



Anterieure overeenkomst

gemeente
Hoeksche Waard

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Artikel 6.24, lid 1 Wro

tussen

Gemeente Hoeksche Waard

en

BOwonen

Maasdam, 16 september 2021

Paraaf gemeente:



Paraaf ontwikkelaar





Anterieure overeenkomst

INHOUD

HOOFDSTUK I –ALGEMEEN	4
Artikel 1. Definities.....	4
Artikel 2. Doel van de overeenkomst.....	5
Artikel 3. Uitgangspunten	5
Artikel 4. Verwerven gronden	6
Artikel 5. Activiteiten	6
HOOFDSTUK II – FINANCIËN.....	7
Artikel 6. Planschade.....	7
Artikel 7. Financiële uitgangspunten.....	8
Artikel 8. Schade	9
HOOFDSTUK III – OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED	9
Artikel 9. Grondoverdracht openbaar gebied aan gemeente	9
Artikel 10. Levering gronden	9
HOOFDSTUK IV – OPENBARE VOORZIENINGEN	10
Artikel 11. Realiseren openbare voorzieningen	10
Artikel 12. Beperking overlast	11
Artikel 13 Bereikbaarheid	11
Artikel 14 Gedoogplicht	12
HOOFDSTUK V – ALGEMENE BEPALINGEN	13
Artikel 16. Aanpasbaar bouwen.....	13
Artikel 17. Gasloos en energieneutraal bouwen.....	13
Optioneel: Artikel 18. Planning	13
Artikel 19. Duur van de overeenkomst	13
Artikel 22. Overdracht contractpositie.....	14
Artikel 23. Boetebepaling met betrekking tot nakoming.....	14
Artikel 24. Geschillen en toepasselijk recht	15
Artikel 25. Publicatie	15
Artikel 26. Bijlagen en slotbepalingen.....	15



Anterieure overeenkomst

ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Sportlaan 22, 3299 XG te Maasdam, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder P.J. van Leenen, handelend op basis van de door de heer A.P.J. van Hemmen in zijn hoedanigheid van burgemeester op **16 september 2021** verleende volmacht, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **14 september 2021**, - hierna te noemen 'de gemeente';

en

2. [REDACTED], statutair gevestigd te Oud-Beijerland, kantoorhoudende aan [REDACTED] [REDACTED], met betrekking tot onderhavige overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar aandeelhouder en bestuurder [REDACTED] statutair gevestigd te Oud-Beijerland, kantoorhoudende aan [REDACTED] deze op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder en enig aandeelhouder de heer [REDACTED], - hierna te noemen 'de ontwikkelaar'

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

OVERWEGINGEN

- A. De ontwikkelaar heeft een initiatief voor het slopen van de bestaande autogarage en twee woningen en daar voor in de plaats voor het ontwikkelen van 35 appartementen aan de Oostraat 72-82 in Oud-Beijerland, zoals aangegeven op het als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening, hierna te noemen 'het plangebied'.
- B. De ontwikkelaar is eigenaar van de percelen grond in het plangebied.
- C. De ontwikkelaar wil het gebied her ontwikkelen als woningbouwlocatie, hierna te noemen 'het project'. Het uitgangspunt voor het verder uitwerken van het project is het door partijen goedgekeurde en als **bijlage 7 t/m 13** aan deze overeenkomst gehecht, planschets en een beeldkwaliteitsparagraaf met daarbij de uitgangspunten.
- D. Het geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen' vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Oud-Beijerland staat de ontwikkeling van het project in het plangebied niet toe, zodat planologische medewerking in de vorm van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure van de gemeente nodig is.
- E. De gemeente concludeert dat er uit eerste onderzoek geen doorslaggevende stedenbouwkundige en planologische beletselen blijken voor het verlenen van planologische medewerking aan het project.
- F. De gemeente is in principe bereid haar medewerking aan het realiseren van het project te verlenen als de economische uitvoerbaarheid vanuit oogpunt van de gemeente is verzekerd via het sluiten van deze overeenkomst.



