



Anterieure Overeenkomst

 J
gemeente Zuidplas

Initiatiefnemer: 

Kenmerk gemeente Zuidplas: A21.000605

Definitief: 31-03-2021

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1. Definities	5
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst en verantwoordelijkheden van partijen op hoofdlijnen	7
Artikel 3. Uitgangspunten planontwikkeling	8
Artikel 4. Bouwplan en bijzondere verplichtingen van de initiatiefnemer	9
Artikel 5. Bouw- en Woonrijp maken	10
Artikel 6. Levering Openbare ruimte aan de gemeente	11
Artikel 7. Planologische procedures en vergunningen	12
Artikel 8. Benodigde gronden	13
Artikel 9. Financiële bepalingen en planschade	13
Artikel 10. Bankgarantie (zekerheidstelling....)	15
Artikel 11. Planning	16
Artikel 12. Duur, tussentijdse ontbinding en opschortende voorwaarde	16
Artikel 13. Projectorganisatie, besluitvorming	17
Artikel 14. Overdracht contractpositie	17
Artikel 15. Publicatie sluiten Overeenkomst	17
Artikel 16. Kettingbeding	18
Artikel 17. Niet-nakoming	18
Artikel 18. Toepasselijk recht en geschillen	18
Artikel 19. Slotbepalingen	19
Artikel 20. Bijlagen	19

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Zuidplas, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel (Postadres: Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel) met betrekking tot het navolgende overeenkomstig – , te dezen vertegenwoordigd door [redacted] krachtens het besluit B21.000221 d.d. 13-04-2021 bevoegd de gemeente te vertegenwoordigen, hierna te noemen: '(de gemeente)';

En

2. [redacted] geboren op [redacted] te [redacted] en [redacted] geboren op [redacted] te [redacted] wonende te [redacted] te [redacted] - hierna te noemen: [redacted] dan wel: 'de initiatiefnemer';

De gemeente Zuidplas en de initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk aan te duiden als "partijen".

OVERWEGENDE

- A. De commanditaire vennootschap Zevenhuizen-Zuid CV (hierna de CV) en [redacted] hebben ontwikkelposities in het plangebied Zevenhuizen Zuid, welke zijn weergegeven op de tekening van bijlage 1. De gemeente heeft in het plangebied nog slechts gronden bestemd voor openbare ruimte in eigendom en heeft haar ontwikkelrechten reeds ingebracht in de CV. Alle Partijen zijn ieder vanuit hun eigen rol en taak actief betrokken bij de ontwikkeling van dat plangebied tot woningbouwgebied met bijbehorende openbare infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen;
- B. [redacted] heeft gronden in eigendom die bestemd zijn voor de ontwikkeling van woningbouw (Perceel B1), plaatselijk bekend gemeente Zevenhuizen, achter [redacted] kadastraal bekend als gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummer 511 van welk perceel hij een gedeelte (Perceel B2) zelf in eigendom zal houden en van welk de gemeente een gedeelte (perceel A) ter grootte van ca. 8.000 m2, wenst te verwerven ten behoeve van de realisatie van een onderwijsinstelling;
- [redacted] de CV en de gemeente hebben in een koopovereenkomst met kenmerk A20.000603 van 31-03-2021 overeenstemming bereikt om de voorwaarden waaronder de grondtransacties ten behoeve van de hierboven beoogde ontwikkelingen tot stand te brengen. De koopovereenkomst is als bijlage 8 aan deze Overeenkomst toegevoegd.
- C. [redacted] heeft op grond van een overeenkomst van grondaankoop en grondverkoop (bijlage 8) tussen [redacted] Zevenhuizen Zuid CV en de gemeente Zuidplas binnen deelplan fase 8 de optie tot aankoop verkregen over 3 gedeeltelijke percelen grond, plaatselijk bekend gemeente Zevenhuizen, Zevenhuizen Zuid, kadastraal bekend als gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummers 2394, 2020 en 1294 allen gedeeltelijk, groot circa 4.100 vierkante meter en met letter C nader aangeduid op tekening van bijlage 1

- D.  heeft de wens om percelen B2 en C te herontwikkelen. Deze herontwikkeling zal inhouden:
Voor wat betreft perceel B2: de ontwikkeling en realisatie van 12 twee onder een kap woningen (vrije sector), 30 appartementen (sociale huur), 13 vrijstaande woningen (vrije sector) en 36 rijwoningen (vrije sector), Openbare ruimte en bijbehorende parkeerplaatsen.
Voor wat betreft perceel C de ontwikkeling en realisatie van 12 twee onder een kap woningen (vrije sector) en 8 rijwoningen (vrije sector) en bijbehorende parkeerplaatsen.
- Een en ander zoals aangegeven in de verkavelingstekening in bijlage 2.
- E. De gemeente is onder de in onderhavige Overeenkomst uitgewerkte voorwaarden bereid om de door de initiatiefnemer voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken door het opnemen van de voor het bouwplan vereiste bestemming in een daartoe op te stellen en in procedure te brengen uitwerkingsplan;
- F. Het door de initiatiefnemer voorgenomen bouwplan is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- G. De gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het uitwerkingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het uitwerkingsplan een anterieure Overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd. De onderhavige Overeenkomst voorziet daar in;
- H. Partijen wensen met betrekking tot het door de initiatiefnemer voorgenomen bouwplan, Bouw- en Woonrijp maken een anterieure Overeenkomst tot kostenverhaal aan te gaan;
- i. Partijen leggen hun afspraken met betrekking tot het initiatief van de initiatiefnemer vast in onderhavige Overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

De gemeente verleent aan de initiatiefnemer medewerking aan het voor verantwoordelijkheid en risico van initiatiefnemer in bouwexploitatie brengen van het plangebied zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen welke medewerking de initiatiefnemer onder de navolgende bepalingen aanvaardt:

Artikel 1. Definities

Bestemmingsplan Zuidplas West	Bestemmingsplan Zuidplas West vastgesteld op 16-06-2009
Uitwerkingsplan	Dit is het plan voor het Plangebied opgesteld door initiatiefnemer met daarin opgenomen een toelichting, regels en een verbeelding welke aansluiten op de uitwerkingsbevoegdheid opgenomen in het betreffende bestemmingsplan. Aan de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen zijn bepaalde voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen bij de omschrijving van de uitwerkingsmogelijkheden in het Bestemmingsplan Zuidplas West.
Plangebied	De percelen • kadastraal bekend als gemeente Zevenhuizen, sectie E, nummer 511 gedeeltelijk (perceel met letter B2 op plankaart in bijlage 1, ter grootte van in totaal circa 38.170 vierkante meter; • de gedeeltelijke percelen kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen sectie E nummers 2394, 2020 en 1294 allen gedeeltelijk, (perceel met letter C op plankaart in bijlage 1 aangegeven groot circa 4.100 vierkante meter; waarop de realisering van het Bouwplan, bijbehorende voorzieningen van Openbaar Nut en de aansluiting op de infrastructuur is voorzien.
Bouwplan	Het door de initiatiefnemer binnen het Plangebied te ontwikkelen en realiseren vastgoed bestaande voor wat betreft perceel B2 de ontwikkeling en realisatie van 12 twee onder een kap woningen (vrije sector), 30 appartementen (sociale huur), 13 vrijstaande woningen (vrije sector) en 36 rijwoningen (vrije sector), Openbare ruimte en bijbehorende parkeerplaatsen. Voor wat betreft perceel C de ontwikkeling en realisatie van 12 twee onder een kap woningen (vrije sector) en 8 rijwoningen (vrije sector) en bijbehorende parkeerplaatsen;
Sociale huurwoningen:	een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening;

Bouwrijp maken:

De voor de woningbouwontwikkeling noodzakelijke en dienstige werkzaamheden, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, met uitzondering van aanwezige en voor partijen bekende funderingspalen in perceel A, in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht.

- a) De engineering van het Bouwrijp maken
- b) Het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- c) Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- d) Het dempen en graven van sloten en watergangen;
- e) Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- f) Het ontwerpen en tijdig aanleggen van hoofdriolering en duikers
- g) Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- h) Het afvoeren van grondwater voor zover nodig;
- i) De afvoer van overtollige grond;
- j) coördineren aanleg nutstracé's met behulp van Structin.

Definitief ontwerp
(DO):

De vastlegging van het bouwproject voor wat betreft de verschijningsvorm, de in- en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a) de ruimtelijke en architectonische bepaling van het bouwproject;
- b) de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- c) de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detailering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- d) een raming van de bouwkosten in basis-elementen;

Inrichtingsplan:

Het plan dat de inrichting van het Plangebied en de aansluiting van het Plangebied op de omliggende percelen en/of Openbare ruimte kort beschrijft inclusief de van toepassing zijnde gemeentelijke civieltechnische eisen, dat dient te voldoen aan de op 09-02-2021 door de gemeente

Zuidplas vastgestelde Duurzame Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (DIOR)(zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) Onderdeel van het Inrichtingsplan is de aanleg van de ontsluitingsweg langs de school naar de de Koning Willem Alexanderlaan.

Openbare ruimte:	Alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting zijn bestemd voor of gebruikt kunnen worden door het publiek.
Overeenkomst	Deze anterieure Overeenkomst;
Planning	Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van de exploitatie, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en het vast te stellen Uitwerkingsplan (bijlage 3);
Woonrijp maken	Onder het Woonrijp maken wordt mede gerekend het aanleggen van voorzieningen zoals de: a) aansluiting huisriolering vanaf de erfgrens met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken; b) wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, bruggen, tunnels, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken; c) groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; d) openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; e) straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de Openbare ruimte; f) uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst en verantwoordelijkheden van partijen op hoofdlijnen

- 2.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleent aan de door de initiatiefnemer gewenste toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid van het vigerend Bestemmingsplan Zuidplas West ten

behoefte van de ontwikkeling en realisatie van het door de initiatiefnemer voorgenomen Bouwplan.

- 2.2 De initiatiefnemer draagt verantwoordelijkheid voor het voor eigen rekening en risico realiseren van het Bouwplan.
- 2.3 De initiatiefnemer garandeert dat de in het Bouwplan te realiseren Sociale huurwoningen voor een periode van minimaal 10 jaar worden verhuurd onder de huurliberalisatiegrens en spant zich er maximaal voor in dat de Sociale huurwoningen worden ondergebracht bij een toegelaten instelling (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015).
- 2.4 De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle voor het Bouwplan vereiste vergunningen en ontheffingen.
- 2.5 De initiatiefnemer draagt er zorg voor het ontwerp Uitwerkingsplan tot stand te brengen voor zover mogelijk als integraal onderdeel van het Uitwerkingsplan voor fase 8 van nieuwbouwlocatie Zevenhuizen-Zuid. De gemeente draagt er zorg voor dit ontwerp Uitwerkingsplan in procedure (ter visielegging ontwerp Uitwerkingsplan) te brengen overeenkomstig de procedurestappen als opgenomen in de in bijlage 3 opgenomen Planning.
- De gemeente draagt geen verantwoordelijkheid voor vertragingen, die ontstaan als gevolg van onvoorziene complexe zienswijzen m.b.t. het ontwerp Uitwerkingsplan en nader onderzoek ter bevordering van een vaststellingsbesluit voor het Uitwerkingsplan
- De gemeente heeft de inspanningsverplichting om het Bouwplan planologisch mogelijk te maken door de procedure tot vaststelling van het Uitwerkingsplan overeenkomstig de in de Planning opgenomen termijnen te laten verlopen.
- 2.6 Deze Overeenkomst wordt aangemerkt als een anterieure Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Artikel 3. Uitgangspunten planontwikkeling

- 3.1 Naast het bepaalde in de Overeenkomst dient de initiatiefnemer voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan de volgende documenten in acht te nemen:
- a) Het nog op en vast te stellen Uitwerkingsplan, inclusief benodigde onderzoeken/rapportages;
 - b) Het convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland;
 - c) De Duurzame Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (DIOR)(zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl), van de gemeente;
 - d) Mobiliteitsvisie Zuidplas, 12-05-2015;
 - e) Nota Parkeernormen 2019, 05-11-2019;
 - f) De Planning (bijlage 3).

- g) BLVC-eisen gemeente Zuidplas (bijlage 4)

Artikel 4. Bouwplan en bijzondere verplichtingen van de initiatiefnemer

- 4.1 De initiatiefnemer zal voor zijn rekening en risico, overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst, de wet, de Planning en de [te verlenen] omgevingsvergunning, het Bouwplan ontwikkelen en realiseren.
- 4.2 In het kader van de planontwikkeling zal de initiatiefnemer op grond van de in artikel 3.1 genoemde stukken en binnen de in de Planning aangegeven termijn zorgdragen voor de vervaardiging van een DO van het Bouwplan en een door de gemeente goed te keuren Inrichtingsplan.
- 4.3 De initiatiefnemer is verplicht om parkeervoorzieningen te realiseren conform de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente, waarbij de normen volgens zone B gelden.
- 4.4 De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Bouwplan op de riolering en de overige nutsvoorzieningen, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de gemeente.
- 4.5 De initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Bouwplan op de openbare weg, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de gemeente.
- 4.6 De initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade welke zij dan wel voor haar werkzame personen of bedrijven gedurende de realisatie van het Bouwplan toebrengen aan gemeentelijke eigendommen en eigendommen van derden.
- 4.7 De initiatiefnemer dient in verband met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in relatie tot de uitvoering van het werk een plan op te (laten) stellen conform de BLVC-eisen van de gemeente (bijlage 4). Waar in de BLVC-eisen wordt gesproken van "koper" dient in de plaats daarvan te worden gelezen "initiatiefnemer".
- Initiatiefnemer stemt in met de procedure "Werken in de openbare ruimte in Zuidplas" (bijlage 5), die door initiatiefnemer in acht moet worden genomen tijdens de bouwwerkzaamheden.
- 4.8 De initiatiefnemer is gehouden om de aan het bouwterrein grenzende percelen gedurende het realiseren van de bebouwing vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouw materiaal.
- 4.9 De initiatiefnemer verplicht zich het Plangebied uiterlijk een maand na het voltooien van de in artikel 4.1 omschreven bebouwing te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouw materiaal en overtollige grond.
- 4.10 Van de omgeving van het Plangebied zullen partijen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, opnamerapporten (doen) opstellen in verband met mogelijk

optredende schade aan het openbaar gebied. Na realisatie van het Bouwplan wordt door partijen een proces-verbaal van oplevering opgesteld. Hierin worden eventuele gebreken opgenomen en wordt een herstelperiode aangegeven. De initiatiefnemer zal naar aanleiding van voornoemd proces-verbaal van oplevering binnen één maand na aanschrijving door de gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de in artikel 4 lid 1 omschreven bebouwing, voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het herstel van het openbaar gebied verband houdende met het Bouwplan.

