



versie 17_09_2021

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Groeneweg 18 te Puttershoek

CONCEPT



ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Hoeksche Waard, gevestigd te Sportlaan 22, 3299 XG te Maasdam, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder [REDACTED] handelend op basis van de door [REDACTED] in zijn hoedanigheid van burgemeester op @datum verleende volmacht, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van @datum, - hierna te noemen 'de Gemeente';

en

- 2A. [REDACTED] geboren te, op thans wonende te,

- 2B. [REDACTED] geboren te, op, thans wonende te,

met elkaar gehuwd en hierna tezamen te noemen 'de Initiatiefnemer'

'de Gemeente' en 'de Initiatiefnemer' hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN

- A. Initiatiefnemer heeft het voornemen tot het ontwikkelen van enkele percelen grond gelegen aan en nabij de Groeneweg 18 te Puttershoek, kadastraal bekend gemeente Puttershoek, sectie D, nummers 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 en 2277, zoals aangegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte (uittreksel van de) kadastrale kaart, hierna te noemen 'het Plangebied';
- B. De Initiatiefnemer eigenaar is van het Plangebied;
- C. Het Plangebied van Initiatiefnemer grenst aan enkele percelen grond eigendom van de besloten vennootschap [REDACTED], welke vennootschap tezamen met de besloten vennootschap Stebru Ontwikkeling B.V. (beide vennootschappen hierna tezamen te noemen: **de Ontwikkelaar**) voornemens is op die percelen woningbouw te ontwikkelen (Alcazar-locatie);

Met opmerkingen [WP1]: Let op, indien het alleen de percelen 2272 en 2273 betreft dan alleen [REDACTED] als contractspartij. Indien gehuwd evt [REDACTED] alsnog laten meetekenen.



- D. De Initiatiefnemer wil binnen het Plangebied voor eigen rekening en risico woonkavels / Woningen realiseren, hierna te noemen 'het Project';
- E. Het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van het Project in het Plangebied niet toe, zodat planologische medewerking in de vorm van een nieuw bestemmingsplan (Planologische basis) van de Gemeente nodig is;
- F. Vanwege de woningbouwplannen van de Ontwikkelaar wordt er reeds een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht door de Gemeente en vanwege de ruimtelijke samenhang en uit oogpunt van efficiëntie zijn Partijen voornemens het Project van Initiatiefnemer 'mee te laten liften' met dat nieuwe bestemmingsplan;
- G. De Gemeente concludeert dat er uit eerste onderzoek geen doorslaggevende stedenbouwkundige en planologische beletselen blijken voor het verlenen van planologische medewerking aan het Project;
- H. De Gemeente is in principe bereid zich in te spannen om het Project planologisch mogelijk te maken en dus 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;
- I. Het door de Initiatiefnemer beoogde Project geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 6.2.1 aangewezen bouwplan waardoor de Gemeente gelijktijdig met het vaststellen van de Planologische basis gehouden zal zijn om een exploitatieplan vast te stellen om zodoende het verplichte kostenverhaal te regelen.;
- J. De Gemeente kan evenwel op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening afzien van het vaststellen van een exploitatieplan wanneer het kostenverhaal 'anderszins verzekerd is', bijvoorbeeld in een tussen Partijen te sluiten anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening;
- K. Om de gewenste realisatie van het Project vorm te geven willen Partijen deze anterieure overeenkomst aangaan en daarin hun afspraken vastleggen. Hiermee regelt de Gemeente enerzijds haar verplichting tot kostenverhaal en anderzijds worden er afspraken met de Initiatiefnemer gemaakt over andere zaken betreffende het Project zoals locatie-eisen en het afwentelen van de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade).



VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

Overeenkomst	Deze overeenkomst tussen de Gemeente en de Initiatiefnemer inclusief de daarbij behorende bijlagen.
Plangebied	De percelen waarop het Project zal worden gerealiseerd, gelegen aan en nabij de Groeneweg 18 te Puttershoek, kadastraal bekend gemeente Puttershoek, sectie D, nummers 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 en 2277, zoals aangegeven op de als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte (uittreksel van de) kadastrale kaart.
Planologische basis	Het door de Gemeente vast te stellen (nieuwe) bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, dat de realisatie van het Project planologisch mogelijk maakt.
Project	Het in het Plangebied door de Initiatiefnemer te ontwikkelen en te realiseren bouwplan bestaande uit maximaal 5 (VIJF) Woningen zoals weergegeven in het verkavelingsplan ? bijlage @ .
Woning(en)	De maximaal 5 (VIJF) te realiseren woningen binnen het Plangebied.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen waaronder het door de Initiatiefnemer uitwerken en realiseren van het Project, 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 Initiatiefnemer.