Anterieure overeenkomst

- G. Om de gewenste realisatie van het project vorm te geven willen partijen deze overeenkomst aangaan en daarin hun afspraken vastleggen. Deze overeenkomst is een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee de gemeente haar verplichting tot kostenverhaal regelt.
- H. Via deze overeenkomst wentelt de gemeente de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) af op de ontwikkelaar.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

HOOFDSTUK I –ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

Bouwrijp maken	Het geschikt maken van gronden in het plangebied voor verdere inrichting en bebouwing. Dit omvat in ieder geval (voor zover nodig): sloop van bestaande opstallen, bodemsanering conform de wettelijke eisen van het bevoegde overheidsgezag en zodanig dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bestemming en (voor zover van toepassing) voor het verlenen van omgevingsvergunningen, terreinophoging, ontgravingen, aanleg van riolering en de aanleg van tijdelijke bouwwegen.
Bruikbare omgevingsvergunning	Een door het college verleende omgevingsvergunning, die onherroepelijk is geworden, waartegen geen beroepsprocedure loopt danwel waartegen een beroepsprocedure loopt en geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend danwel een beroepsprocedure loopt en een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.
Handboek Openbare Ruimte	Het handboek opgesteld door de gemeente dat beleidslijnen omvat voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte van de gemeente.
Inrichtingsplan	Het door de ontwikkelaar conform het Handboek Openbare Ruimte op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan voor het openbaar gebied.
Onherroepelijke omgevingsvergunning	Een omgevingsvergunning die in werking is getreden en waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan.
Openbaar gebied	Het gedeelte van het project dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, Wegenverkeerswet en Wegenwet.
Overeenkomst	Deze overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar inclusief de daarbij behorende bijlagen.



Anterieure overeenkomst

Plangebied	De percelen aan Oostraat 72-82 in Oud-Beijerland waarop het project zal worden gerealiseerd zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kaart.
Project	Het in het plangebied door de ontwikkelaar te ontwikkelen en door de te contracteren aannemer te realiseren bouwplan zoals weergegeven in bijlage 1 inclusief het bouw- en woonrijp laten maken, waaronder begrepen de aanleg van parkeerplaatsen en openbare voorzieningen als bestrating.
Woonrijp maken	Het definitief inrichten van het openbaar gebied. Dit omvat in hoofdzaak: de aanleg van wegen, trottoirs, openbare parkeervoorzieningen, straatmeubilair, straatverlichting, het aanleggen van benodigde watercompensatie en het aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen), alles voor zover niet begrepen in het bouwrijp maken.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen partijen waarbij de ontwikkelaar het project uitwerkt en de door haar gecontracteerde aannemer dit realiseert, het toetsen van het project door de gemeente, de voorwaarden voor het verlenen van planologische medewerking en het vastleggen van het gemeentelijk kostenverhaal op de ontwikkelaar. De ontwikkelaar realiseert vastgestelde plannen binnen de door gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid opgelegde normen, zoals verwoord in deze overeenkomst.

Artikel 3. Uitgangspunten

- 3.1 De gemeente is in principe bereid haar medewerking aan het realiseren van het project te verlenen door het volgen van een ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, hierna te noemen 'planologische basis', mits de economische uitvoerbaarheid vanuit oogpunt van de gemeente is verzekerd via het sluiten van deze overeenkomst.
- 3.2 Bij het uitvoeren van deze overeenkomst nemen partijen de inhoud van de volgende documenten in acht:
- Geharmoniseerde objectgerichte welstandscriteria gemeente Hoeksche Waard
 - Kaart Plangebied
 - Eigendomskaart
 - Handboek Openbare Ruimte (HOR)
 - Beeldkwaliteitsparagraaf Ooststraat 76
 - Stedenbouwkundig plan Ooststraat 76
 - Companen woningbehoefteonderzoek 2019
 - Handboek Woonkeur 2015 'Basispakket WoonKeur'
 - Uitgangspunten aanpasbaar en duurzaam bouwen
 - Nota Kostenverhaal
 - Klimaatadaptief bouwen, convenant, leidraad en Programma van Eisen
 - Inrichtingsplan Ooststraat