Artikel 5. Bouw- en Woonrijp maken

- 5.1 Het Bouwrijp maken van perceel B1 in het Plangebied geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het Woonrijp maken van perceel C geschiedt door of namens de initiatiefnemer (het perceel C wordt door de CV bouwrijp aan de initiatiefnemer geleverd, de gemeente staat hier buiten). Het Woonrijp maken van perceel B2 in het Plangebied geschiedt tijdig en in overleg door of voor rekening en risico van de gemeente. Het Bouw- en Woonrijp maken geschiedt op basis van de voorwaarden als opgenomen in het Inrichtingsplan. Hierbij dienen de gemeentelijke eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouw- en binnen het Plangebied, de aanleg en aansluiting van nutsvoorzieningen en het aansluiten van de Openbare ruimte op het Plangebied, in acht te worden genomen. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de eisen die voortvloeien uit de op 9 februari 2021 door de gemeente Zuidplas vastgestelde Duurzame Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (DIOR).
- 5.2 Het Bouwrijp maken van perceel C in het Plangebied geschiedt door of vanwege de CV. Afspraken over de oplevering van perceel C in zijn nader vastgelegd in de koop- en verkoopovereenkomst tussen gemeente Zuidplas, J en de CV. Voor de afspraken wordt verwezen naar de overeenkomst in bijlage 8.
- 5.3 De initiatiefnemer dient voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden als genoemd in deze Overeenkomst (voor zover aan de orde), de bestekken en de Planning ervan ter goedkeuring voor te leggen aan de afdeling Ruimte van de gemeente die deze stukken toetst aan de DIOR.
- 5.4 De initiatiefnemer zal voor eigen rekening een rioleringsplan opstellen dat ziet op de aansluiting van de te realiseren bebouwing binnen het Plangebied op het gemeentelijke rioleringsstelsel buiten het Plangebied. Dit plan moet door de initiatiefnemer ter goedkeuring worden voorgelegd aan de afdeling Ruimte (beheerder riolering) van de gemeente.
- 5.5 De initiatiefnemer dient in overleg met en ten genoegen van de gemeente voor eigen rekening en risico het Plangebied conform het Inrichtingsplan en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in te richten. Tevens dient de initiatiefnemer in overleg met en ten genoegen van de gemeente voor eigen rekening en risico de hoogte en structuur van de kavels, inclusief de te realiseren inritten, aan te laten sluiten bij de hoogte en de structuur van de omliggende ruimte.
- 5.6 De kosten die de gemeente dient te maken voor het Woonrijp maken van het Plangebied zijn verdisconteerd in de exploitatiebijdrage die de initiatiefnemer verschuldigd is op grond van de voorliggende Overeenkomst.

Artikel 6. Levering Openbare ruimte aan de gemeente

- 6.1 Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente om de gronden die binnen het Plangebied perceel B2 zijn aangewezen als Openbare ruimte, zoals aangegeven op de verkavelingstekening (bijlage 2), bouwrijp, aan de gemeente in eigendom over te dragen, uiterlijk wanneer de werkzaamheden ten behoeve van Woonrijp maken starten, één en ander onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst.
- 6.2 De koopprijs van de gronden bedraagt € G exclusief BTW de massa. Eventuele fiscale consequenties die nadelig zijn voor de gemeente zijn voor rekening van initiatiefnemer.
- 6.3 De eigendomsoverdracht van de gronden zal voorts geschieden onder de in de akte van levering op te nemen voorwaarden. De akte zal in ieder geval de hiernavolgende bepalingen bevatten:
- a) de gronden zullen in bouwrijpe staat aan de gemeente in eigendom worden overgedragen;
 - b) de akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van Houthoff Notarissen te Amsterdam;
 - c) de gronden worden overgedragen vrij van hypotheekrechten, hypothecaire inschrijvingen en beslagen alsmede vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
 - d) de gronden zijn niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en zijn niet ter onteigening aangewezen, dan wel opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - e) het is initiatiefnemer niet bekend dat de gronden enige verontreiniging – asbest daaronder begrepen – bevat die ten nadele strekt van het beoogd gebruik door de gemeente, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, noch is initiatiefnemer bekend met feiten die wijzen op een dergelijke verontreiniging;
 - f) voor zover aan initiatiefnemer bekend, zijn in de gronden geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septic tanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
 - g) Initiatiefnemer verklaart dat hem, uit eigen kennis en/of voor zover blijkende uit de hem regarderende aankomsttitel(s), geen op de gronden rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot de gronden bekend zijn, anders dan blijkend uit de laatste aankomsttitel;
 - h) Initiatiefnemer garandeert bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden;
 - i) Initiatiefnemer staat er voor in aan de gemeente met betrekking tot de gronden alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de gemeente behoort te worden gebracht, onverminderd de eigen onderzoeksplicht van de gemeente.
 - j) de gronden komen eerst voor risico van de gemeente, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de gemeente;

- k) de zakelijke lasten en belastingen die over de gronden geheven wordend zijn per datum akte van levering voor rekening van de gemeente;
- l) de kosten van de eigendomsoverdracht (waaronder de btw), alsmede de kosten van de kadastrale inmeting, de verificatiekosten en de akte van levering komen voor rekening van initiatiefnemer.

6.4 Initiatiefnemer heeft een milieukundig bodemonderzoek door Mol Ingenieursbureau laten uitvoeren met projectnummer A6723 d.d. 24 maart 2021 (bijlagen 7b) naar voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de gronden, met de uitkomst waarvan de gemeente geïnformeerd wordt door het verstrekken van de rapportages door de initiatiefnemer. Initiatiefnemer verklaart dat op basis van voormeld bodemonderzoek de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Artikel 7. Planologische procedures en vergunningen

- 7.1 De gemeente zal zich inspannen om te bereiken dat de initiatiefnemer de ontwikkeling kan realiseren door het Uitwerkingsplan in procedure te brengen. De gemeente zal de benodigde procedures voortvarend in gang zetten en volgen en bevorderen dat het Uitwerkingsplan op zo kort mogelijke termijn onherroepelijk wordt. Indien de inwerkingtreding van de Omgevingswet gevolgen heeft voor de te kiezen juridisch-planologische procedure, zullen partijen in overleg treden om te bepalen welke juridisch-planologische procedure op grond van de op dat moment geldende regelgeving het meest geschikt is de ontwikkeling mogelijk te maken.
- 7.2 De gemeente draagt zorg voor het in behandeling nemen van en behandelen van alle door de initiatiefnemer ingediende volledige en ontvankelijke aanvragen voor (omgevings)vergunningen, ontheffingen en dergelijke benodigd voor de realisatie van het Bouwplan en zal bevorderen dat deze (omgevings)vergunningen op zo kort mogelijke termijn onherroepelijk worden.
- 7.3 De initiatiefnemer zal tijdig, doch uiterlijk binnen 5 maanden na het onherroepelijk worden van het Uitwerkingsplan volledige en ontvankelijke aanvragen doen van de benodigde omgevingsvergunningen en alle andere (door haar) benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke welke in het kader van de realisatie van het Bouwplan noodzakelijk zijn. De aanvragen dienen gebaseerd te zijn op het DO voor het Bouwplan en dienen voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen.
- 7.4 De gemeente behoudt bij de nakoming van deze Overeenkomst volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn en de gemeente tot geen vergoeding van schade, kosten en reden is gehouden, voor zover het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts-) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang en/of de uitvoering van de ontwikkeling.
- 7.5 Ingeval door bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de hiervoor bedoelde procedures vertraging ondervinden, dan wel geen doorgang vinden, dan wel dat tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er

oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn dan wel niet worden verleend, dan wel indien als gevolg van andere publiekrechtelijke belemmeringen ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet meer mogelijk is, dan zal de gemeente de initiatiefnemer daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zullen zij met elkaar overleggen over mogelijke planaanpassingen en aanpassing van de Planning.

Artikel 8. Benodigde gronden

- 8.1 De initiatiefnemer kan beschikken over alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan (zie overweging A). Initiatiefnemer, gemeente Zuidplas en CV hebben schriftelijke overeenstemming bereikt over de koop en verkoop voor de voor het de woningbouwontwikkeling binnen het Plangebied noodzakelijke gronden tussen de gemeente Zuidplas en de CV waarbij de initiatiefnemer een optie heeft verworven voor perceel C. De overeenkomst heeft het kenmerk A20.00603 en is als bijlage 8 aan deze Overeenkomst gehecht.
- 8.2 Het Plangebied valt onder het Bestemmingsplan Zuidplas West dat is vastgesteld vastgesteld op 16 juni 2009.
Het gebruik van perceel B2 binnen het Plangebied is thans braakliggend terrein, bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw op basis van het overgangsrecht. De bestemming is Woongebied – Uit te werken 1 en Woongebied – Lintzone.
Het perceel C binnen het Plangebied is momenteel in gebruik bij de CV als braakliggend terrein, bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw op basis van het overgangsrecht. De bestemming is Woongebied – Uit te werken 1.

Artikel 9. Financiële bepalingen en planschade

- 9.1 De initiatiefnemer is aan de gemeente ten titel van exploitatiebijdrage de volgende bedragen verschuldigd (prijsspeil 1 januari 2021):
- € [G] voor plankosten;
 - € [G] voor fonds bovenwijks;
- € [G] - per vierkante meter uitgeefbare grond voor de perceel B2, € [G] - en perceel C, € [G] - , totaal € [G] - voor deelplan overstijgende investeringen in de Openbare ruimte (DPOI) binnen het Plangebied Zevenhuizen-Zuid.
Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar bijlage 6.

De bijdrage zal jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd aan de hand van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), van januari ten opzichte van januari van het voorafgaande jaar.

De initiatiefnemer is voorts aan de gemeente ten titel van exploitatiebijdrage de volgende bijdrage verschuldigd:

De door de gemeente te maken kosten voor het Woonrijp maken van perceel B2 zoals bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst (hierna: Kosten Woonrijp), welke kosten zullen bestaan uit:

-De aanneemsom voor het Woonrijp maken conform de door de gemeente te gunnen aanbesteding, thans geraamd op € [G] (hierna: Aanneemsom Woonrijp);
- De gemeentelijke kosten, bestaande uit de ambtelijke uren voor aanbesteding en begeleiding van het Woonrijp maken, gefixeerd op 15% van de Aanneemsom Woonrijp. De gemeente zal de initiatiefnemer uiterlijk binnen 10 dagen na definitieve gunning mededelen voor welk bedrag het werk is gegund, welk bedrag zal worden aangemerkt als Aanneemsom Woonrijp.

9.2 Deze exploitatiebijdrage wordt door de initiatiefnemer op de volgende wijze gefaseerd betaald:

- a) een betaling van € [G] --, zijnde de plankosten binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst;
- b) een betaling van € [G] --, zijnde de afdracht voor fonds bovenwijks binnen twee weken na het in werking treden van het uitwerkingsplan;
- c) een betaling van € [G] --, zijnde ca. 33% van de DPOI voor perceel B2, zodra de eerste omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is, maar uiterlijk 1-1-2023;
- d) een betaling van € [G] --, zijnde ca. 33% van de DPOI voor perceel B2 een half jaar nadat de eerste omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is, maar uiterlijk 1-1-2023;
- e) een betaling van € [G] --, zijnde ca. 33% van de DPOI voor perceel B2, een jaar nadat de eerste omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is, maar uiterlijk 1-1-2023;
- f) een betaling van € [G] --, zijnde de DPOI voor perceel C, op het moment dat perceel C door de CV aan [J] geleverd wordt;
- g) betaling van de Kosten Woonrijp, vast te stellen conform artikel 9.1, uiterlijk binnen 2 weken na gunning van de onder artikel 9.1 bedoelde opdracht aan de aannemer, en voorts in overeenstemming met het in die gunning vast te leggen betalingsschema.

9.3 Betalingen dienen te worden gestort op BNG-rekening met nummer [J] van de gemeente Zuidplas, onder vermelding van "exploitatiebijdrage Plangebied [J] – Zevenhuizen -Zuid".

9.4 De gemeente reikt de initiatiefnemer per fase een factuur uit voor de verschuldigde bijdrage. Indien de initiatiefnemer een factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur betaalt, is de initiatiefnemer zonder nadere ingebrekestelling aan de gemeente de wettelijke (handels)rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

9.5 Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) deze exploitatiebijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de gemeente door de initiatiefnemer aan de gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst schuldig wordt.

- 9.6 Alle overige kosten die voortvloeien uit het initiatief, waaronder de kosten verbonden aan het opstellen van het Uitwerkingsplan, leges, de aanvraag van de omgevingsvergunning en dergelijke, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.
- 9.7 Indien het Uitwerkingsplan niet onherroepelijk wordt, zullen de kosten gerelateerd aan het in procedure brengen van het uitwerkingsplan, groot € G-, door de initiatiefnemer verschuldigd blijven aan de gemeente, behoudens indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 12.4.a.
- 9.8 De gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen over eventuele verzoeken om planschadevergoedingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De initiatiefnemer zal voor zijn rekening een planschaderisicoanalyse laten voeren naar eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
- 9.9 De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in de Wro die door de gemeente is uitgekeerd en die voortvloeit uit het uitwerkingsplan zoals dit naar aanleiding van de Overeenkomst wordt vastgesteld door de gemeente.
- 9.10 De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 juncto artikel 6.4a lid 1 Wro. De gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wro, het Bro, alsmede de gemeentelijke vastgestelde procedure verordening planschade.
- 9.11 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling van een bedrag van planschade c.q. na een (onherroepelijke) uitspraak van de rechter ter zake, het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer meedelen.
- 9.12 De initiatiefnemer kan er voor kiezen om op basis van de uitkomsten van de in haar opdracht uitgevoerde planschaderisicoanalyse een overeenkomst te sluiten met degenen die volgens deze analyse planschade zal of zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, dient daarin uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De initiatiefnemer zal een kopie van de gesloten overeenkomst overleggen aan de schadebeoordelingscommissie.
- 9.13 De kosten die de initiatiefnemer maakt ter uitvoering van de planschadeovereenkomst, ook die van door haar ingehuurde expertise, blijven voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 10. Bankgarantie (zekerheidstelling....)