Artikel 3. Uitgangspunten en planologische medewerking

- 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 om te komen tot de 'Planologische basis', mits de economische uitvoerbaarheid vanuit oogpunt van de Gemeente is verzekerd via het sluiten van deze overeenkomst.
- 3.2. Voor het Project zal geen aparte ruimtelijke procedure worden gevolgd om te komen tot de Planologische basis. De Gemeente zal zich inspannen om het Project mee te nemen met, en op te nemen in, het nieuw vast te stellen bestemmingsplan ten behoeve van de woningbouwplannen van de Ontwikkelaar op de Alcazar-locatie, Partijen bekend.



3.3 Bij het uitvoeren van deze Overeenkomst nemen Partijen de inhoud van de volgende documenten in acht:

- a. Omgevingsvisie Hoeksche Waard (vindplaats: www.omgevingsvisiehoekschewaard.nl)
- b. Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoeksche Waard 2020 (vindplaats: www.gemeentehw.nl)
- c. Kaart Plangebied (bijlage)
- d. Eigendomskaart (bijlage)
- e. Handboek Openbare Ruimte (HOR) (bijlage)
- f. Beeldkwaliteitsplan (bijlage)
- g. Kavelpaspoort (bijlage)
- h. Stedenbouwkundig plan (bijlage)
- i. ~~Huisvestingsverordening (vindplaats: www.overheid.nl)~~
- k. ~~Regionale woonvisie (vindplaats:)~~
- m. ~~Uitgangspunten ten aanzien van sociaal bereikbare woningbouw in het plangebied (vindplaats:)~~
- n. Aansluitverordening riolering (vindplaats: www.overheid.nl)
- o. Duurzaam bouwen (flyer als bijlage)
- p. Handboek Woonkeur 2015 2015 'Basispakket WoonKeur (flyer als bijlage)
- q. Leidraad klimaat adaptief bouwen Zuid-Holland (bijlage)
- r. PVE klimaat adaptief bouwen – omschrijving van de producten (bijlage)
- s. Nota Kostenverhaal gemeente Hoeksche Waard (vindplaats: www.overheid.nl)
- t. **Parkeerverordening 2021**

Met opmerkingen [WP2]: Opsomming nader bezien op nut en noodzaak

3.4 Deze Overeenkomst met bijlagen vormt de volledige weergave van de afspraken tussen Partijen per de datum van ondertekening van deze Overeenkomst. Eventuele afspraken welke zijn gemaakt vóór ondertekening van deze Overeenkomst vervallen door ondertekening van deze Overeenkomst.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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 als gevolg van bijvoorbeeld zienswijzen, bezwaar- en/of beroepschriften of wanneer de gemeenteraad besluit de planologische medewerking te weigeren. De Initiatiefnemer kan de Gemeente niet aanspreken voor schade en/of kosten.



Artikel 4. Verwerven gronden

De Initiatiefnemer 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.

Met opmerkingen [WP3]: Initiatiefnemer is al eigenaar, laten staan kan evenwel geen kwaad

Artikel 5. Activiteiten

5.1.1. De Initiatiefnemer stelt voor het uitvoeren van deze Overeenkomst -in overleg met en ter goedkeuring van de Gemeente- voor eigen rekening en risico de volgende documenten met betrekking tot het Plangebied op:

Met opmerkingen [WP4]: Zorgvuldig bezien welke documenten Initiatiefnemer moet aanleveren, zie ook artikel 5.1.2.

- a. Beeldkwaliteitsplan (ook mogelijk als paragraaf in het bestemmingsplan)
- b. Bestemmingsplan (Ontwerp), inclusief alle benodigde onderzoeken, rapportages etc.
- c. Bouw- en inrichtingsplannen op het niveau van <Voorlopig en/of Definitief Ontwerp>.
- d. Bestekken en tekeningen voor de bebouwing
- e. Verkavelingsplan
- f. Rioleringsplan
- g. Inrichtingsplan toekomstige privéterrein
- h. Fasering voor bebouwing en inrichting

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

5.1.2. Indien de documenten genoemd in artikel 5.1.1. reeds door de Ontwikkelaar zijn of worden opgesteld, ingediend en goedgekeurd én naar het oordeel van de Gemeente voldoende betrekking hebben op het Plangebied van Initiatiefnemer, zal Initiatiefnemer die betreffende documenten niet (meer) hoeven op te stellen.