Anterieure overeenkomst

- 3.3 Deze overeenkomst met bijlagen vormt de volledige weergave van de afspraken tussen partijen per de datum van ondertekening van deze overeenkomst.
- 3.4 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen doen alles wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.
- 3.5 Partijen verplichten zich tegenover elkaar om zich tot het uiterste in te spannen -één en ander binnen de kaders en randvoorwaarden die in deze overeenkomst zijn opgenomen- om het ontwikkelen en realiseren van het project mogelijk te maken.
- 3.6 De gemeente behoudt bij het nakomen van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, wanneer de gemeente op basis van deze verantwoordelijkheid handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst, de voortgang van het project of wanneer aan het project uiteindelijk geen medewerking kan worden verleend. De ontwikkelaar kan de gemeente niet aanspreken voor schade en/of kosten.
- 3.7 De gemeente handelt in deze overeenkomst als publiek orgaan en draagt geen bedrijfseconomisch ondernemersrisico, behalve als dit is vastgelegd in deze overeenkomst. De ontwikkelaar draagt het bedrijfseconomisch risico voor handelingen in deze overeenkomst .
- 3.8 De ontwikkelaar zorgt voor bereikbare woningbouw in het plan. Het plan bevat minimaal vijf woningen met een maximale koopprijs tot een bedrag van [REDACTED] die geschikt zijn voor starters.

Artikel 4. Verwerven gronden

- 4.1 De ontwikkelaar zorgt voor eigen rekening en risico voor het verwerven van alle gronden in het plangebied welke nodig zijn voor het ontwikkelen en realiseren van het project.

Artikel 5. Activiteiten

- 5.1 De ontwikkelaar en de door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer stelt voor het uitvoeren van dit plan -in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente- voor eigen rekening en risico de volgende documenten op :
- Beeldkwaliteitsparagraaf en stedenbouwkundige schets
 - Omgevingsvergunning via uitgebreide procedure inclusief alle benodigde onderzoeken
 - Bouw- en inrichtingsplannen
 - Bestekken en tekeningen voor de bebouwing
 - Rioleringsplan
 - Fasering voor bebouwing en inrichting

De documenten moeten voldoen aan de eisen gesteld in de geldende regelgeving.



Anterieure overeenkomst

- 5.2 De ontwikkelaar contracteert een aannemer welke het plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp conform de door de gemeente gestelde eisen en eventueel door de gemeente te stellen aanvullende eisen.
- 5.3 De ontwikkelaar zorgt dat de gecontracteerde aannemer voor eigen rekening en risico voor het tijdig indienen en met inachtneming van de geldende voorschriften van aanvragen voor alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die nodig zijn voor de uitvoering van het project.
- 5.4 De ontwikkelaar zorgt, in afstemming met de gemeente, voor communicatie richting omwonenden en belanghebbenden over het project.

HOOFDSTUK II – FINANCIËN

Artikel 6. Planschade

- 6.1 Aanvragen om tegemoetkoming van planschade die voortvloeien uit het project van de ontwikkelaar neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de geldende gemeentelijke procedureverordening planschadevergoeding, afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening.
- 6.2 De ontwikkelaar compenseert aan de gemeente het totale bedrag van de planschade (inclusief wettelijke rente) die voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt.
- 6.3 Nadat het bedrag aan planschade onherroepelijk is vastgesteld vindt een eindafrekening plaats op basis van nacalculatie. Teveel betaalde bedragen worden door de gemeente terugbetaald, tekorten worden door de ontwikkelaar bijbetaald. De wettelijke rente wordt hierbij verrekend.
- 6.4 Het staat de ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een door de gemeente goed te keuren minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming, dan betaalt de ontwikkelaar het overeengekomen bedrag of vergoeding anderszins rechtstreeks aan de verzoeker en vrijwaart de ontwikkelaar de gemeente tegenover degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend.