- 10.1 Tot meerdere zekerstelling van de betaling van de kosten die de gemeente conform deze Overeenkomst moet maken ter zake het Woonrijp maken, stelt de initiatiefnemer naar diens keuze aan de gemeente uiterlijk bij afgifte van de omgevingsvergunning zekerheid in de vorm van:
- een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie ter hoogte van € G. In plaats van een bankgarantie mag de initiatiefnemer een waarborgsom storten op een nog nader te bepalen bankrekening van de gemeente; dan wel:

- verpanding van de verkoopopbrengst van de kavels ter hoogte van de Kosten Woonrijp, alsdan vast te leggen in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer overeen te komen (notariële) akte. Alle kosten ten behoeve van het opstellen van de verpandingsakte komen voor rekening van initiatiefnemer.
- 10.2 De in lid 1 van dit artikel vermelde zekerheid zal worden verhoogd met een bankgarantie overeenkomstig het bedrag dat blijkt uit het nog door de initiatiefnemer op te stellen planschaderisicoanalyse-rapport, indien dit bedrag hoger is dan € G - als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen die de initiatiefnemer in de Overeenkomst op zich heeft genomen ter zake van de planschadekosten.
- 10.3 De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en de clausule te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de garantie aan de gemeente zal uitkeren. De gemeente kan dit verzoek doen nadat de de initiatiefnemer schriftelijk in gebreke is gesteld en deze niet binnen een periode van 30 dagen het verzuim heeft hersteld.
- 10.4 De bankgarantie dient onherroepelijk en tevens uitkeerbaar in geval van faillissement en overigens ter goedkeuring van de gemeente te zijn.
- 10.5 De bankgarantie dan wel het pandrecht ter zekerheid voor de te maken kosten voor het Woonrijp maken vervalt op het moment waarop de initiatiefnemer aan al haar betalingsverplichtingen met betrekking tot de Kosten Woonrijp heeft voldaan. Het overige gedeelte van de bankgarantie vervalt op het moment dat alle eventueel ingediende verzoeken tot vergoeding van planschade zijn afgehandeld en door de initiatiefnemer aan de gemeente zijn vergoed. Tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan kunnen verzoeken tot vergoeding van planschade ingediend worden.

Artikel 11. Planning

Voor de in deze Overeenkomst betrokken ontwikkeling zal de Planning worden aangehouden die is beschreven in bijlage 3. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

Artikel 12. Duur, tussentijdse ontbinding en opschortende voorwaarde

- 12.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door de initiatiefnemer en de gemeente en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 12.2 De Overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst, indien de initiatiefnemer haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. In dat geval is de gemeente geen schadevergoeding verschuldigd aan de initiatiefnemer.
- 12.3 De in het vorige lid bedoelde ontbinding is een feit, nadat de bedoelde verklaring de wederpartij zal hebben bereikt.

- 12.4 Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
- a) dat het Uitwerkingsplan als bedoeld in deze anterieure Overeenkomst door de gemeente niet uiterlijk 1 november 2021 in procedure is gebracht; en/of
 - b) dat het Uitwerkingsplan niet uiterlijk 31 december 2023 onherroepelijk is geworden.
- 12.5 Elke van de Partijen kan uiterlijk binnen 4 weken na de in artikel 12.4 genoemde data een schriftelijk beroep doen op de desbetreffende ontbindende voorwaarde. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding als vermeld in lid 4 van dit artikel, verplichten partijen zich ter zake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de Overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden. In geval van ontbinding van de Overeenkomst op basis van artikel 12.4.b, blijven de kosten ex artikel 9 lid 7 verschuldigd door de initiatiefnemer.

Artikel 13. Projectorganisatie, besluitvorming

- 13.1 Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. Ten behoeve van deze Overeenkomst zal een projectteam worden gevormd, waarin partijen op medewerkersniveau zijn vertegenwoordigd. Indien binnen het projectteam geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen partijen op bestuurlijk niveau met elkaar overleggen.
- 13.2 Omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen partijen elkaar informeren.

Artikel 14. Overdracht contractpositie

Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende Overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden, welke voorwaarden slechts betrekking mogen hebben op het stellen van redelijke financiële zekerheid voor de nakoming van de Overeenkomst.

Artikel 15. Publicatie sluiten Overeenkomst

De initiatiefnemer zijn zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het Plangebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 16. Kettingbeding

- 16.1 De initiatiefnemer dient de artikelen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, en 20 van deze Overeenkomst bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de percelen grond behorende tot het Plangebied of bij vestiging van een beperkt zakelijk recht daarop, op te leggen aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt zakelijk recht, tenzij de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend van deze verplichtingen af te wijken.
- 16.2 Voor zover één van voornoemde bepalingen niet als kettingbeding kan worden opgenomen dient deze als kwalitatieve verplichting te worden opgenomen.

Artikel 17. Niet-nakoming

- 17.1 Ingeval initiatiefnemer in gebreke is bij de nakoming van haar verplichtingen op grond van deze Overeenkomst en in gebreke blijft, en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de gemeente in gebreke is gesteld en in gebreke blijft en derhalve een toerekenbare tekortkoming in de nakoming pleegt, verbeurt de initiatiefnemer ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € G-- per niet-nakoming, verhoogd met € G-- voor iedere dag waarin de initiatiefnemer in gebreke blijft. In afwijking van het voorgaande zal de initiatiefnemer in geen geval een boete verschuldigd zijn in geval van tekortkomingen die, gezien hun bijzondere aard of geringe betekenis, de eventuele ontbinding van de Overeenkomst met haar gevolgen niet zouden rechtvaardigen zoals bedoeld in artikel 6:265 BW.
- 17.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van partijen om van de partij die tekort komt in de nakoming, nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen en het recht van de andere op en de gehoudenheid van de partij die tekort komt in de nakoming tot vergoeding van kosten, schaden en interesten.

Artikel 18. Toepasselijk recht en geschillen

- 18.1 Op de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende Overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 18.3 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst tussen partijen zullen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de rechtbank Den Haag.

Artikel 19. Slotbepalingen

- 19.1 Initiatiefnemer zal overleg voeren met de CV over de afstemming van de oprichting van de woningen op te richten in Plangebied perceel C en de oprichting van de woningen door de CV in Deelplanovereenkomst fase 8, teneinde eventuele schade door bouwwerkzaamheden over en weer zoveel mogelijk te voorkomen..
- 19.2 Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.
- 19.3 Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
- 19.4 Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in deze Overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen en ondertekend door de gemeente en de initiatiefnemer.
- 19.5 De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 20. Bijlagen

- 20.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:
- Bijlage 1: Situatietekening gemeente Zuidplas, "Percelen" d.d. 18-02-2021;
- Bijlage 2: Verkavelingstekening Compositie 5, nr. 202605j28 d.d. 23-03-2021
- Bijlage 3: Planning uitwerkingsplan, concept 7-12-2020
- Bijlage 4: BLVC-eisen gemeente, d.d. 10 januari 2019;
- Bijlage 5.: procedure "Werken in de openbare ruimte in Zuidplas"
- Bijlage 6: Toelichting opbouw exploitatiebijdrage d.d. 24-03-2021;
- Bijlage 7a: Bodemrapportage "Vooronderzoek Zuidplas-West fase 8 en perceel" d.d. 16-12-2020
- Bijlage 7b: Bodemrapportage "Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek Knibbelweg 24 Zevenhuizen" Projectnummer: A6723 d.d. 24-03-2021
- Bijlage 8: Koop- en verkoopovereenkomst d.d. 31-03-2021
- 20.2 Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend te Nieuwerkerk aan den IJssel op d.d.

De gemeente Zuidplas

d.d.

15/5/2021

J

De initiatiefnemer:

d.d. 24-04-2021

J

J

Par

J

Paraaf: gemeente



A20.001185 /
Gemeente Zuidplas



Mozaïek Wonen

Document 2

A20.001185

Koop- en Realisatieovereenkomst tevens Anterieure overeenkomst tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht

tussen:

gemeente Zuidplas

en

Stichting Mozaïek Wonen

Initiatiefnemer: Mozaïek Wonen
Datum ondertekening: 7 oktober 2021
Kenmerk gemeente Zuidplas: A20.001185



Artikel 15. Duur en tussentijdse ontbinding

1. De overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Mozaïek Wonen en de gemeente en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst hebben voldaan.
2. De overeenkomst kan door de gemeente schriftelijk worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de overeenkomst, indien Mozaïek Wonen haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. In dat geval is de gemeente geen schadevergoeding verschuldigd aan Mozaïek Wonen.
3. De in het vorige lid bedoelde ontbinding is een feit, nadat de bedoelde verklaring de wederpartij zal hebben bereikt.
4. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden, waarop elke partij een beroep kan doen, door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de ander ofwel wat partijen gezamenlijk vaststellen:
 - a) dat het bestemmingsplan/ de omgevingsvergunning als bedoeld in deze anterieure overeenkomst door de gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen wijziging van het geldende bestemmingsplan wordt of kan worden verleend of verkregen dan wel niet onherroepelijk kan worden/wordt;
 - b) dat zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
5. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding als vermeld in lid 4 van dit artikel, verplichten partijen zich ter zake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden. In geval van ontbinding van de overeenkomst blijven de kosten ex artikel 9 lid 7 verschuldigd door Mozaïek Wonen.
6. In het geval een partij tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst - en na schriftelijke ingebrekestelling door de andere partij met een redelijke termijn om haar verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen en ook na verloop van deze termijn in gebreke blijft - heeft de andere partij de bevoegdheid deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden door middel van een aangetekende brief, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

Het hiervoor bepaalde laat geheel onverlet het recht van de andere partij om van de toerekenbare niet-nakomende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst

Artikel 11. Projectorganisatie, besluitvorming

1. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Ten behoeve van deze overeenkomst zal een projectteam worden gevormd, waarin partijen op medewerkersniveau zijn vertegenwoordigd. Indien binnen het projectteam geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen partijen op bestuurlijk niveau met elkaar overleggen.
2. Omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen partijen elkaar informeren.

Artikel 12. Overdracht contractpositie

Het is Mozaïek Wonen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Mozaïek Wonen jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 13. Publicatie sluiten overeenkomst

Mozaïek Wonen is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het plangebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 14. Kettingbeding

1. Mozaïek Wonen dient de artikelen 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3, 4, 7.1 7.3, 7.6, 9, 12 en 14 van deze overeenkomst bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de percelen grond behorende tot het plangebied of bij vestiging van een beperkt zakelijk recht daarop, op te leggen aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt zakelijk recht, tenzij de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend van deze verplichtingen af te wijken.
2. Voor zover één van voornoemde bepalingen niet als kettingbeding kan worden opgenomen dient deze als kwalitatieve verplichting te worden opgenomen.

Omgevingsdienst Midden-Holland ten behoeve van het plan aan de gemeente in rekening worden gebracht door Mozaïek Wonen verschuldigd blijven aan de gemeente.

8. De gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen over eventuele verzoeken om planschadevergoedingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Mozaïek Wonen zal zich in beginsel en in samenspraak met de gemeente inspannen om eventuele bezwaren van derden weg te nemen, indien daartoe in redelijkheid mogelijkheden zijn en zulks aanvaardbaar is voor beide partijen.
9. Mozaïek Wonen verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in de Wro die door de gemeente is uitgekeerd en die voortvloeit uit het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van de overeenkomst wordt vastgesteld door de gemeente. Mozaïek Wonen verbindt zich tevens om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de kosten van de schadebeoordelingscommissie.
10. De gemeente zal Mozaïek Wonen schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 juncto artikel 6.4a lid 1 Wro. De gemeente zal Mozaïek Wonen bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wro, het Bro, alsmede de Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas 2021.
11. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling van een bedrag van planschade c.q. na een (onherroepelijke) uitspraak van de rechter terzake, het bedrag schriftelijk aan Mozaïek Wonen meedelen.
12. Indien terzake van verzoeken om planschadevergoeding in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van Mozaïek Wonen. Mozaïek Wonen kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
13. De kosten die een partij maakt ter uitvoering van de overeenkomst, ook die van door haar ingehuurde expertise, blijven voor rekening van die partij zelf, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.

Artikel 10. Planning

Voor de in deze overeenkomst betrokken ontwikkeling zal de planning worden aangehouden die is beschreven in **bijlage 2**. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

van het gemiddeld jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

2. Deze exploitatiebijdrage wordt door Mozaïek Wonen op de volgende wijze gefaseerd betaald:
- a) een betaling van € [redacted] G -- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst;
 - b) een betaling van € [redacted] G -- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld en de factuur van de gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
 - c) een betaling van € [redacted] G -- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop de omgevingsvergunning is verleend voor fase 2 en de factuur van de gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
 - d) een betaling van € [redacted] G -- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop de omgevingsvergunning is verleend voor fase 3 en de factuur van de gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
 - e) een betaling van € [redacted] G -- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum waarop de omgevingsvergunning is verleend voor fase 4 en de factuur van de Gemeente in goede orde door Mozaïek Wonen is ontvangen;
 - f) een betaling van € [redacted] G -- (afkoop beheerskosten van de parkeerkoffers) van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na de datum van eindoplevering van de parkeerkoffers.
3. Betalingen dienen te worden gestort op BNG-rekening met nummer [redacted] J van de gemeente Zuidplas, onder vermelding van "exploitatiebijdrage plangebied Jaren 50 wijk".
4. De gemeente reikt Mozaïek Wonen per fase een factuur uit voor de verschuldigde bijdrage. Indien Mozaïek Wonen een factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur betaalt, is Mozaïek Wonen, ná een schriftelijke ingebrekestelling om de factuur alsnog binnen een termijn van 7 kalenderdagen te voldoen, aan de gemeente de wettelijke (handels)rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.
5. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) deze exploitatiebijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de gemeente door Mozaïek Wonen aan de gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst schuldig wordt.
6. Alle overige kosten die voortvloeien uit het initiatief, waaronder de kosten verbonden aan het opstellen van het bestemmingsplan, leges, de aanvraag van de omgevingsvergunning en dergelijke, komen geheel voor rekening van Mozaïek Wonen.
7. Indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, zullen de kosten gerelateerd aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan, groot € [redacted] G --, en eventuele kosten die door

lasten die voor de datum van levering reeds verschuldigd waren door de gemeente dan wel Mozaïek Wonen.