- 5.2. De Initiatiefnemer maakt het gehele Plangebied voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp.
- 5.3. Binnen het Plangebied is geen sprake is van toekomstig openbaar gebied (het buitenterrein zal privéterrein (bestaande uit tuin, erf, parkeerplaatsen, ontsluiting etc.) zijn zodat er geen overdracht van openbaar gebied naar de Gemeente zal plaatsvinden.
- 5.4. De Initiatiefnemer zorgt 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.
- 5.5. Voor de uitvoering van het Project zijn naast vergunningen en toestemmingen van de Gemeente mogelijk ook vergunningen en toestemmingen van andere instanties nodig zoals Provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta of Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Het aanvragen en verkrijgen daarvan geschiedt volledig voor rekening en risico van Initiatiefnemer.



- 5.6. De Initiatiefnemer zorgt, na afstemming met de Gemeente, voor communicatie richting omwonenden en belanghebbenden over het Project.

Artikel 6. Uiterlijke termijn indien een planologische basis

De planologische basis (concept ontwerp bestemmingsplan) wordt binnen ~~<@@termijn@@>~~ door of namens de Initiatiefnemer bij de Gemeente ingediend. Partijen stemmen dit nader af indien de coördinatieregeling zal worden toegepast.

Met opmerkingen [WP5]: Artikel kan eruit denk ik?

Artikel 7. Aanpasbaar bouwen

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 Initiatiefnemer moet binnen 4 maanden na oplevering van de Woningen een SKW Certificaat Woonkeur overleggen aan de Gemeente.

Artikel 8. Gasloos, energieneutraal bouwen

Partijen zijn overeengekomen dat de Woningen in het project gasloos en energieneutraal worden gebouwd. Hieronder wordt verstaan dat de Woningen een neutraal:

- a. 'gebouw gebonden' (het energiegebruik voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmtapwater, elektriciteit voor de hiervoor benodigde installaties en (forfaitair) verplichting) én
 - b. 'gebruik gebonden' (het energiegebruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, TV's, computers, kopieerapparaten, printers enz.) maar exclusief (forfaitair)verlichting)
- energiegebruik hebben.

Artikel 9. Klimaat-adaptief bouwen

Partijen zijn overeengekomen dat het Project klimaat-adaptief gerealiseerd wordt. Partijen treden in overleg en spreken nader af op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven in het <stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan>.

Artikel 10. Planschade

- 10.1 Aanvragen om tegemoetkoming van planschade die voortvloeien uit het Project van de Initiatiefnemer neemt de Gemeente in behandeling conform de geldende gemeentelijke procedureverordening planschadevergoeding, afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.1 Besluit ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer wordt derhalve in kennis gesteld van een aanvraag.
- 10.2 De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente te betalen het totale bedrag van de planschade die voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt te vermeederen met de te betalen proceskosten, gemaakte externe advieskosten en wettelijke rente.



- 10.3 Na elke na eventuele bezwaar- en beroepsprocedures vastgestelde en uitgekeerde planschadevergoeding zal de Gemeente aan de Initiatiefnemer een factuur zenden van het totale bedrag als bedoeld in artikel 10.2.
- 10.4 Het staat de Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer het overeengekomen bedrag of vergoeding anderszins rechtstreeks aan de verzoeker en vrijwaart de Initiatiefnemer de Gemeente tegenover degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend.