Anterieure overeenkomst

Artikel 7. Financiële uitgangspunten

- 7.1 De ontwikkelaar draagt alle voor de uitvoering van de overeenkomst te maken kosten, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 7.2 In verband met het in exploitatie brengen van het plangebied is de ontwikkelaar in ieder geval de navolgende bedragen aan de gemeente verschuldigd:
- De kosten die voortvloeien uit het voorbereiden, opstellen, beoordelen en uitvoeren van deze overeenkomst, de kosten voor het uitvoeren en/of beoordelen van de noodzakelijke onderzoeken en de kosten voor het beoordelen en beantwoorden van inspraakreacties, zienswijzen, bezwaar- en beroepschriften. Deze kosten worden berekend met de plankostenscan en bedragen voor dit project [REDACTED]
 - De kosten die op basis van de gemeentelijke verordeningen (waaronder de legesverordening) in rekening worden gebracht.
 - De kosten die door nutsbedrijven bij de gemeente in rekening worden gebracht, voor het wijzigen van de bestaande leidinginfrastructuur of –capaciteit en het aanleggen van nieuwe leidinginfrastructuur alsmede het (ver)plaatsen van brandkranen en lichtmasten.
 - De ontwikkelaar draagt bij aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Hoeksche Waard door afdracht van [REDACTED] per m2 bouwvlak. Een en ander conform de Nota Kostenverhaal gemeente Hoeksche-Waard (vastgesteld 7 januari 2020). De bijdrage is vastgesteld op [REDACTED] en wordt ingezet om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuren te financieren
- 7.3 Partijen voeren het project zodanig uit dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal zo gunstig mogelijke positie voor partijen ontstaat.
- 7.4 Bedragen genoemd in dit artikel zijn gebaseerd op prijspeil 2021. Indexering van de bedragen vindt plaats aan de hand van het indexpercentage van de gemeentebegroting.
- 7.5 Voor het betalen van de op grond van deze overeenkomst verschuldigde bedragen door de ontwikkelaar aan de gemeente ontvangt de ontwikkelaar een nota van de gemeente. Deze bedragen worden –voor zover van toepassing- vermeerderd met de ter zake verschuldigde BTW.
- 7.6 De nota van de gemeente aan de initiatiefnemer wordt door de gemeente op de volgende momenten verzonden:
- Het onder artikel 6.2 genoemde bedrag: direct na het besluit tot het toekennen van de planschade.
 - Het onder artikel 7.2, onder a genoemde bedrag: 50% direct na het ondertekenen van de overeenkomst en 50% direct na het vaststellen van de planologische basis.
 - Het onder artikel 7.2, onder b genoemde bedrag wordt conform het in het verordening opgenomen tijdstip in rekening gebracht.
 - Het onder artikel 7.2, onder c genoemde bedrag: direct na ontvangst van de rekening van het nutsbedrijf.
 - Het onder artikel 7.2, onder d genoemde bedrag: 50% direct na het ondertekenen van de overeenkomst en 50% direct na het vaststellen van de planologische basis.
 - De onder artikelen 11.2 en 11.3 genoemde bedragen: direct na aanleg en aansluitingen op het hoofdriool.



Anterieure overeenkomst

Artikel 8. Schade

- 8.1 De ontwikkelaar (en/of zijn eventuele (onder) aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ter dekking van schaden die ontstaan door of tijdens (bouw)activiteiten in het plangebied.
- 8.2 De ontwikkelaar is gehouden schade van de gemeente, veroorzaakt door (bouw)werkzaamheden in het plangebied, te vergoeden aan de gemeente. Deze schade wordt vermoed veroorzaakt te zijn door de ontwikkelaar. Wanneer de ontwikkelaar van mening is dat de schade is ontstaan door derden, moet de ontwikkelaar dit gelijk melden bij de gemeente. De bewijslast dat de schade niet door hem is veroorzaakt, ligt bij de ontwikkelaar. Onder 'derden' worden hier verstaan: nutsbedrijven en aannemers die werkzaamheden uitvoeren en degenen die niet direct of indirect verbonden zijn aan de realisatie van het plangebied.
- 8.3 De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van de activiteiten van ontwikkelaar in of nabij het exploitatiegebied.