10. De gemeente verkoopt en levert haar gronden aan Mozaïek Wonen onder toepassing van de Algemene Voorwaarden 2013 van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van gronden en/of opstallen (hierna: "AV 2013"), die als **bijlage 10** aan deze overeenkomst zijn gehecht. De artikelen 3, 5.4, 6.2, 6.7, 8, 11.4, 11.5, 22 en hoofdstuk 3 van de AV 2013 zijn echter niet van toepassing op de grondverkoop.
11. Op de verkoop en levering van de gronden door Mozaïek Wonen aan de gemeente zijn de navolgende voorwaarden uit de AV 2013 van de gemeente van toepassing, waarbij voor "gemeente" gelezen moet worden "Mozaïek Wonen" of "verkoper" en voor "koper" gelezen moet worden "gemeente": artikel 9, 10, 13, 14 en 28 met uitzondering van lid 3 en lid 5.
12. In afwijking van artikel 14.1 van de AV 2013 zullen de gronden over en weer worden geleverd in de staat waarin deze zich bij juridische levering bevinden.
13. Partijen geven de notaris opdracht om geruime tijd voorafgaand aan een juridische levering per fase te onderzoeken welke bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten (waaronder opstalrechten), kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen op de over en weer te leveren percelen rusten, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van eigendomsoverdracht en/of andere relevante aktes, tenzij dit bij partijen gezamenlijk dan voldoende bekend is uit eigen archivering. Partijen aanvaarden de hiervoor bedoelde lasten, rechten, verplichtingen en beperkingen bij de juridische levering, tenzij dit een onredelijke beperking c.q. ongewenste belemmering voor de uitvoering van dat (onder-)deel van het project zou betekenen. In dat geval treden partijen in overleg over een oplossing, waarbij mede in overweging wordt genomen of het mogelijk is de bedoelde lasten, rechten, verplichtingen en beperkingen te (laten) aanpassen, c.q. vervallen. Waar nodig treden partijen daarover in overleg met derden om medewerking te verkrijgen.
14. De leveringsakten zullen worden opgesteld met inachtneming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald. De akten zullen overigens al die bedingen met betrekking tot levering bevatten die in notariële leveringsakten van vergelijkbare gronden ten kantore van genoemde notaris gebruikelijk zijn.

Artikel 9. Financiële bepalingen en planschade

1. Mozaïek Wonen is aan de gemeente ten titel van exploitatiebijdrage een bedrag verschuldigd van (€ G - waarvan reeds is voldaan € G) € G --, prijspeil 1 januari 2021. Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar **bijlage 11**. Over dit bedrag is geen (omzet)belasting verschuldigd. De bijdrage wordt, tot de datum van betaling van de bijdrage, jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast op basis van de wijziging

opstallen zullen geen onderdeel zijn van de te sluiten koopovereenkomsten. Partijen kunnen daarvan in onderling overleg afwijken en kiezen voor een levering van de gronden met aanwezige opstallen in bestaande toestand met overdrachtsbelasting/"as is", indien dit fiscaal voor beide partijen optimaal kan worden uitgevoerd.

6. Zoals is omschreven in artikel 8.5, nemen partijen aan dat de leveringen van de gronden zijn belast met btw omdat btw-bouwgrond wordt geleverd. Uitgangspunt is dat partijen elkaar bij de leveringen van de bouwgronden per levering btw in rekening brengen.

Partijen stellen vast dat het wenselijk is om van de voor Mozaïek Wonen bevoegde inspecteur van de Belastingdienst de bevestiging te ontvangen dat de levering van de gronden door Mozaïek Wonen aan de gemeente voor de openbare ruimte zoals omschreven in artikel 8.2 in de gegeven omstandigheden is belast met btw. Mozaïek Wonen zal daarom aan haar inspecteur van de Belastingdienst verzoeken om dit te bevestigen. Uitgangspunt bij deze afstemming is dat de gemeente na levering van de gronden een compleet pakket openbare voorzieningen aan zal leggen inclusief straatkolken, verlichting, straatwerk en dergelijke. Mocht de Belastingdienst het standpunt innemen dat geen fiscale waarde aan de gronden mag worden toegerekend die Mozaïek Wonen aan de gemeente levert (en dus is vrijgesteld van btw), dan zal Mozaïek Wonen dit standpunt volgen en bij de leveringen geen btw in rekening brengen aan de gemeente. Mozaïek Wonen is ermee bekend dat zij in dat geval geen recht heeft op aftrek van voorbelasting op de aan de betreffende gronden toerekenbare kosten voor met name amovering en het bouwrijp maken en zal deze kosten, indien van toepassing, als eigen kosten dragen.

7. Partijen zullen gezamenlijk de datum/data en de nadere voorwaarden van de juridische leveringen per fase bepalen en per fase opnemen in een allonge op deze overeenkomst. Onder- of overmaat van grond wordt niet verrekend. De feitelijke levering vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering en desgewenst vindt voorafgaand aan de levering inspectie plaats door partijen. De koopsom wordt voorafgaand aan de juridische levering voldaan op de derdengeldenrekening van de notaris. Circa 4 weken voor de overdracht overleggen partijen met elkaar en met de notaris over de facturering en de concept leveringsakten.
8. De voor de overdracht vereiste akten van levering zullen worden verleden ten overstaan van een notaris van het kantoor Ploum te Rotterdam.
9. De kosten en eventuele rechten en belastingen, die rechtstreeks voortvloeien uit de koop/verkoop en levering van de benodigde gronden en uit de kadastrale inmeting, zoals onder andere de notariële kosten, eventuele aanvullings- en wijzigingsakten, de omzetbelasting over de notariële kosten, de verificatiekosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkrijgende partij. De kosten van externe adviseurs worden gedragen door de partij die deze adviseurs heeft ingeschakeld. Er vindt geen verrekening plaats van zakelijke

Artikel 8. Grondtransacties

1. De gemeente verkoopt hierbij aan Mozaïek Wonen, die hierbij van de gemeente koopt, de percelen grond die bestemd zijn voor woningbouw, groot circa 1.302 m², zoals nader aangegeven op de als **bijlage 7** bijgevoegde verkavelingstekening. De koopsom bedraagt €  exclusief btw, prijspeil 1 januari 2021 en is gebaseerd op bijgevoegd financieel overzicht (**bijlage 8**). De koopsom wordt, tot de datum van betaling van de koopsom, jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast op basis van de wijziging van het gemiddeld jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De koopsom wordt gefaseerd per deellevering van de gronden in rekening gebracht bij Mozaïek Wonen conform **bijlage 8**.

De eventuele saneringskosten van deze gronden, zodat ze geschikt zijn voor de beoogde bestemming van woningbouw, zijn voor rekening van de gemeente.

2. Mozaïek Wonen verkoopt hierbij aan de gemeente, die hierbij van Mozaïek Wonen koopt, de percelen grond die bestemd zijn voor de openbare ruimte, groot circa 7.337 m², zoals nader aangegeven op de als **bijlage 7** bijgevoegde verkavelingstekening. De koopsom bedraagt €  exclusief btw, prijspeil 1 januari 2021 en is gebaseerd op bijgevoegd financieel overzicht (**bijlage 8**). De koopsom wordt gefaseerd per deellevering van de gronden in rekening gebracht bij de gemeente conform **bijlage 8**.

De eventuele saneringskosten van deze gronden, zodat ze geschikt zijn voor de beoogde bestemming van Openbare ruimte, zijn voor rekening van Mozaïek Wonen.

3. Met betrekking tot de eventuele verontreiniging in de percelen grond is een "verkennd bodemonderzoek 50-jaren gebied Moordrecht" uitgevoerd door BK Ingenieurs B.V.. Het rapport van BK Ingenieurs van 27 oktober 2016 is bijgevoegd als **bijlage 9**.

De leverende partij draagt zorg voor het geschikt zijn van de gronden voor het beoogde gebruik zoals beschreven in lid 1 en 2 en het herziene bestemmingssplan. Indien er na de levering een verontreiniging wordt aangetroffen, treden partijen in overleg om een oplossing te zoeken voor deze verontreiniging en maken partijen nadere afspraken over de kosten die daarmee gemoeid zijn. Het uitgangspunt is dat de eigenaar van de gronden waarin de verontreiniging wordt aangetroffen deze kosten draagt.

4. Partijen dragen de gronden gesloopt en ontdaan van opstallen en bestratingen dan wel groen aan elkaar over (op basis van een proces-verbaal van oplevering). Het maaiveldpeil wordt als gevolg van die sloopwerkzaamheden bepaald. Er zal door partijen geen grond aangevoerd worden voorafgaand aan de levering van die gronden.
5. Het uitgangspunt is een btw-levering van de gronden. De verkopende partij dient de bestaande bebouwing te amoveren, de Bouwrijp werkzaamheden te verrichten en er zorg voor te dragen dat er op het moment van levering sprake is van een bouwterrein in fiscale zin. Aanwezige

4. De gemeente zal zich inspannen om te bereiken dat Mozaïek Wonen het bouwplan kan realiseren door het bestemmingsplan in procedure te brengen. De gemeente zal de benodigde procedures voortvarend in gang zetten en volgen. De gemeente is ten opzichte van Mozaïek Wonen niet aansprakelijk voor de uitkomst van enige procedure of toekomstige publiekrechtelijke handeling die de realisatie van het voorgestelde bouwplan onmogelijk maakt of vertraagt.
5. De gemeente draagt zorg voor het in behandeling nemen van en behandelen van alle door Mozaïek Wonen ingediende volledige en ontvankelijke aanvragen voor (omgevings)vergunningen, ontheffingen en dergelijke benodigd voor de realisatie van het bouwplan.
6. Mozaïek Wonen zal tijdig, doch uiterlijk binnen 8 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volledige en ontvankelijke aanvragen doen van de benodigde omgevingsvergunningen en alle andere (door haar) benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke welke in het kader van de realisatie van het bouwplan voor de eerste fase van het project noodzakelijk zijn. De aanvragen dienen gebaseerd te zijn op het DO voor het bouwplan en dienen voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen. Voor de overige fases van het project maken partijen nadere afspraken.
7. Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het voorbehoud dat de gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, als gevolg van indiening van zienswijzen of bezwaren, daaruit voortvloeiende noodzakelijke wijzigingen aan te brengen in de door Mozaïek Wonen gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Mozaïek Wonen recht heeft op enige vergoeding.
8. Ingeval door bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de hiervoor bedoelde procedures vertraging ondervinden, dan wel geen doorgang vinden, dan wel dat tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn dan wel niet worden verleend, dan wel indien als gevolg van andere publiekrechtelijke belemmeringen ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst niet meer mogelijk is, dan zal de gemeente Mozaïek Wonen daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zullen zij met elkaar overleggen over mogelijke planaanpassingen en aanpassing van de planning. Het niet of niet tijdig verlenen van – respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van – de vereiste vergunningen, dan wel het zich voordoen van een andere publiekrechtelijke belemmering, geeft geen van partijen het recht om de andere partij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

- partijen zullen elkaar minimaal 2 maanden voor de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot aanleg van de openbare ruimte informeren over de gewenste uitvoeringsdatum;
- Mozaïek Wonen zal in verband met de langere doorlooptijd van de voorbelasting van de grond de gemeente minimaal 6 maanden voorafgaand informeren wanneer zij deze voorbelastingwerkzaamheden kan uitvoeren.

Artikel 6. Parkeren

De gemeente zal de benodigde parkeerplaatsen/parkeerkoffers, zoals aangegeven op de als **bijlage 6** bijgevoegde tekening, in het plangebied (gefaseerd) aanleggen, conform de planning (**bijlage 2**). Mozaïek Wonen is voor de aan te leggen parkeerkoffers een bijdrage verschuldigd aan de gemeente. Deze bijdrage is opgenomen in de exploitatiebijdrage zoals vermeld in artikel 9 van deze overeenkomst.

Artikel 7. Planologische procedures en vergunningen

1. Mozaïek Wonen zal in overleg met de gemeente het herziene bestemmingsplan opstellen.
2. Partijen zullen zich inspannen om te komen tot een (ontwerp) herzien bestemmingsplan dat de ontwikkeling en realisatie van het project mogelijk maakt. De gemeente behoudt hierin echter haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.
3. De ter zake het (ontwerp) bestemmingsplan uit te voeren noodzakelijke onderzoeken worden door en voor rekening van Mozaïek Wonen opgedragen (of zijn reeds opgedragen) aan (een) derde(n), zoals, indien en voor zover van toepassing en noodzakelijk, onderzoeken ten aanzien van onder andere:
 - water
 - archeologie
 - explosieven
 - bodem
 - flora & fauna
 - geluid
 - luchtkwaliteit
 - externe veiligheid
 - alle overige onderzoeken waartoe partijen gezamenlijk hebben besloten en die nodig zijn om te komen tot een (ontwerp)bestemmingsplan.

Indien uit deze onderzoeken volgt dat (extra) maatregelen en/of voorzieningen dienen te worden getroffen, dan wel anderszins sprake is van (extra) kosten om het bouwplan te kunnen realiseren, treden partijen in overleg met het doel door het aanbrengen van wijzigingen of door andere oplossingen te komen tot realisatie van het bouwplan.