Artikel 11. Financiële uitgangspunten

- 11.1 De Initiatiefnemer draagt alle voor de uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, tenzij in deze Overeenkomst anders is overeengekomen. Vanwege het meeliften van dit Project met de woningbouwontwikkeling van Ontwikkelaar op de aangrenzende Alcazarlocatie zijn de kosten naar rato bepaald.
- 11.2 In verband met het in exploitatie brengen van het Plangebied is de Initiatiefnemer in ieder geval de navolgende bedragen aan de Gemeente verschuldigd:
- a. 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 bedragen **€ 8.463,-**. Een specificatie van deze kosten is opgenomen in **Bijlage @**.
 - b. De kosten die door adviesinstanties, zoals Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, bij de Gemeente in rekening worden gebracht.
 - c. De kosten die op basis van de gemeentelijke verordeningen (waaronder de legesverordening) in rekening worden gebracht. **Ook Bomenverordening? P.M.**
 - d. 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.
 - e. De kosten die bij de Initiatiefnemer op basis van de Nota Kostenverhaal in rekening worden gebracht als bijdrage voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur binnen de Gemeente. Deze kosten zijn vastgesteld op **€ 11.300,-**. Een specificatie van deze kosten is opgenomen in **Bijlage @**.



- 11.3 Tot zekerheid van de nakoming door de Initiatiefnemer van de betaling van de bedragen genoemd in artikel 11.2. van deze Overeenkomst, die niet direct na ondertekening worden voldaan, en ter zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst heeft de Initiatiefnemer bij ondertekening van onderhavige overeenkomst een bankgarantie van € **<bedrag>** afgegeven zoals opgenomen in bijlage **<#>**.

P.M. noodzaak bankgarantie nader bespreken

- 11.4 Partijen voeren het Project zodanig uit dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat.
- 11.5 Bedragen genoemd in dit artikel zijn gebaseerd op prijspeil **2021**. Indexering van de bedragen vindt plaats, voor het eerst per 01 januari 2022, aan de hand van het indexpercentage van de gemeentebegroting en (voor zover bedragen volgen uit een verordening) de aanpassing van een verordening.
- 11.6 Voor het betalen van de op Grond van deze Overeenkomst verschuldigde bedragen door de Initiatiefnemer aan de Gemeente ontvangt de Initiatiefnemer een of meerdere facturen van de Gemeente. Deze bedragen worden -voor zover van toepassing- vermeerderd met de ter zake verschuldigde BTW.
- 11.7 De factuur/facturen zoals bedoeld in artikel 11.6 wordt/worden door de Gemeente op de volgende momenten verzonden:
- a. Het onder artikel 10.2. bedoelde planschade-)bedrag: zoals omschreven in artikel 10.3.
 - b. Het onder artikel 11.2 onder a. genoemde bedrag: 50% direct na het ondertekenen van de Overeenkomst en 50% direct na het vaststellen van de Planologische basis.
 - c. Het onder artikel 11.2, onder b. genoemde bedrag: direct na ontvangst van de rekening van de adviserende instantie.
 - d. Het onder artikel 11.2, onder c. genoemde bedrag wordt conform het in het verordening opgenomen tijdstip in rekening gebracht.
 - e. Het onder artikel 11.2, onder d. genoemde bedrag: direct na ontvangst van de rekening van het nutsbedrijf.
 - f. Het onder artikel 11.2, onder e. genoemde bedrag (nota Kostenverhaal): direct na het vaststellen van de Planologische basis.



Artikel 12. Schade

- 12.1 De Initiatiefnemer (en/of zijn eventuele (onder) aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ter dekking van schade die ontstaat door of tijdens (bouw)activiteiten in het Plangebied.
- 12.2 De Initiatiefnemer is gehouden aantoonbare schade van de Gemeente, veroorzaakt door (bouw)werkzaamheden in en nabij het Plangebied, te vergoeden aan de Gemeente. Deze schade wordt vermoed veroorzaakt te zijn door de Initiatiefnemer. Wanneer de Initiatiefnemer van mening is dat de schade is ontstaan door derden, moet de Initiatiefnemer dit gelijk melden bij de Gemeente. De bewijslast dat de schade niet door hem is veroorzaakt, ligt bij de Initiatiefnemer. 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.
- 12.3 De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van de activiteiten van Initiatiefnemer in of nabij het Plangebied.