HOOFDSTUK III – OVERDRACHT OPENBAAR GEBIED

Artikel 9. Grondoverdracht openbaar gebied aan gemeente

- 9.1 De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente – die van de ontwikkelaar koopt – de percelen grond zoals gearceerd aangegeven op de grondverkooptekening van **bijlage 4**, bestemd voor toekomstig openbaar gebied.
- 9.2 [REDACTED]

Artikel 10. Levering gronden

- 10.1 Juridische levering van de grond vindt plaats op het moment van onherroepelijke omgevingsvergunning De Gemeente gaat uit van grond die geschikt is de beoogde planontwikkeling en voor het openbare gebied. Eventuele kosten van nader bodemonderzoek en/of bodemsanering zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 10.2 De voor de overdracht vereiste akten tot levering worden verleden door [REDACTED] Notarissen te Mijnsheerenland of een ambtsopvolger of plaatsvervanger.
- 10.3 Alle kosten verbonden aan de overdracht en levering waaronder de overdrachtsbelasting of BTW en kosten van afbakening en kadastrale opmeting zijn voor rekening van de ontwikkelaar.
- 10.4 De percelen grond zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 10.5 De gemeente aanvaardt uitdrukkelijk alle leidende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak



Anterieure overeenkomst

rusten, een en ander voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. De ontwikkelaar heeft kennis genomen van deze akten alsmede van bevelen en/of beschikkingen die op grond van onder meer de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers. Daarnaast aanvaard de gemeente uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die voor de gemeente uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor de gemeente geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

- 10.6 De juiste grootte en ligging van de betreffende gronden worden vastgesteld door kadastrale opmeting op aanwijzing van partijen. Er zal geen verrekening plaatsvinden van een eventuele onder- of overmaat.
- 10.7 Tot het moment van juridische overdracht blijft het onderhoud door en op kosten van de ontwikkelaar uitgevoerd worden.

HOOFDSTUK IV – OPENBARE VOORZIENINGEN

Artikel 11. Realiseren openbare voorzieningen

- 11.1 De ontwikkelaar is verplicht het openbaar gebied en de ontsluiting van het plangebied voor zijn rekening te ontwikkelen en te realiseren overeenkomstig het Handboek Openbare Ruimte, en de nader overeen te komen plannen, bestekken en plannings.
- 11.2 De door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer treedt rechtstreeks in overleg met de nutsbedrijven over de aanleg van nutsvoorzieningen en vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van huisaansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven; de kosten van dergelijke aansluitingen zijn voor rekening van de door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer. De door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer geeft opdracht aan de nutsbedrijven. De gemeente zorgt voor de aanleg van het hoofdriool en de aansluitingen op het hoofdriool tot de erfgrans. De kosten worden in rekening gebracht bij de door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer.
- 11.3 De gemeente voert ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden aan het openbaar gebied door de ontwikkelaar geen directie. De gemeente heeft wel het recht om het plangebied te betreden om zich op de hoogte te stellen van de naleving van deze overeenkomst. De ontwikkelaar kan aan de gemeentelijke controle geen enkel recht ontleen.
- 11.4 De ontwikkelaar realiseert 44 parkeerplaatsen op eigen terrein voor het project en 12 in de openbare ruimte, één en ander conform de richtlijnen uit de CROW-publicatie 381. De parkeerplaatsen mogen uitsluitend gebruikt worden voor het parkeren van voertuigen.
- 11.5 Partijen komen overeen dat het bepaalde in artikel 11.4 van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het project (deels) in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.



Anterieure overeenkomst

- 11.6 Door en voor rekening van de ontwikkelaar wordt de parkeervoorzieningen, wegen, en straat en groenvoorzieningen gerealiseerd volgens het door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan.
- 11.7 Het binnenterrein van het plangebied is en blijft in eigendom van de ontwikkelaar of toekomstige eigenaar. De ontwikkelaar is verantwoordelijk dat op het binnenterrein van het plangebied de voorzieningen worden onderhouden.