2. In het kader van de planontwikkeling zal Mozaïek Wonen op grond van de in artikel 3.1 genoemde stukken en binnen de in de planning aangegeven termijn zorgdragen voor de vervaardiging van een DO van het bouwplan.
3. Mozaïek Wonen draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het bouwplan op de riolering en de overige nutsvoorzieningen, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de gemeente en met name de ambtenaren die het bouwtoezicht houden.
4. Mozaïek Wonen draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het bouwplan op de openbare ruimte, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de gemeente en met name van de ambtenaren die het bouwtoezicht houden.
5. Mozaïek Wonen is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die zij dan wel voor haar werkzame personen of bedrijven gedurende de realisatie van het bouwplan toebrengen aan gemeentelijke eigendommen en eigendommen van derden.
6. Mozaïek Wonen is gehouden om de aan het bouwterrein grenzende percelen gedurende het realiseren van de bebouwing vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouw materiaal.
7. Mozaïek Wonen verplicht zich het plangebied uiterlijk twee maanden na het voltooien van de in artikel 4 omschreven bebouwing te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouw materiaal en overtollige grond.
8. Van de omgeving van het plangebied zullen partijen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, opnamerapporten (doen) opstellen in verband met mogelijk optredende schade aan het openbaar gebied. Na realisatie van het bouwplan wordt door partijen een proces-verbaal van oplevering opgesteld. Hierin worden eventuele gebreken opgenomen en wordt een herstelperiode aangegeven. Mozaïek Wonen zal naar aanleiding van voornoemd proces-verbaal van oplevering binnen één maand na inschrijving door de gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de in artikel 4 lid 1 omschreven bebouwing, voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het herstel van het openbaar gebied verband houdende met het bouwplan.

Artikel 5. Woonrijp maken

1. Het woonrijp maken van het plangebied geschiedt (gefaseerd) door de gemeente en voor rekening van de gemeente, conform de planning (**bijlage 2**).
2. De inrichting van de openbare ruimte zal worden uitgevoerd in overeenstemming met:
 - het door de gemeente, met inachtneming van de nota van uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan, nader op te stellen en door de gemeente na overleg met Mozaïek Wonen vast te stellen inrichtingsplan;
 - het in de gemeente geldende kwaliteitsniveau zoals vermeld in de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) van de gemeente;

7. De gemeente zal de benodigde parkeerplaatsen/ parkeercoffers in de openbare ruimte aanleggen. Hiervoor ontvangt de gemeente een bijdrage van Mozaïek Wonen zoals in artikel 9 beschreven.
8. De gemeente draagt zorg voor het woonrijp maken van het plangebied en voert onder andere alle infrawerken en bestratingswerken en dergelijke voor haar rekening en risico uit.
9. Partijen zullen de gronden zo fiscaal gunstig mogelijk aan elkaar leveren.
10. Per fase wordt steeds een definitief sloopbesluit en een peildatum sloop vastgesteld door Mozaïek Wonen. Partijen zullen met elkaar een planning afspreken en daarin per fase ijkpunten aangeven waarop zij grondpercelen aan elkaar wensen over te dragen in het kader van het project.

Artikel 3. Uitgangspunten planontwikkeling

1. Naast het bepaalde in de overeenkomst dient Mozaïek Wonen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het bouwplan onder meer de volgende documenten in acht te nemen:
 - a. De Nota van Uitgangspunten van 12 december 2020 inclusief fasering, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2020 (**bijlage 3**);
 - b. Het nog op en vast te stellen herziene bestemmingsplan, inclusief benodigde onderzoeken/rapportages;
 - c. Het nog op en vast te stellen beeldkwaliteitsplan;
 - d. Het stedenbouwkundig model van BDP.Khandekar d.d. 19 januari 2021 dat door partijen uitgewerkt wordt in een definitief stedenbouwkundig plan (**bijlage 4**);
 - e. De Welstandsnota Zuidplas van 13 mei 2015;
 - f. De leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) van de gemeente;
 - g. De Mobiliteitsvisie Zuidplas van 12 mei 2015 en de afwijkingen daarop die in de Nota van Uitgangspunten (het verkeers- en parkeerplan) daarover zijn omschreven;
 - h. De planning (**bijlage 2**).
2. Partijen zullen in verband met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in relatie tot de uitvoering van het project gezamenlijk een plan op (laten) stellen conform de BLVC-eisen van de gemeente (**bijlage 5**).

Artikel 4. Bouwplan en bijzondere verplichtingen van Mozaïek Wonen

1. Mozaïek Wonen zal voor haar rekening en risico, overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst, de van toepassing zijnde wetgeving, de fasering als vermeld in de nota van uitgangspunten, de planning en de - te verlenen - omgevingsvergunning, het bouwplan ontwikkelen en realiseren.

- d) groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- e) openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- f) straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- g) uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst en verantwoordelijkheden van partijen op hoofdlijnen

1. Het doel van de overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en realisatie van het project in het plangebied dienen plaats te vinden, alsmede het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde grondoverdrachten. Tevens maken partijen afspraken over het kostenverhaal en over het verhaal van planschadekosten met betrekking tot en ten gevolge van het herziene bestemmingsplan zoals door Mozaïek Wonen wordt opgesteld. Deze overeenkomst wordt derhalve tevens aangemerkt als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dientengevolge zal de gemeente in het kader van het bouwplan geen verder kostenverhaal bij Mozaïek Wonen plegen (behalve wettelijke leges en precario).
2. De gemeente verkoopt en levert waar nodig bouwgrond aan Mozaïek Wonen ten behoeve van het bouwplan. Mozaïek Wonen draagt verantwoordelijkheid voor het voor eigen rekening en risico realiseren van het bouwplan als onderdeel van in het project. Op Mozaïek Wonen rust voor wat betreft het vastgoed uitdrukkelijk geen bouwplicht.
3. Mozaïek Wonen draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle voor het bouwplan vereiste vergunningen, ontheffingen en uitvoeringscontracten.
4. De gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle voor het woonrijp maken benodigde vergunningen, ontheffingen en uitvoeringscontracten voor het project.
5. Mozaïek Wonen draagt er zorg voor het ontwerp bestemmingsplan tot stand te brengen. De gemeente draagt er zorg voor dit ontwerp bestemmingsplan in procedure (ter visielegging ontwerp bestemmingsplan) te brengen overeenkomstig de in **bijlage 2** opgenomen planning. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om het bouwplan planologisch mogelijk te maken door de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig de in de planning opgenomen termijnen te laten verlopen.
6. Mozaïek Wonen verkoopt en levert waar nodig gronden bestemd voor openbare ruimte aan de gemeente als onderdeel van het project. De gemeente zal de openbare ruimte in het plangebied aanleggen conform het nog nader uit te werken inrichtingsplan.

Openbare ruimte:

Alle gronden gelegen binnen het plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting haar bestemd voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening welke als **bijlage 1** is bijgevoegd.

Project:

Alle werkzaamheden ten behoeve van ontwerp en realisatie van het bouwplan tot realisatie van vastgoed en de realisatie van de openbare (voor publiek toegankelijke) ruimte in het gehele plangebied;

Overeenkomst:

Deze koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst;

Plangebied:

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit eigendommen van Mozaïek Wonen. De eigendommen zijn kadastraal bekend als gemeente Moordrecht, sectie C, nummers 6063 (ged.), 3603, 3536, 2792, 3131, 2921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581.

De aanduiding van het plangebied en de eigendomssituatie is als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegd. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het appartementencomplex 'de Smidse', aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan een watergang met aan de overzijde onder andere een park en kinderdagverblijf;

Planning:

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van de exploitatie, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduuretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en het vast te stellen bestemmingsplan (**bijlage 2**);

Woonrijp maken:

Onder het woonrijp maken wordt onder meer verstaan het aanleggen van voorzieningen, zoals de:

- a) nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- b) riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c) wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken (aanvullingen en voorbelastingen, indien noodzakelijk);

Bouwrijp maken:

De te verrichten werkzaamheden in het plangebied, die nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

- a) het egaliseren van het terrein, voor zover nodig;
- b) het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- c) het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- d) het saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie;
- e) het eventueel treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- f) het afvoeren van grondwater, voor zover nodig.

Grondverbetering en voorbelasting zijn uitdrukkelijk geen onderdeel van het bouwrijp maken. De hiervoor genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd zodanig dat de grond kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onder a en lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1986.

Definitief ontwerp (DO):

De werkzaamheden voor de fase definitief ontwerp omvatten het vastleggen van het bouwproject voor wat betreft de verschijningsvorm, de in- en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a) de ruimtelijke en architectonische bepaling van het bouwproject;
- b) de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- c) de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detaillering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- d) een raming van de bouwkosten in basis-elementen.

Inrichtingsplan:

Het door de gemeente uit te werken inrichtingsplan dat de inrichting van het plangebied en de aansluiting van het plangebied op de omliggende percelen en/of openbare ruimte kort beschrijft inclusief de van toepassing zijnde gemeentelijke civieltechnische eisen, dat dient te voldoen aan de leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) en de in het beeldkwaliteitsplan aangegeven kwaliteiten (groenplan / verkeersplan etcetera).

Mozaïek Wonen. Partijen zijn zich ervan bewust dat de snelheid van de herontwikkeling van de Jaren 50 wijk mede afhankelijk is van de herontwikkeling op de VVM locatie;

- O. Partijen leggen hun afspraken met betrekking tot het project vast in onderhavige koop- en realisatieovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst tot kostenverhaal in de zin van artikel 6:24 Wro.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

De gemeente en Mozaïek Wonen komen een koop- en realisatieovereenkomst overeen volgens de navolgende bepalingen. De gemeente verleent tevens aan Mozaïek Wonen medewerking aan het voor haar rekening en risico in bouwexploitatie brengen van het plangebied, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen, welke medewerking Mozaïek Wonen onder de navolgende bepalingen aanvaardt:

Artikel 1. Definities en begrippen

In de overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

Vigerend bestemmingsplan:

Voor de herstructurering zijn 2 bestemmingsplannen relevant, namelijk:

- a) Bestemmingsplan 'Dorpskern Moordrecht' (Sluislaan en Schielandstraat even nummers). Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas. Hier geldt een Beheersverordening Moordrecht waar Moordrecht West onderdeel vanuit maakt. Op 6 maart 2018 is deze Beheersverordening door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas vastgesteld. De actualisatieplicht van 10 jaar is inmiddels komen te vervallen.
- b) Bestemmingsplan 'Moordrecht West' (Schielandstraat oneven nummers, Graaf Willemstraat, Drost IJsermansingel, Oost Waalstraat, Koningin Julianastraat). Dit bestemmingsplan is op 16 januari 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente.

Herziene bestemmingsplan:

Het door Mozaïek Wonen op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van haar initiatief, met daarin opgenomen een toelichting, regels en een verbeelding.

Bouwplan:

Het door Mozaïek Wonen binnen het plangebied te ontwikkelen en realiseren vastgoed bestaande uit de sloop van 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van 184 sociale huurwoningen.

- F. De gemeente is onder voorwaarden bereid om de door Mozaïek Wonen voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken door het opnemen van de voor het bouwplan vereiste bestemming in een daartoe op te stellen en in procedure te brengen bestemmingsplan;
- G. Het door Mozaïek Wonen voorgenomen bouwplan is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- H. De gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
- I. De gemeente zal in het plangebied de openbare ruimte aanleggen en heeft daarvoor gronden nodig van Mozaïek Wonen. Mozaïek Wonen heeft op haar beurt gronden nodig van de gemeente voor de realisatie van haar bouwplan.
- Partijen maken in deze overeenkomst afspraken over koop en verkoop van gronden binnen het plangebied, zodat de gronden bestemd voor woningbouw eigendom zijn of worden van Mozaïek Wonen en de gronden bestemd voor openbare ruimte eigendom zijn of worden van de gemeente. Deze aan- en verkoop transacties vinden plaats onder de voor beide partijen fiscaal meest gunstige voorwaarden.
- J. Bij de realisatie van het bouwplan wordt uitgegaan van 4 fases in de periode 2020 - 2028. Per fase wordt steeds een definitief sloopbesluit en een peildatum sloop vastgesteld door Mozaïek Wonen;
- K. Voor het bouwplan is op 9 juli 2020 een Sociaal Statuut vastgesteld door Mozaïek Wonen, na overleg met de gemeente, de huurdersorganisatie Huurdersbelang Moordrecht (HBM) en de bewonerscommissie Jaren 50 wijk;
- L. In dit Sociaal Statuut van 9 juli 2020 is bepaald dat het van toepassing is op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van Mozaïek Wonen die onderwerp zijn van een sloopbesluit in de Jaren 50 wijk in Moordrecht. Het bevat onder andere bepalingen over de procedure en communicatie bij sloop en herhuisvesting, financiële regelingen en overige tegemoetkomingen voor huurders en een bepaling over toepassing van urgentie met volkshuisvestelijke indicatie bij woningtoewijzing op grond van de Huisvestingsverordening;
- M. De voortgang van het bouwplan is - en blijft - mede afhankelijk van het kunnen verhuizen van de huidige huurders. In het Sociaal Statuut is voorzien in mogelijkheden tot tijdelijke huisvesting. Gedurende het traject van verhuizingen en herhuisvesten van huurders zal Mozaïek Wonen trachten de woningen bewoond te houden en te verhuren op basis van wettelijke tijdelijke verhuurmogelijkheden, zodat het sociale klimaat in de wijk zo lang mogelijk gehandhaafd zal blijven;
- N. Behalve de Jaren 50 wijk wordt in Moordrecht de Voetbalvereniging Moordrecht (VVM)-locatie herontwikkeld. Het voornemen is hierin 36 woningen af te nemen c.q. te realiseren door

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Zuidplas**, gevestigd en kantoorhoudend te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel aan het Raadhuisplein 1, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Hordijk, wethouder Ruimtelijke Ordening, handelend ter uitvoering van het daartoe strekkende besluit van het college van burgemeester en wethouders van 7 september 2021 met kenmerk B21.000405, hierna te noemen: "(de) gemeente";

en

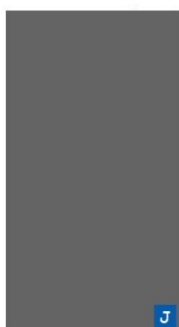
2. **Stichting Mozaïek Wonen**, statutair gevestigd aan de Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29012913, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] directeur-bestuurder, hierna te noemen: "Mozaïek Wonen".