Artikel 13. Realiseren buitenruimte en parkeerplaatsen / kwalitatieve verplichting

- 13.1 De Initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico:
- de buitenruimte (toekomstig privéterrein) binnen het Plangebied realiseren;
 - bij de bouw van elke Woning steeds zorgdragen voor het realiseren van de aanleg van voldoende aantal parkeerplaatsen op privéterrein op basis van de alsdan geldende Parkeerverordening / geldende parkeernormen.
- 13.2. De Initiatiefnemer is verplicht de in artikel 13.1 sub b bedoelde parkeerplaatsen te realiseren op straffe van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zonder tussenkomst van de rechter, onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- per vereiste parkeerplaats.
- 13.3. De uiteindelijke koper/gebruiker/eigenaar is verplicht de parkeerplaatsen bedoeld in 13.1 en 13.2. te dulden en in stand te houden, zulks op straffe van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zonder tussenkomst van de rechter, onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,-) per dag voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichting is voldaan, onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding.
- 13.4. Partijen komen met elkaar overeen dat de verplichtingen als bedoeld in dit artikel als kwalitatieve verplichting rust op de onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het goed zullen verkrijgen onder algemene of bijzondere titel inclusief beperkt gerechtigden en gebruikers. Initiatiefnemer verplicht zich er toe om ter zake in de door haar te sluiten te sluiten koopovereenkomsten/ koop-aannemingsovereenkomsten zo een clause op te nemen. Dit brengt met zich dat bij elke verdere akte van levering,



vestiging van een beperkt recht of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik-of genotsrecht van het verkocht de genoemde bepalingen alsmede deze bepaling in de akte van overdracht moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van vijftigduizend euro (€50.000,-) door de overdragende, vestigende of verlenende partij te verbeuren ten behoeve van de Gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente.

Artikel 14. Realiseren nutsvoorzieningen

De Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer geeft zelf opdracht aan de nutsbedrijven.

Artikel 15. Aansluiting buitenruimte op bestaand openbaar gebied

De Initiatiefnemer zorgt bij het realiseren van de Woningen en de buitenruimte als bedoeld in artikel 13.1 sub a voor eigen rekening en risico voor de aansluiting daarvan op het bestaande openbaar gebied. Eventueel noodzakelijke aanpassingen van het alsdan reeds bestaande openbare gebied komen eveneens volledig voor rekening van Initiatiefnemer. De daarbij behorende bestekken en tekeningen dienen vooraf door de Gemeente te worden goedgekeurd.

Artikel 16. Beperking overlast

- 16.1 De Initiatiefnemer tracht zo goed als mogelijk hinder, overlast, schade etc. aan de in de directe omgeving van het Plangebied gelegen eigendommen van derden te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.
- 16.2 In de tijd dat het Project nog niet wordt uitgevoerd, wordt het Plangebied door de Initiatiefnemer voor eigen rekening onderhouden zodat geen overlast voor de omgeving ontstaat.
- 16.3 De Initiatiefnemer zorgt ervoor dat de 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.
- 16.4 Partijen treden tijdig in overleg over de door de Initiatiefnemer te nemen maatregelen voor een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de bewoners en omwonenden.
- 16.5 De Initiatiefnemer geeft ten minste **vier (4) weken** voor aanvang van de werkzaamheden het bouwterrein aan en levert hiervoor een bouwplaatstekening bij de Gemeente aan. De bouwplaatstekening moet goedgekeurd worden door de Gemeente. Voor zover het openbaar gebied deel uitmaakt van het bouwterrein neemt de Initiatiefnemer de noodzakelijke maatregelen om schade aan voorzieningen van openbaar nut en gevaar voor de omgeving te voorkomen en de veiligheid te waarborgen.



- 16.6 De Initiatiefnemer moet de begrenzing van het bouwterrein adequaat vorm geven. De Initiatiefnemer zorgt voor een deugdelijke afsluiting van het bouwterrein gedurende de tijd dat er niet op het bouwterrein wordt gewerkt.
- 16.7 De Initiatiefnemer is verplicht alle bouwmaterialen op het bouwterrein op te slaan. Daarnaast is de Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer de gronden na het realiseren van het Project op eigen kosten onmiddellijk in de oorspronkelijke staat terug.

Artikel 17 Bereikbaarheid

- 17.1 De routing van het bouwverkeer wordt tijdig en in overleg met de Gemeente vastgesteld. Uitgangspunt is dat de Initiatiefnemer het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting die naar het Plangebied leidt.
- 17.2 De Initiatiefnemer zorgt voor een adequate bewegwijzering voor het Project binnen de Gemeente. De Initiatiefnemer moet hiervoor uiterlijk vier (4) weken voorafgaand aan de werkzaamheden een bebodingsplan voor goedkeuring aan de Gemeente voorleggen.
- 17.3 De Initiatiefnemer draagt zorg voor tijdige informatieverstrekking aan omwonenden en belanghebbenden over de route voor het bouwverkeer.