Artikel 12. Beperking overlast

- 12.1 De ontwikkelaar tracht zo goed als mogelijk hinder, overlast, schade etc. aan de in de directe omgeving van het exploitatiegebied gelegen eigendommen van derden te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
- 12.2 In de tijd dat het project nog niet wordt uitgevoerd, wordt het plangebied door de ontwikkelaar voor eigen rekening onderhouden zodat geen overlast voor de omgeving ontstaat.
- 12.3 De ontwikkelaar zorgt ervoor dat het openbaar gebied zich tijdens de werkzaamheden en ten tijde van de oplevering van het project in fatsoenlijke staat bevindt en brengt deze op eerste aanzegging en aanwijzing van de gemeente voor eigen rekening in de gewenste staat.
- 12.4 Partijen treden tijdig in overleg over de door de ontwikkelaar te nemen maatregelen voor een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de bewoners en omwonenden.
- 12.5 De ontwikkelaar geeft ten minste 10 weken voor aanvang van de werkzaamheden de locatie van het bouwterrein aan en levert hiervoor een bouwplaats tekening bij de gemeente aan. De bouwplaats tekening moet goedgekeurd worden door de gemeente. Voor zover het openbaar gebied deel uitmaakt van het bouwterrein neemt de ontwikkelaar de noodzakelijke maatregelen om schade aan voorzieningen van openbaar nut en gevaar voor de omgeving te voorkomen en de veiligheid te waarborgen.
- 12.6 De door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer moet de begrenzing van het bouwterrein adequaat vorm geven. De door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer zorgt voor een deugdelijke afsluiting van het bouwterrein gedurende de tijd dat er niet op het bouwterrein wordt gewerkt.
- 12.7 De door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer is verplicht alle bouwmaterialen op het bouwterrein op te slaan. Daarnaast is de ontwikkelaar en alle betrokken partijen verplicht om alle aan het project gerelateerde voertuigen op het bouwterrein te parkeren. In overleg met de gemeente kan hiervan worden afgeweken wanneer blijkt dat het ruimtelijk niet mogelijk is om aan deze eisen te voldoen. Wanneer hiervan sprake is brengt de ontwikkelaar de gronden na het realiseren van het bouwplan op eigen kosten onmiddellijk in de oorspronkelijke staat terug.

Artikel 13 Bereikbaarheid

- 13.1 De routing van het bouwverkeer wordt tijdig en in overleg met de gemeente vastgesteld. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting die naar het plangebied leidt.



Anterieure overeenkomst

- 13.2 De ontwikkelaar zorgt voor een adequate bewegwijzering voor het bouwplan binnen de gemeente. De ontwikkelaar moet hiervoor uiterlijk 10 weken voorafgaand aan de werkzaamheden een bebordingsplan voor goedkeuring aan de gemeente voorleggen.
- 13.3 De ontwikkelaar draagt zorg voor tijdige informatieverstrekking aan omwonenden en belanghebbenden over de route voor het bouwverkeer.
- 13.4 De door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer verzorgt de bouwlogistiek van het project. Op het moment van het opleveren van de opstallen moet voor de toekomstige bewoners en gebruikers een goede bereikbaarheid van en naar de opstallen gegarandeerd zijn.
- 13.5 De door ontwikkelaar gecontracteerde aannemer is verplicht eventuele bouwwegen te onderhouden in de fase van het bouw- en woonrijp maken en bij het gebruik van de bouwwegen bij gefaseerde oplevering van het project.
- 13.6 Na het moment van het opleveren van (een gedeelte van) het plangebied vindt daar geen bouwverkeer meer plaats, tenzij de gemeente daar goedkeuring aan verleent. De gemeente kan aan haar goedkeuring voorwaarden verbinden.
- 13.7 Wanneer het bouwverkeer na het opleveren van de openbare voorzieningen nog gebruik maakt van de wegen in het plangebied, wordt vermoed dat eventuele schade aan openbare voorzieningen door dit bouwverkeer is veroorzaakt. De ontwikkelaar moet, ook na afloop van de onderhoudstermijn, op eerste vordering van de gemeente eventuele schade aan openbare voorzieningen, groen en verharding herstellen dan wel (ter keuze van de gemeente) de kosten voor herstel aan de gemeente vergoeden.

Artikel 14 Gedoogplicht

- 14.1 De ontwikkelaar is verplicht om te gedogen dat in, op of boven de grond palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpleidingen, aanduidingsbordjes en andere soortgelijke voorzieningen voor openbare doeleinden, worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de manier waarop dit redelijkerwijs nodig is. Over de plaats en manier, wordt, voor zover mogelijk, van te voren overlegd. Het is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten staan en te gedogen dat door alle gerechtigden en/of gebruikers van de naast en nabij gekregen registergoederen, welke op deze voorziening direct of indirect aangesloten zijn, daarvan gebruik wordt gemaakt, alsmede in voorkomende gevallen medewerking te verlenen aan het vestigen van een beperkt zakelijk recht terzake.
- 14.2 De gemeente verstrekt geen vergoeding voor het gedogen zoals bedoeld in artikel 14.1.
- 14.3 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan en herstellen of vernieuwen van de in dit artikel bedoelde zaken, wordt door de gemeente op haar kosten hersteld of wanneer de ontwikkelaar dit wenst, aan een eventuele koper vergoed.
- 14.4 De ontwikkelaar en/of kopers van het project zijn verplicht, voor zover dat in redelijkheid van hen gevergd kan worden, op hun kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken, die de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.



Anterieure overeenkomst

- 14.5 De ontwikkelaar is te allen tijde aansprakelijk voor schade die door hun toedoen of nalaten aan de in dit artikel bedoelde zaken wordt toegebracht.
- 15.6 Partijen komen overeen dat het bepaalde in dit artikel van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het project (deels) in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

HOOFDSTUK V – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 16. Aanpasbaar bouwen

- 16.1 Partijen zijn overeengekomen dat de woningen in het project aanpasbaar worden gebouwd. De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Handboek Woonkeur 2015 'Basispakket WoonKeur'. De ontwikkelaar wijkt voor het aanpasbaar bouwen gemotiveerd af van het handboek met de door partijen goedgekeurde memo opgesteld door Roos&Ros bijgevoegd als **bijlage 5**.

Artikel 17. Gasloos en energieneutraal bouwen

- 17.1 Partijen zijn overeengekomen dat de woningen in het project gasloos en energieneutraal worden gebouwd. Hieronder wordt verstaan dat de woningen een neutraal:
- 'gebouw gebonden' (het energiegebruik voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmtapwater, elektriciteit voor de hiervoor benodigde installaties en (forfaitair) verlichting) én
 - 'gebruik gebonden' (het energiegebruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, TV's, computers, kopieerapparaten, printers enz.) maar exclusief (forfaitair) verlichting) energiegebruik hebben.

Optioneel: Artikel 18. Planning

- 18.1 Bij het uitvoeren van deze overeenkomst streven partijen er naar zich te houden aan het starten van de realisatie voor februari 2022.
- 18.2 Wanneer de planning overschreden dreigt te worden, doet de meest gereede partij hiervan melding bij de wederpartij. Partijen kunnen besluiten van de planning af te wijken.

Artikel 19. Duur van de overeenkomst

- 19.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door partijen en eindigt na afloop van de termijn dat planschadeverzoeken kunnen worden ingediend en tevens het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden én alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen en verplichtingen zijn voldaan.



Anterieure overeenkomst

- 19.2 Deze overeenkomst eindigt zodra onherroepelijk komt vast te staan dat de gevraagde planologische maatregel niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend. In het kader van het vaststellen van voornoemde onherroepelijkheid treden partijen, voordat beëindiging van de overeenkomst op grond van de onderhavige bepaling wordt ingeroepen, met elkaar in overleg om te bezien of op een voor partijen minst bezwarende wijze kan worden gekomen tot een aanpassing/aanvulling van de planologische maatregel, op zodanige wijze dat met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van ieder van de partijen en het doel dat partijen voor ogen hebben met deze overeenkomst in redelijkheid een resultaat wordt bereikt in lijn met en met inachtneming van de systematiek die ter grondslag ligt aan de afspraken uit de onderhavige overeenkomst.
- 19.3 De gemeente heeft het recht om deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn, zonder ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, wanneer
- de ontwikkelaar in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot zijn ontbinding. De ontwikkelaar is in dat geval verplicht de kosten en schade van de gemeente en aan de gemeente verschuldigde interesten en boetes aan de gemeente te vergoeden, zonder dat daarvoor voorafgaande ingebrekestelling is vereist.
 - de ontwikkelaar in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, onverminderd haar recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de overeenkomst. Daarnaast kan de gemeente volledige nakoming, schadevergoeding en/of boetes vorderen.
- 19.4 Bij tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst:
- kan de ontwikkelaar reeds betaalde bedragen niet terugvorderen.
 - is de ontwikkelaar verplicht nog openstaande bedragen aan de gemeente te vergoeden.
 - is de gemeente niet gehouden tot enigerlei vergoeding uit welke hoofde dan ook ten opzichte van de ontwikkelaar.
- 19.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanig zijn gewijzigd dat van één van de partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen dan wel niet meer kan nakomen, heeft de meest gereede partij het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 22. Overdracht contractpositie

- 22.1 Het is de ontwikkelaar niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 23. Boetebepaling met betrekking tot nakoming

- 23.1 In geval van niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen die voor de ontwikkelaar uit deze koop-/realisatieovereenkomst voortvloeien verbeurt de ontwikkelaar aan de gemeente zonder nadere



Anterieure overeenkomst

aankondiging of ingebrekestelling een boete van € 1.000,00 voor iedere dag of gedeelte daarvan dat van niet-nakoming sprake is. Deze boete laat onverlet het recht van de gemeente om daarnaast vergoeding van haar schade te vorderen.

Artikel 24. Geschillen en toepasselijk recht

- 24.1 Partijen proberen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk te voorkomen door het voeren van overleg, eventueel door middel van mediation. Partijen zullen in dat geval in onderling overleg een mediator benoemen. De partijen dragen ieder de helft van de kosten van mediation.
- 24.2 Geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen ontstaan, worden beslecht door rechtbank Rotterdam.
- 24.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag wordt uitgesloten.

Artikel 25. Publicatie

- 25.1 Partijen zijn zich er van bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie bestaat uit een zakelijke omschrijving waarin het project, de kadastrale percelen waarop de overeenkomst betrekking heeft, het plangebied, de datum van de overeenkomst en de naam van de wederpartij van de gemeente worden vermeld.

Artikel 26. Bijlagen en slotbepalingen

26.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:

- 1. Kaart Plangebied
- 2. Woningbouwprogramma Oostraat
- 3. Eigendomskaart
- 4. Koopovereenkomst grond
- 5. Handboek Openbare Ruimte
- 6. Uitgangspunten Duurzaam en Aanpasbaar bouwen
- 7. Beeldkwaliteitsparagraaf Oostraat
- 8. Stedenbouwkundig plan
- 9. Specificatie Exploitatiebijdrage en ruimtelijke ontwikkeling
- 10. Inrichtingsplan
- 11. Notitie klimaatadaptie
- 12. Memo Roos& Ros aanpasbaar bouwen
- 13. Planning ontwikkeling
- 14. Companen woningbehoefte onderzoek



Anterieure overeenkomst

- 26.2 In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert het bepaalde in de overeenkomst. In geval van tegenstrijdige bijlagen prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum. Wanneer de data van de bijlagen gelijk zijn, prevaleert een hoger in onderstaande lijst geplaatste bijlage boven een lager in onderstaande lijst geplaatste bijlage.
- 26.3 In geval van strijdigheid tussen deze overeenkomst en de planologische maatregel prevaleert het bepaalde in de planologische maatregel.
- 26.4 Partijen zijn van mening dat deze overeenkomst in lijn is met dwingendrechtelijke bepalingen onder meer op het gebied van staatssteun een aanbesteding. Wanneer bepalingen uit deze overeenkomst desondanks geheel of gedeeltelijk nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, zullen partijen in overleg treden om de nietige of vernietigbare bepalingen te vervangen door geldige bepalingen die zoveel mogelijk aansluiten bij doel en strekking van de nietige of vernietigbare bepalingen.
- 26.5 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging van of aan deze overeenkomst zal bindend zijn tussen partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en rechtsgeldig is ondertekend door de partijen en als addendum aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Oud Beijerland, 16 september 2021

Geme

Weth