De gemeente en Mozaïek Wonen hierna gezamenlijk ook te noemen "partijen" en elk afzonderlijk "partij".

OVERWEGINGEN

- A. Partijen hebben reeds enkele jaren de wens om samen de "Jaren 50 wijk" in Moordrecht duurzaam te herontwikkelen voor woningbouwdoeleinden;
- B. Deze herontwikkeling omvat de sloop van 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van 184 sociale huurwoningen. Er worden in totaal 9 sociale huurwoningen toegevoegd. Naast de sloop en nieuwbouw van de woningen omvat de gebiedsontwikkeling ook een reconstructie van de huidige infrastructuur. Deze reconstructie is in het verleden door de gemeente aangehouden om direct met de ontwikkeling van de Jaren 50 wijk op te trekken. De infrastructuur van de Jaren 50 wijk is namelijk aan vervanging toe. Daarnaast zullen er parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de toekomstige parkeervraag in de Jaren 50 wijk om de extra parkeerplaatsen te realiseren;
- C. Partijen zijn op 13 februari 2020 een intentieovereenkomst aangegaan inzake het onderzoeken van de haalbaarheid voor de herontwikkeling;
- D. Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat de herstructurering haalbaar is;
- E. Het plangebied van de herontwikkeling is met enkele streeparcering nader aangegeven op de situatietekening die als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;







**Koop- en Realisatieovereenkomst tevens Anterieure
overeenkomst tot herstructurering Jaren 50 wijk te Moordrecht**

tussen:

gemeente Zuidplas

en

Stichting Mozaïek Wonen

Initiatiefnemer: Mozaïek Wonen
Datum ondertekening: 7 oktober 2021
Kenmerk gemeente Zuidplas: A20.001185

Artikel 18. Slotbepalingen

1. Indien ter uitvoering van de overeenkomst een besluit of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de overeenkomst zelf.
2. Op de in de overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
3. Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in deze overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen partijen zijn overeengekomen en ondertekend door de gemeente en Mozaïek Wonen.
4. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 19. Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:
 - Bijlage 1: Situatietekening van het plangebied
 - Bijlage 2: Planning
 - Bijlage 3: Nota van Uitgangspunten d.d. 16 december 2020
 - Bijlage 4: Stedenbouwkundig model van BDP.Khandekar d.d. 19 januari 2021
 - Bijlage 5: BLVC-eisen van de gemeente, versie 1.0 d.d. 10 januari 2019
 - Bijlage 6: Situatietekening parkeerplaatsen d.d. 19 januari 2019
 - Bijlage 7: Verkavelingstekening d.d. 27 mei 2021
 - Bijlage 8: Financieel overzicht koopsom gronden d.d. 12 mei 2021
 - Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek BK Ingenieurs d.d. 27 oktober 2016
 - Bijlage 10: AV 2013 van de gemeente Zuidplas
 - Bijlage 11: Toelichting opbouw exploitatiebijdrage d.d. 21 mei 2021
2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend te Moordrecht op 7 oktober 2021.

De gemeente Zuidplas,
namens deze,

J. Hordijk
Wethouder

Mozaïek Wonen,
namens deze

te vorderen alsook het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de niet-nakomende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de tekortkoming ontstane schade en kosten.

7. De Raad van Commissarissen van Mozaïek Wonen heeft ingestemd met de herontwikkeling van de Jaren 50 wijk en met de grondlevering en realisatie voor fase 1. Voor volgende fases zal nog een afzonderlijke interne goedkeuring van de Raad van Commissarissen worden gevraagd.
8. Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze conceptovereenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente is ondertekend.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

Artikel 16. Onvoorziene omstandigheden

Indien deze overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, treden partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen twee maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, is de partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich te wenden tot de rechtbank te Den Haag, met het verzoek de overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 17. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van de overeenkomst tussen partijen zullen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de rechtbank Den Haag.

Overzicht bijlagen overeenkomst Jaren 50 wijk in Moordrecht

Bijlage 1:	Situatietekening van het plangebied
Bijlage 2:	Planning van jaren 50 wijk 29-06-2021
Bijlage 3:	Nota van Uitgangspunten d.d. 16 december 2020
Bijlage 4:	Stedenbouwkundig model van BDP. Khandekar d.d. 19 januari 2021
Bijlage 5:	BLVC-eisen van de gemeente, versie 1.0 d.d. 10 januari 2019
Bijlage 6:	Situatietekening parkeerplaatsen d.d. 19 januari 2019
Bijlage 7:	Verkavelingstekening d.d. 27 mei 2021
Bijlage 8:	Grondtransactie waarde fiscale koop verdeling jaren 50 wijk 30-06-2021
Bijlage 9:	Bodem-160801 rapport VO 50er jaren gebied te Moordrecht def 1.0 20161027
Bijlage 10:	AV 2013 van de gemeente Zuidplas
Bijlage 11:	Toelichting opbouw exploitatiebijdrage d.d. 21 mei 2021





Anterieure overeenkomst Beth-San
realisatie van zorgappartementen op de ontwikkellocatie
Beth-San aan het Kerkplein te Moerkapelle

tussen:

gemeente Zuidplas

en

Cedrah

Initiatiefnemer: Cedrah

Datum ondertekening: 26 januari 2022

Kenmerk Gemeente Zuidplas: A21.000726

Ondertekeningversie d.d. 26 november 2021

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Zuidplas**, gevestigd en kantoorhoudend te 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel aan het Raadhuisplein 1, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Hordijk, wethouder Ruimtelijke Ordening, handelend ter uitvoering van het daartoe strekkende besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2021 met kenmerk B21.000680, hierna te noemen: "(de) Gemeente";

en

2. **Stichting Cedrah**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudend te 2992 XC Barendrecht aan de 1e Barendrechtseweg 40, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41135918, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door  bestuurder, hierna te noemen: "Cedrah";

De Gemeente en Cedrah hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen" en elk afzonderlijk "Partij",

OVERWEGINGEN

- A. Partijen zijn op 21 februari 2006 een ontwikkelingsovereenkomst voor het project Beth-San te Moerkapelle aangegaan met betrekking tot de (her)ontwikkeling en realisatie van een zorgcentrum en woningen (**bijlage 1**);
- B. De laatste fase van het project Beth-San betreft de bouw van 70 appartementen bestemd voor ouderen met zorg op maat op de ontwikkellocatie aan het Kerkplein in Moerkapelle. Deze appartementen bevinden zich in het middendure en duurdere huur- en koopsegment;
- C. Cedrah heeft een verzoek ingediend bij de Gemeente voor medewerking tot het opstellen van een Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van het in overweging B genoemde initiatief op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummers 1955, 1958, 1961, 1962, 1963, 1964 en 1965.
- D. Cedrah kan als eigenaar beschikken over deze percelen;
- E. Het Plangebied van de herontwikkeling is met enkele streeparcering nader aangegeven op de situatietekening die als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht;
- F. De Gemeente is onder voorwaarden bereid om de door Cedrah voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken door het opnemen van de voor het Bouwplan vereiste bestemming in een daartoe op te stellen en in procedure te brengen Bestemmingsplan;

- G. Het door Cedrah voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- H. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een Bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
- I. Partijen wensen met betrekking tot het door Cedrah voorgenomen Bouwplan een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal aan te gaan;
- J. Partijen leggen hun afspraken vast in onderhavige overeenkomst.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

De Gemeente verleent aan Cedrah medewerking aan het voor zijn rekening en risico in bouwexploitatie brengen van het Plangebied, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen, welke medewerking Cedrah onder de navolgende bepalingen aanvaardt:

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst hebben de begrippen die zijn aangeduid met een hoofdletter de navolgende betekenis:

Bestemmingsplan:

Het door Cedrah op te stellen plan ten behoeve van zijn initiatief, met daarin opgenomen een toelichting, regels en een verbeelding.

Vigerend bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Moerkapelle Dorp, vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Zuidplas op 3 november 2011.

Bouwplan:

Het door Cedrah binnen het Plangebied te ontwikkelen en realiseren vastgoed bestaande uit 70 appartementen bestemd voor ouderen met zorg op maat op de ontwikkellocatie aan het Kerkplein in Moerkapelle inclusief bijbehorende parkeerplaatsen;

Bouwrijp maken:

De te verrichten werkzaamheden in het Plangebied, die nodig en dienstig zijn, waardoor de bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze zijn verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Hiertoe worden onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

- a) het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- b) het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- c) het dempen van sloten, watergangen en kanalen;

- d) het saneren van de verontreinigde bodem, afgestemd op de bodemfunctie;
- e) het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- f) het afvoeren van grondwater, voor zover nodig.

Definitief ontwerp (DO):

De werkzaamheden voor de fase definitief ontwerp omvatten het vastleggen van het bouwproject voor wat betreft de verschijningsvorm, de in- en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a) de ruimtelijke en architectonische bepaling van het bouwproject;
- b) de bouwkundige integratie van de constructies en W-/E-installaties;
- c) de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detailering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;

DIOR:

De leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente (zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl);

Inrichtingsplan:

Het plan dat de inrichting van het Plangebied en de aansluiting van het Plangebied op de omliggende percelen en/of openbare ruimte kort beschrijft inclusief de van toepassing zijnde gemeentelijke civieltechnische eisen, dat dient te voldoen aan DIOR;

Openbare ruimte:

Alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting zijn bestemd voor of gebruikt kunnen worden door het publiek;

Overeenkomst:

Deze anterieure overeenkomst;

Plangebied:

De percelen kadastraal bekend als gemeente Moerkapelle, sectie B, nummers 1955, 1958, 1961, 1962, 1963, 1964 en 1965. De aanduiding van het Plangebied is als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst gevoegd;

Planning:

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van de exploitatie, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduredtijd voor de juridisch-planologische maatregelen en het vast te stellen Bestemmingsplan (**bijlage 3**);

Woonrijp maken:

Onder het woonrijp maken wordt onder meer verstaan het aanleggen van voorzieningen, zoals de:

- a) nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
- b) riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;

- c) wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterPartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d) groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- e) openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- f) straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- g) uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst en verantwoordelijkheden van Partijen op hoofdlijnen

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de Gemeente medewerking verleent aan de door Cedrah gewenste wijziging van het Vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het door Cedrah voorgenomen Bouwplan.
2. Cedrah draagt verantwoordelijkheid voor het voor eigen rekening en risico realiseren van het Bouwplan.
3. Cedrah draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle voor het Bouwplan vereiste vergunningen en ontheffingen.
4. Cedrah draagt er zorg voor het ontwerp Bestemmingsplan tot stand te brengen. De Gemeente draagt er zorg voor dit ontwerp Bestemmingsplan in procedure (ter visielegging ontwerp Bestemmingsplan) te brengen overeenkomstig de in **bijlage 3** opgenomen Planning. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om het Bouwplan planologisch mogelijk te maken door de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan overeenkomstig de in de Planning opgenomen termijnen te laten verlopen.

Artikel 3. Uitgangspunten planontwikkeling

1. Naast het bepaalde in de Overeenkomst dient Cedrah voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan onder meer de volgende documenten in acht te nemen:
 - a. De ruimtelijke randvoorwaarden van de Gemeente van 21 mei 2021 (**bijlage 4**);
 - b. Het nog op en vast te stellen Bestemmingsplan, inclusief benodigde onderzoeken/rapportages;
 - c. Het nog op en vast te stellen beeldkwaliteitsplan;

- d. Het stedenbouwkundig plan Beth San II van kokon d.d. mei 2021, vastgesteld door het college van de gemeente Zuidplas op 20 juli 2021 (**bijlage 16**);
 - e. De Welstandsnota Zuidplas van 13 mei 2015;
 - f. De leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte (DIOR, zie www.duurzaamzuidplas.hior.nl) van de Gemeente;
 - g. De Mobiliteitsvisie Zuidplas van 12 mei 2015;
 - h. De Planning;
 - i. De Nota parkeernormen 2019.
2. Cedrah dient in verband met de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie in relatie tot de uitvoering van het werk een plan op te (laten) stellen conform de BLVC-eisen van de Gemeente (**bijlage 5**).

Artikel 4. Bouwplan en bijzondere verplichtingen van Cedrah

1. Cedrah zal voor zijn rekening en risico, overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst, de wet, de Planning en de [te verlenen] omgevingsvergunning, het Bouwplan ontwikkelen en realiseren.
2. In het kader van de planontwikkeling zal Cedrah op grond van de in artikel 3.1 genoemde stukken en binnen de in de Planning aangegeven termijn zorgdragen voor de vervaardiging van een Definitief Ontwerp van het Bouwplan en een door de Gemeente goed te keuren Inrichtingsplan.
3. Cedrah is verplicht om parkeervoorzieningen te realiseren conform de Nota Parkeernormen 2019 van de Gemeente, een en ander met inachtneming van de gedeeltelijke ontheffing van de parkeernorm die door het college op 8 juni 2021 is verleend aan Cedrah (**bijlage 12**). De Gemeente zal in overleg met Cedrah binnen drie jaar na ingebruikname van en bij minimaal een 90% bezetting van de 70 appartementen een parkeerdrukmeting laten uitvoeren door een ter zake kundig bureau. De kosten hiervan zijn voor rekening van Cedrah.
- Als uit deze parkeerdrukmeting blijkt dat de bezettingsgraad de 85% overschrijdt, dan is Cedrah verplicht om op basis van de procentuele overschrijding het benodigde aantal extra parkeerplaatsen alsnog te realiseren voor zijn rekening en risico, waarmee de bezettingsgraad op of onder de 85 % komt. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente in dat geval deze extra parkeerplaatsen zal realiseren, doch voor rekening van Cedrah. De Gemeente zal in dat geval tevens de benodigde weg aanleggen voor rekening van Cedrah.
- Dit wordt nader uitgewerkt in **artikel 7a** van deze Overeenkomst.
4. Cedrah draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Bouwplan op de riolering en de overige nutsvoorzieningen, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente.