Optioneel: Artikel 18. Planning

P.M. niet noodzakelijk, kan wel, afhankelijk van wens van partijen

Artikel 19 Inwerkingtreding en duur van de overeenkomst

- 19.1 Deze Overeenkomst zal tot stand komen en treedt in werking na ondertekening door Partijen.
- 19.2. Deze Overeenkomst eindigt na afloop van de termijn dat planschadeverzoeken kunnen worden ingediend en tevens de Planologische basis 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.
- 19.3 Deze Overeenkomst eindigt voorts zodra onherroepelijk komt vast te staan dat de gevraagde Planologische basis 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 basis, 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 deze Overeenkomst.



- 19.4 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 Initiatiefnemer in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot zijn ontbinding. De Initiatiefnemer is in dat geval verplicht de kosten en schaden van de Gemeente en aan de Gemeente verschuldigde interesten en boetes aan de Gemeente te vergoeden, zonder dat daarvoor voorafgaande ingebrekestelling is vereist.
 - de Initiatiefnemer 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.
- 19.5 Bij tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst:
- kan de Initiatiefnemer reeds betaalde bedragen niet terugvorderen.
 - is de Initiatiefnemer 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 Initiatiefnemer.
- 19.6 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 gerede Partij het recht om ontbinding van de Overeenkomst te vorderen.

Artikel 20. Overdracht contractpositie en doorleggen verplichtingen

- 20.1. Het is de Initiatiefnemer 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.
- 20.2. Initiatiefnemer is verplicht op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- bij overdracht van het Plangebied of delen daarvan aan derden alle verplichtingen opgenomen in deze Overeenkomst door te leggen en dus schriftelijk op te leggen aan haar rechtsopvolgers.
- P.M. evt nader omschrijven, bij bijv verkoop van de grond/ het Plangebied moet nl. de gehele overeenkomst worden doorgelegd!***

Artikel 21. Geschillen en toepasselijk recht

- 21.1 Geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen ontstaan, worden beslecht door rechtbank Rotterdam.
- 21.2 Alvorens één van de Partijen zich wendt tot de bevoegde rechter zal overleg plaatsvinden tussen Partijen teneinde te bezien of het alsdan gerezen geschil minnelijk kan worden opgelost.



21.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 22. Publicatie en openbaarheid

- 22.1 Partijen zijn volledig op de hoogte van de verplichtingen van de Gemeente tot het geven van informatie over deze Overeenkomst zoals voortvloeit uit artikel 6.24 Wro, artikel 6.2.12 Bro en de Wet openbaarheid bestuur.
- 22.2 Partijen erkennen dat deze Overeenkomst is aan te merken als een Overeenkomst over grondexploitatie in de zin van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. De Gemeente zal derhalve bekend moeten maken op de voet van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening dat deze Overeenkomst met de Initiatiefnemer is gesloten.
- 22.3 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening zal de Gemeente tevens een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage leggen. In de zakelijke omschrijving worden 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 vermeld.
- 22.4 Indien en zodra derden nadere informatie wensen dan zal de Gemeente daarover eerst overleg voeren met Initiatiefnemer, met dien verstande dat de Gemeente uiteindelijk zal beslissen of en zo ja welke informatie zij zal of zal moeten verstrekken.

Artikel 23. Bijlagen en slotbepalingen

23.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:

<vermelden wat van toepassing is en eventueel aanvullen + vindplaats vermelden of stukken bij deze overeenkomst voegen >

1. Kaart Plangebied
2. Inrichtingsplan
3. Vastgoedprogramma
4. Eigendomskaart
5. Grondverkooptekening openbaar gebied
6. Handboek Openbare Ruimte
7. Flyer Duurzaam en Aanpasbaar bouwen
8. Beeldkwaliteitsplan
9. Kavelpaspoort
10. Stedenbouwkundig plan
11. Specificatie Exploitatiebijdrage
12. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling
13. Bankgarantie
14. Planning

23.2 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.

Met opmerkingen [WP6]: Opsomming nader bezien



versie 17_09_2021

- 23.3 In geval van strijdigheid tussen deze Overeenkomst en de Planologische basis prevaleert het bepaalde in de planologische basis.
- 23.4 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.
- 23.5 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,

<Plaats, datum,>

<Plaats, datum,>

Gemeente:

Initiatiefnemer:

< naam>

<naam>