5. Cedrah draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Bouwplan op de openbare weg, één en ander in overleg met en na goedkeuring van de Gemeente.
6. Cedrah is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade welke zij dan wel voor haar werkzame personen of bedrijven gedurende de realisatie van het Bouwplan toebrengen aan Gemeentelijke eigendommen en eigendommen van derden.
7. Cedrah is gehouden om de aan het bouwterrein grenzende percelen gedurende het realiseren van de bebouwing vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouw materiaal.
8. Cedrah verplicht zich het Plangebied uiterlijk één maand na het voltooien van de in artikel 3 omschreven bebouwing te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouw materiaal en overtollige grond.
9. Van de omgeving van het Plangebied zullen Partijen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, opnamerapporten (doen) opstellen in verband met mogelijk optredende schade aan het openbaar gebied. Na realisatie van het Bouwplan wordt door Partijen een proces-verbaal van oplevering opgesteld. Hierin worden eventuele gebreken opgenomen en wordt een herstelperiode aangegeven. Cedrah zal naar aanleiding van voornoemd proces-verbaal van oplevering binnen één maand na aanschrijving door de Gemeente, doch uiterlijk één maand na het gereedkomen van de in artikel 4 lid 1 omschreven bebouwing, voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het herstel van het openbaar gebied verband houdende met het Bouwplan.

Artikel 5. Bouw- en woonrijp maken

1. Het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied geschiedt door of vanwege en voor rekening en risico van Cedrah. Het Woonrijp maken geschiedt op basis van de voorwaarden als opgenomen in het Inrichtingsplan. Cedrah dient de Gemeentelijke eisen voor de werken en werkzaamheden voor het Bouw- en Woonrijp maken binnen het Plangebied, de aanleg en aansluiting van nutsvoorzieningen en het aansluiten van de openbare ruimte op het Plangebied, in acht te nemen. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de eisen die voortvloeien uit DIOR.
2. Cedrah dient voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden als genoemd in deze Overeenkomst, de bestekken en de Planning ervan ter goedkeuring voor te leggen aan de afdeling Ruimte van de Gemeente.
3. Cedrah zal voor eigen rekening een rioleringsplan opstellen dat ziet op de aansluiting van de te realiseren bebouwing binnen het Plangebied op het Gemeentelijke rioleringsstelsel buiten het Plangebied. Dit plan moet door Cedrah ter goedkeuring worden voorgelegd aan de afdeling IBOR (beheerder riolering) van de Gemeente.

4. Cedrah dient in overleg met en ten genoegen van de Gemeente voor eigen rekening en risico het Plangebied conform het Inrichtingsplan en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in te richten. Tevens dient Cedrah in overleg met en ten genoegen van de Gemeente voor eigen rekening en risico de hoogte en structuur van de kavels, inclusief de te realiseren inritten, aan te laten sluiten bij de hoogte en de structuur van de omliggende ruimte.
5. De Gemeente zal aan de oostkant van de ontwikkeling van Beth-San werkzaamheden uitvoeren ten behoeve van de aanheling van het Bouwplan op de openbare ruimte. De werkzaamheden staan vermeld in **bijlage 11**. Cedrah zal deze kosten vergoeden conform artikel 8 lid 2 sub d.
6. Cedrah zal de navolgende percelen grond, die zich bevinden tussen het te realiseren gebouw en de stoep aan de oostkant van de ontwikkeling van Beth-San, na realisatie van het Bouwplan voor zijn rekening en risico inrichten, beheren en onderhouden:
 - De percelen grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummers 1963 en 2203 (gedeeltelijk), groot circa **84 m²**, in de als **bijlage 15** bijgevoegde situatietekening gezamenlijk aangeduid met letter **A**;
 - De percelen grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummers 1964 en 1975 (gedeeltelijk), groot circa **85 m²**, in de als **bijlage 15** bijgevoegde situatietekening aangeduid met letter **B**.

Artikel 6. Planologische procedures en vergunningen

1. De Gemeente zal zich inspannen om te bereiken dat Cedrah de ontwikkeling kan realiseren door het Bestemmingsplan in procedure te brengen. De Gemeente zal de benodigde procedures voortvarend in gang zetten en volgen. De Gemeente is ten opzichte van Cedrah niet aansprakelijk voor de uitkomst van enige procedure of toekomstige publiekrechtelijke handeling die de realisatie van de voorgestelde herontwikkeling onmogelijk maakt of vertraagt.
2. De Gemeente draagt zorg voor het in behandeling nemen van en behandelen van alle door Cedrah ingediende volledige en ontvankelijke aanvragen voor (omgevings)vergunningen, ontheffingen en dergelijke benodigd voor de realisatie van het Bouwplan.
3. De gemeenteraad van Zuidplas heeft op verzoek van Cedrah op 20 april 2021 een coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro genomen voor dit project (met registratienummer: R.20.000109). Voor de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan wordt dus een gezamenlijk besluit genomen (zie ook de Planning in bijlage 3).
4. Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het voorbehoud dat de Gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, **als gevolg van** indiening van zienswijzen of bezwaren, daaruit voortvloeiende noodzakelijke wijzigingen aan te brengen in de door Cedrah gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Cedrah recht heeft op enige vergoeding.

5. Ingeval door bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de hiervoor bedoelde procedures vertraging ondervinden, dan wel geen doorgang vinden, dan wel dat tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn dan wel niet worden verleend, dan wel indien als gevolg van andere publiekrechtelijke belemmeringen ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst niet meer mogelijk is, dan zal de Gemeente Cedrah daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zullen zij met elkaar overleggen over mogelijke planaanpassingen en aanpassing van de Planning. Het niet of niet tijdig verlenen van – respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van - de vereiste vergunningen, dan wel het zich voordoen van een andere publiekrechtelijke belemmering, geeft geen van Partijen het recht om de andere partij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

Artikel 7. Grondtransacties

1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Cedrah, die hierbij van de Gemeente koopt, een aantal percelen grond die bestemd zijn voor de woningbouw door Cedrah, gelegen aan het Kerkplein in Moerkapelle, groot in totaal **circa 21 m²**, welke percelen op de in **bijlage 6** bijgevoegde verkooptekening zijn aangeduid met een enkele streeparcering, te weten:
- a) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 2003 (gedeeltelijk), groot circa **0,2 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter A, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
 - b) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1975 (gedeeltelijk), groot circa **15,5 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter B, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
 - c) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1975 (gedeeltelijk), groot circa **5,3 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter C, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend.
- Voornoemde percelen grond hierna gezamenlijk ook te noemen: "**het Gekochte 1**".
2. De koopsom voor het Gekochte 1 bedraagt €  exclusief btw, prijspeil 1 januari 2021 en is gebaseerd op bijgevoegd financieel overzicht (**bijlage 7**). De koopsom wordt, tot de datum van betaling van de koopsom, jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast op basis van de wijziging van het gemiddeld jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- De eventuele saneringskosten van deze gronden, zodat ze geschikt zijn voor de beoogde bestemming voor woningbouw, zijn voor rekening van de Gemeente.

3. Cedrah verkoopt hierbij aan de Gemeente, die hierbij van Cedrah koopt, een aantal percelen grond die bestemd zijn voor de Openbare ruimte, gelegen aan de Hollevoeterlaan in Moerkapelle, groot in totaal **circa 176 m²**, welke percelen op de in **bijlage 6** bijgevoegde verkooptekening zijn aangeduid met een enkele streeparcering, te weten:

- a) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1959 (gedeeltelijk), groot circa **22 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter D, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
- b) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1958 (gedeeltelijk), groot circa **75 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter E, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
- c) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1955 (gedeeltelijk), groot circa **6 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter F, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
- d) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1964 (gedeeltelijk), groot circa **12 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter G, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
- e) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1965 (geheel), groot circa **26 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter H;
- f) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1964 (gedeeltelijk), groot circa **16 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter K, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
- g) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1963 (gedeeltelijk), groot circa **15 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter L, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
- h) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1964 (gedeeltelijk), groot (circa) **4 m²**, in de verkooptekening aangeduid met letter L, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;

Voor genoemde percelen grond hierna gezamenlijk ook te noemen: "**het Gekochte 2**".

De koopsom voor het Gekochte 2 bedraagt €  exclusief btw, prijspeil 1 januari 2021 en is gebaseerd op bijgevoegd financieel overzicht (**bijlage 7**).

De eventuele saneringskosten van deze gronden, zodat ze geschikt zijn voor de beoogde bestemming van Openbare ruimte, zijn voor rekening van Cedrah.

4. Met betrekking tot de eventuele verontreiniging in de percelen grond is er een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd door Aeres Milieu B.V.. Het rapport d.d. 19 januari 2021 is bijgevoegd als **bijlage 8**. De conclusie is dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er zal nog een verkennend

bodemonderzoek worden uitgevoerd in opdracht van Cedrah, dat na gereedkoming door Cedrah zal worden overgelegd aan de Gemeente.

De leverende partij draagt zorg voor het geschikt zijn van de gronden voor het beoogde gebruik zoals beschreven in het herziene Bestemmingsplan. Indien er een verontreiniging wordt aangetroffen, treden Partijen in overleg om een oplossing te zoeken voor deze verontreiniging en maken Partijen nadere afspraken over de kosten die daarmee gemoeid zijn. Het uitgangspunt is dat de eigenaar van de gronden waarin de verontreiniging wordt aangetroffen deze kosten draagt.

5. Het uitgangspunt is een btw-levering van de gronden. Partijen kunnen daarvan in onderling overleg afwijken en kiezen voor een levering van de gronden in bestaande toestand met overdrachtsbelasting/"as is", indien dit fiscaal voor beide Partijen optimaal kan worden uitgevoerd.
6. De levering van de percelen grond vindt plaats indien en zodra aan de navolgende voorwaarden is voldaan:
 - De percelen kwalificeren als bouwterrein in de zin van artikel 11.4 Wet op de Omzetbelasting 1968;
 - Cedrah beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning die de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt;
 - Cedrah beschikt over alle overige voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunning(en), die onherroepelijk zijn;
7. Partijen zullen gezamenlijk de datum van de juridische levering van de percelen grond bepalen. De leveringen over en weer zullen op dezelfde dag plaatsvinden.
8. Onder- of overmaat wordt niet verrekend.
9. De feitelijke levering vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering en desgewenst vindt voorafgaand aan de levering inspectie plaats door Partijen. De koopsom wordt voorafgaand aan de juridische levering voldaan op de derdengeldenrekening van de notaris. Circa 2 weken voor de overdracht overleggen Partijen met elkaar en met de notaris over de facturering en de concept leveringsakten.
10. De voor de overdracht vereiste akten van levering zullen worden verleden ten overstaan van een notaris van het kantoor Ploum te Rotterdam.
11. De kosten en eventuele rechten en belastingen, die rechtstreeks voortvloeien uit de koop/verkoop en levering van de benodigde gronden en uit de kadastrale inmeting, zoals onder andere de notariële kosten, eventuele aanvullings- en wijzigingsakten, de omzetbelasting over de notariële kosten, de verificatiekosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de verkrijgende partij. De kosten van externe adviseurs worden gedragen door de Partij die deze adviseurs heeft ingeschakeld. Er vindt geen verrekening plaats van zakelijke

lasten die voor de datum van levering reeds verschuldigd waren door de Gemeente dan wel Cedrah.

12. De Gemeente verkoopt en levert haar gronden aan Cedrah onder toepassing van de Algemene Voorwaarden 2013 van de Gemeente Zuidplas voor de verkoop van gronden en/of opstallen (hierna: "AV 2013"), die als **bijlage 9** aan deze overeenkomst zijn gehecht. De artikelen 3, 5.4, 6.2, 6.7, 8, 14.1 en hoofdstuk 3 van de AV 2013 zijn echter niet van toepassing op de grondverkoop.
13. De gronden zullen over en weer worden geleverd in de staat waarin deze zich bij juridische levering bevinden met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
14. De leveringsakten zullen worden opgesteld met inachtneming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald. De akten zullen overigens al die bedingen met betrekking tot levering bevatten die in notariële leveringsakten van vergelijkbare gronden ten kantore van genoemde notaris gebruikelijk zijn.

Artikel 7a. Parkeren

1. Als uit de parkeerdrukmeting als vermeld in artikel 4 lid 3 van deze Overeenkomst blijkt dat de bezettingsgraad de 85% overschrijdt, dan is Cedrah verplicht om op basis van de procentuele overschrijding het benodigde aantal extra parkeerplaatsen alsnog te realiseren voor zijn rekening en risico, waarmee de bezettingsgraad op of onder de 85 % komt. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente in dat geval deze extra parkeerplaatsen zal realiseren, doch voor rekening van Cedrah. De Gemeente zal in dat geval tevens de benodigde weg aanleggen voor rekening van Cedrah.
2. De Gemeente is eigenaar van de gronden waarop de 33 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gronden die benodigd zijn voor het aanleggen van de weg en de overige 10 parkeerplaatsen zijn echter eigendom van Cedrah. Cedrah zal deze gronden benodigd voor de aanleg van de weg en parkeerplaatsen, **indien nodig**, verkopen en leveren aan de Gemeente. Partijen zullen daarvoor in dat geval een separate koopovereenkomst sluiten. De eventueel benodigde percelen grond, groot in totaal **circa 644 m²**, zijn op de in **bijlage 13** bijgevoegde verkooptekening aangeduid met een enkele streeparcering, te weten:
 - a) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1960 (gedeeltelijk), groot circa **118 m²**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
 - b) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1961 (geheel), groot **8 m²**;

- c) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1962 (geheel), groot **7 m²**;
- d) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1963 (gedeeltelijk), groot circa **33 m²**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend;
- e) het perceel grond kadastraal bekend gemeente Moerkapelle, sectie B, nummer 1964 (gedeeltelijk), groot circa **478 m²**, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte wordt toegekend.

Vornoemde percelen grond hierna gezamenlijk ook te noemen: "de eventueel benodigde percelen grond".

- 3. De koopsom voor de eventueel benodigde percelen grond bedraagt € **G** exclusief BTW.
- 4. Cedrah is voor de realisatie van de extra te realiseren parkeerplaatsen en de weg een nog nader te bepalen exploitatiebijdrage op basis van werkelijke kosten verschuldigd aan de Gemeente. Gezien het optionele karakter, zal Cedrah hiervoor een bankgarantie stellen ten gunste van de Gemeente. Dit wordt nader uitgewerkt in artikel 9 van deze Overeenkomst.

Artikel 8. Financiële bepalingen en planschade

- 1. Cedrah is aan de Gemeente ten titel van exploitatiebijdrage een bedrag verschuldigd van € **G** (prijsspeil 1 januari 2021).

Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar **bijlage 10**. Over dit bedrag is geen (omzet)belasting verschuldigd. De bijdrage zal jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd aan de hand van de wijziging van het gemiddeld prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), van januari ten opzichte van januari van het voorafgaande jaar.

- 2. Deze exploitatiebijdrage wordt door Cedrah op de volgende wijze gefaseerd betaald:
 - a) Cedrah heeft reeds een voorschot ten bedrage van € **G**- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage voor planontwikkelingskosten aan de Gemeente voldaan;
 - b) een betaling van € **G**- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage voor planontwikkelingskosten binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst;
 - c) een betaling van € **G**,-- van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage ten behoeve van het Fonds Bovenwijks binnen twee weken na de datum waarop de omgevingsvergunning voor het Bouwplan onherroepelijk is geworden;
 - d) een betaling van € **G** van de totaal verschuldigde exploitatiebijdrage voor de werkzaamheden in de openbare ruimte één maand voor aanvang van deze werkzaamheden door de Gemeente.
- 3. Betalingen dienen te worden gestort op BNG-rekening met nummer **J** van de Gemeente Zuidplas, onder vermelding van "exploitatiebijdrage Plangebied Beth-San".

4. De Gemeente reikt aan Cedrah per fase een factuur uit voor de verschuldigde bijdrage. Indien Cedrah een factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur betaalt, is Cedrah zonder nadere ingebrekestelling aan de Gemeente de wettelijke (handels)rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.
5. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) deze exploitatiebijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door Cedrah aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Gemeente dit bedrag aan de Belastingdienst schuldig wordt.
6. Alle overige kosten die voortvloeien uit het initiatief, waaronder de kosten verbonden aan het opstellen van het bestemmingsplan, leges, de aanvraag van de omgevingsvergunning en dergelijke, komen geheel voor rekening van Cedrah.
7. Indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, zullen de kosten gerelateerd aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan, groot € [redacted] G--, en eventuele kosten die door Omgevingsdienst Midden-Holland ten behoeve van het plan aan de Gemeente in rekening worden gebracht door Cedrah verschuldigd blijven.
8. De Gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen over eventuele verzoeken om planschadevergoedingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Cedrah heeft voor zijn rekening een planschaderisicoanalyse uit laten voeren door het bureau Gloudemans te Nuland naar eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Uit het planschaderisicoanalyse-rapport van 26 november 2021 blijkt dat de te verwachten planschade maximaal € [redacted] G- is. Cedrah zal hiervoor een bankgarantie stellen ten gunste van de Gemeente of een waarborgsom storten op de bankrekening van de Gemeente. Dit wordt nader uitgewerkt in artikel 9 van deze Overeenkomst.
9. Cedrah verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in de Wro die door de Gemeente is uitgekeerd en die voortvloeit uit het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van de Overeenkomst wordt vastgesteld door de Gemeente. Cedrah verbindt zich tevens om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de kosten van de schadebeoordelingscommissie.
10. De Gemeente zal Cedrah schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 juncto artikel 6.4a lid 1 Wro. De Gemeente zal Cedrah bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wro, het Bro en de Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas 2021.
11. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling van een bedrag van planschade c.q. na een (onherroepelijke) uitspraak van de rechter ter zake, het bedrag schriftelijk aan Cedrah meedelen.
12. Cedrah kan er voor kiezen om op basis van de uitkomsten van de in haar opdracht uitgevoerde planschaderisicoanalyse een overeenkomst te sluiten met degenen die volgens deze analyse

planschade zal of zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, dient daarin uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Cedrah zal een kopie van de gesloten overeenkomst overleggen aan de schadebeoordelingscommissie.

13. Indien ter zake van verzoeken om planschadevergoeding in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van Cedrah. Cedrah kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
14. De kosten die Cedrah maakt ter uitvoering van de Overeenkomst, ook die van door hem ingehuurd expertise, blijven voor rekening van Cedrah.

Artikel 9. Bankgarantie

1. Tot meerdere zekerstelling van de nakoming van de verplichtingen die Cedrah in de Overeenkomst op zich heeft genomen ter zake van de betaling van de exploitatiebijdrage voor de werkzaamheden in de openbare ruimte, de exploitatiebijdrage voor de aanleg van extra parkeerplaatsen en een weg en de planschadekosten, stelt Cedrah ten gunste van de Gemeente binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en/of het onherroepelijk worden van het bestemmingplan een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie ter hoogte van € [redacted] G. Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar **bijlage 14**, waarin een indicatieve planning is opgenomen. In plaats van een bankgarantie mag Cedrah een waarborgsom storten op een nog nader te bepalen bankrekening van de Gemeente.
2. De bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en de clause te bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren. De Gemeente kan dit verzoek doen nadat Cedrah schriftelijk in gebreke is gesteld en deze niet binnen een periode van 30 dagen het verzuim heeft hersteld.
3. De bankgarantie dient onherroepelijk en tevens uitkeerbaar in geval van faillissement te zijn. De Gemeente dient de bankgarantie goed te keuren.
4. De bankgarantie:
 - A. zal worden verlaagd met een bedrag van € [redacted] G na betaling door Cedrah van voornoemd bedrag conform artikel 8 lid 2 sub 2 van deze Overeenkomst (aanhelingswerkzaamheden door de Gemeente);

- B. zal worden verlaagd met een bedrag van € [redacted] G -- op het moment dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over het aantal extra aan te leggen parkeerplaatsen, inclusief weg, aan de noordkant van het plangebied (zie artikel 7a van deze Overeenkomst) en Cedrah de hiermee gemoeide kosten heeft betaald aan de Gemeente;
- C. voor het gedeelte planschade à € [redacted] G -- vervalt op het moment dat alle eventueel ingediende verzoeken tot vergoeding van planschade zijn afgehandeld en door Cedrah aan de Gemeente zijn vergoed (tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen verzoeken tot vergoeding van planschade ingediend worden).

Artikel 10. Planning

Voor de in deze Overeenkomst betrokken ontwikkeling zal de Planning worden aangehouden die is beschreven in **bijlage 3**. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

Artikel 11. Duur, tussentijdse ontbinding en goedkeuringsvoorbehoud

1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Cedrah en de Gemeente en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst hebben voldaan.
2. De Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst, indien Cedrah zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. In dat geval is de Gemeente geen schadevergoeding verschuldigd aan Cedrah.
3. De in het vorige lid bedoelde ontbinding is een feit, nadat de bedoelde verklaring de wederpartij zal hebben bereikt.
4. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarden:
 - a) dat het bestemmingsplan als bedoeld in deze Overeenkomst door de Gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen wijziging van het geldende bestemmingsplan wordt of kan worden verleend of verkregen dan wel niet onherroepelijk kan worden/wordt;
 - b) dat zich de situatie voordoet dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;

- c) dat het College Sanering Zorginstellingen niet akkoord is met de voorgenomen grondtransactie met betrekking tot de restpercelen als vermeld in artikel 7 lid 3 van deze Overeenkomst.
5. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding als vermeld in lid 4 van dit artikel, verplichten Partijen zich ter zake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de Overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden. In geval van ontbinding van de Overeenkomst blijven de kosten ex artikel 8 lid 7 verschuldigd door Cedrah.
6. Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze conceptovereenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de Gemeente is ondertekend. Een Bibob-onderzoek kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De Gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de Gemeenteraad.
7. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Raad van toezicht van Cedrah instemt met deze Overeenkomst. Voor ondertekening van deze Overeenkomst zal Cedrah het bewijs van deze instemming overleggen aan de Gemeente.

Artikel 12. Projectorganisatie, besluitvorming

1. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. Ten behoeve van deze Overeenkomst zal een projectteam worden gevormd, waarin Partijen op medewerkersniveau zijn vertegenwoordigd. Indien binnen het projectteam geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen Partijen op bestuurlijk niveau met elkaar overleggen.
2. Omtrent de uitgifte van persberichten, publicaties en dergelijke zullen Partijen elkaar informeren.

Artikel 13. Overdracht contractpositie

Het is Cedrah niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming (financiële) voorwaarde te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant opvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe

Cedrah jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 14. Publicatie sluiten Overeenkomst

Cedrah is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het Plangebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.

Artikel 15. Kettingbeding

Cedrah dient de artikelen 2.2, 2.3, 2.4, 3, 4, 5, 7a, 8, 9, 13 en 15 van deze Overeenkomst bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de percelen grond behorende tot het Plangebied of bij vestiging van een beperkt zakelijk recht daarop, als kettingbeding ten behoeve van de Gemeente of diens rechtsopvolger(s) op te leggen aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt zakelijk recht, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen, tenzij de Gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend van deze verplichtingen af te wijken. Zulks op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van € [redacted] G- voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht van de Gemeente of diens rechtsopvolger(s) op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming.

Artikel 16. Niet-nakoming

1. Ingeval Cedrah in gebreke is bij de nakoming van haar verplichtingen op grond van deze Overeenkomst en in gebreke blijft, en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de Gemeente in gebreke is gesteld en in gebreke blijft en derhalve een toerekenbare tekortkoming in de nakoming pleegt, verbeurt Cedrah ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € [redacted] G- per niet-nakoming, verhoogd met € [redacted] G- voor iedere dag waarin Cedrah in gebreke blijft.
2. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van Partijen om van de partij die tekort komt in de nakoming, nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen en het recht van de andere op en de gehoudenheid van de partij die tekort komt in de nakoming tot vergoeding van kosten, schade en rente.

Artikel 17. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de rechtbank Den Haag.

Artikel 18. Slotbepalingen

1. Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.
2. Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
3. Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in deze Overeenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen en ondertekend door de Gemeente en Cedrah.
4. De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 19. Bijlagen

1. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:
 - Bijlage 1: Ontwikkelovereenkomst d.d. 21 februari 2006
 - Bijlage 2: Tekening van het plangebied Beth-San d.d. 27 augustus 2021
 - Bijlage 3: Overall Planning Beth-San d.d. 2 juni 2021
 - Bijlage 4: Ruimtelijke randvoorwaarden van de Gemeente d.d. 21 mei 2021
 - Bijlage 5: BLVC-eisen van de Gemeente, versie 1.0 d.d. 10 januari 2019
 - Bijlage 6: Verkooptekening oost- en zuidkant d.d. 2 juli 2021
 - Bijlage 7: Financieel overzicht koopsom gronden d.d. 6 augustus 2021
 - Bijlage 8: Vooronderzoek conform NEN 5725 van Aeres Milieu B.V. d.d. 19 januari 2021
 - Bijlage 9: AV 2013 van de gemeente Zuidplas
 - Bijlage 10: Toelichting opbouw exploitatiebijdrage Beth-San d.d. 22 juli 2021
 - Bijlage 11: Overzicht aanhelingswerkzaamheden Gemeente d.d. 1 september 2021
 - Bijlage 12: Ontheffing parkeernorm d.d. 8 juni 2021

Bijlage 13: Verkooptekening parkeerplaatsen en weg noordkant d.d. 28 mei 2021

Bijlage 14: Opbouw bankgarantie d.d. 26 november 2021

Bijlage 15: Tekening van het door Cedrah in te richten en te beheren gebied d.d. 27-08-2021

Bijlage 16: Het stedenbouwkundig plan Beth San II van kokon d.d. mei 2021

2. Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend

Te: Nieuwerkerk aan de IJssel

Op: 26 januari 2022

Gemeente Zuidplas
namens deze,

J. Hordijk
wethouder

Cedrah,
namens deze,

Borendrecht
3 februari 2022

Overzicht bijlagen anterieure overeenkomst Beth-San in Moerkapelle

Bijlage 1:	Ontwikkelovereenkomst d.d. 21 februari 2006
Bijlage 2:	Tekening van het plangebied d.d. 27 augustus 2021
Bijlage 3:	Overall planning Beth-San d.d. 22 november 2021
Bijlage 4:	Ruimtelijke randvoorwaarden Zuidplas d.d. 21 mei 2021
Bijlage 5:	BLVC-eisen gemeente Zuidplas, versie 1.0 d.d. 10 januari 2019
Bijlage 6:	Verkooptekening oost- en zuidkant d.d. 2 juli 2021
Bijlage 7:	Financieel overzicht koopsom gronden d.d. 6 augustus 2021
Bijlage 8:	Vooronderzoek conform NEN 5725 van Aeres Milieu B.V. d.d. 19 januari 2021
Bijlage 9:	AV 2013 van de gemeente Zuidplas
Bijlage 10:	Toelichting opbouw exploitatiebijdrage Beth-San d.d. 22 juli 2021
Bijlage 11:	Overzicht aanhelingswerkzaamheden Gemeente d.d. 1 september 2021
Bijlage 12:	Ontheffing parkeernorm d.d. 8 juni 2021
Bijlage 13:	Verkooptekening parkeerplaatsen en weg noordkant d.d. 28 mei 2021
Bijlage 14:	Opbouw bankgarantie d.d. 26 november 2021
Bijlage 15:	Tekening van het door Cedrah in te richten en te beheren gebied d.d. 27-08-2021
Bijlage 16:	Het stedenbouwkundig plan Beth San II van kokon d.d. mei 2021



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen