

Realiseringsovereenkomst ten behoeve van woningbouwplan (Buitenvaert) te Schagerbrug**De ondergetekenden:**

- A. De besloten vennootschap, [REDACTED] statutair gevestigd te [REDACTED] kantoorhoudende [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister van de kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland onder dossiernummer [REDACTED], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in de hoedanigheid van statutair alleen en zelfstandig bevoegde directeur, hierna te noemen: 'de Exploitant';

En

- B. De **Gemeente Zijpe**, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Piet Cornelis Morsch, in de hoedanigheid van wethouder der gemeente Zijpe en aangewezen door de burgemeester haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van 15 december 2009, hierna te noemen: 'de Gemeente';

De Exploitant en de Gemeente hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen';

Overwegende dat:

- A. De Gemeente op 28 juni 2005 de nota Woonvisie 2005+ heeft vastgesteld;
- B. Vanuit de Woonvisie 2005+ en bijbehorende inventarisatie het bouwplan voor 57 woningen aan de Schagerweg te Schagerbrug is voortgekomen. Dit bouwplan is geïnitieerd door de Exploitant. De gronden waarop het bouwplan betrekking heeft, zijn kadastraal bekend als: Gemeente Zijpe, sectie C, nrs.1830, 1452, 543, 4157, 1806 en 4158;
- C. Met inachtneming van de woonvisie 2005+ en het Programma van Eisen een definitief Stedenbouwkundig Plan is vervaardigd. Genoemde stukken dienen als uitgangspunt voor de ontwikkeling en het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied;
- D. Voor het woningbouwprogramma geldt dat 30% van het aantal te bouwen woningen/wooneenheden bestemd dient te worden voor de sociale woningbouw, 30% voor het middensegment en 40% voor het dure segment en de Exploitant zich bereid heeft verklaard om de 30% voor de sociale woningbouw van het aangrenzende woningbouwplan van Tot Schagerbrug Projectontwikkeling, bestaande uit een netto toename van drie woningen behorende tot het dure segment en gelegen aan de Grote Sloop/Schagerweg, extra voor haar rekening te nemen;
- E. Het Stedenbouwkundig Plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en realisatie ervan alleen mogelijk is met planologische medewerking van de Gemeente;
- F. De Exploitant de Gemeente heeft verzocht middels het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) haar medewerking te verlenen aan het bouwplan en partijen hierover regelmatig overleg hebben gevoerd;
- G. De Gemeente bereid is haar medewerking aan het bouwplan te verlenen;
- H. De Gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro in beginsel verplicht is voor het bouwplan een exploitatieplan vast te stellen;

Paraaf Exploitant:

Paraaf Gemeente:

- I. De Gemeente op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien (o.a.) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- J. Met deze overeenkomst (o.a.) wordt beoogd het verhaal van kosten van de grondexploitatie te verzekeren en de Gemeente voornemens is te besluiten voor het bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen;
- K. Partijen deze overeenkomst wensen aan te merken als zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro;
- L. Partijen in deze overeenkomst wensen vast te leggen op welke wijze vorm wordt gegeven aan de samenwerking en de wijze waarop kosten, risico's en verantwoordelijkheden worden verdeeld;
- M. Het eigendom van de percelen kadastraal bekend als: Gemeente Zijpe, sectie C, nrs.1830, 1452 en 1806 berust bij USP Vastgoed B.V.;

Komen als volgt met elkaar overeen:

1: Begripsbepalingen

Bouwprogramma:

De voor rekening en risico van de Exploitant te realiseren woningen in het Exploitatiegebied, waarvan de thans voorziene aantallen, categorieën, huurprijzen en v.o.n.-prijzen zijn opgenomen in het Programma van Eisen.

Bouwrijp maken:

Het conform door de gemeente nog goed te keuren bestekken en tekeningen verrichten van werkzaamheden welke nodig en dienstig zijn om met de realisatie van het Bouwprogramma een aanvang te kunnen nemen. Onder deze werkzaamheden zijn in ieder geval de volgende activiteiten begrepen:

- het slopen/verwijderen van de eventuele op de betrokken gronden aanwezige opstallen/ bebouwing;
- het verwijderen van bouwbelemmerende obstakels in de boven- en ondergrond;
- het eventueel saneren van de bodem en/of grondwater teneinde de gronden uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt te maken voor de beoogde bestemming van die gronden;
- het verwijderen of verleggen van bouwbelemmerende ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- het graven en dempen van eventuele watergangen;
- het verzorgen van (een) ontsluiting(en) voor bouwverkeer;
- het (doen) aanleggen van nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water en riolering) exclusief de opstalaansluitingen;

zulks conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente.

Exploitatiegebied:

Het in de considerans onder B beschreven gebied zoals aangegeven op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening.

Leidraad:

De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte zoals vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zijpe op 6 maart 2006. De Leidraad is als Bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd.

Openbaar Gebied:

Het gebied in het Exploitatiegebied waarin de Openbare Voorzieningen worden gerealiseerd.

Openbare Voorzieningen:

De in het Exploitatiegebied aan te leggen openbare voorzieningen zoals straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en alle andere voorzieningen met een openbaar karakter in de zin van de Algemene plaatselijke verordening Zijpe (Apv), de Wegenverkeerswet (WvW) en de Wegenwet, een en ander ingericht en uitgevoerd conform de Leidraad.

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



Programma van Eisen:

Het programma van eisen voor woningbouwontwikkeling Schagerweg d.d. 15 december 2009. Het Programma van Eisen is als Bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd.

Groenwoning

De Groenwoning staat garant voor gezonde, comfortabele en zuinige woningen welke worden gecertificeerd door TNO.

Stedenbouwkundig Plan:

Het stedenbouwkundig plan d.d. 26 oktober 2009, vervaardigd door Croonen Adviseurs West, welk plan ziet op de bebouwing en inrichting van het Exploitatiegebied en de aanleg van de Openbare Voorzieningen. Het Stedenbouwkundig Plan is als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gevoegd.

Woonvisie:

De lokale woonvisie 2005+ van de gemeente Zijpe, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2005.

Woonrijp maken:

Het –eventueel gefaseerd- naar de definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied door middel van het aanbrengen van de Openbare Voorzieningen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid, zulks conform de eisen zoals opgenomen in de Leidraad.

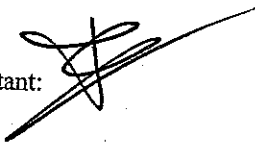
2: Doelstelling

- 2.1 Het doel van deze overeenkomst is te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Stedenbouwkundig Plan in het Exploitatiegebied, waartoe Partijen o.a.:
 - taken, rollen en verplichtingen van Partijen ten aanzien van het Stedenbouwkundig Plan bepalen en vastleggen;
 - afspraken maken over de organisatie en het besluitvormingsproces;
 - afspraken maken ten aanzien van de financiële aspecten en risico's;
 - een planning op hoofdlijnen opstellen.
- 2.2 Door ondertekening van deze overeenkomst verplichten partijen zich om voortvarend en conform de bijlagen en de daarin aangegeven tijdsaders te komen tot de uiteindelijke realisering van het Stedenbouwkundig Plan.

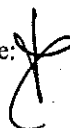
3: Taken/verplichtingen van partijen

- 3.1 De Exploitant is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisering van het Stedenbouwkundig Plan, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen. De Exploitant zal voor eigen rekening en risico de Exploitatie voeren voor het Exploitatiegebied. Tot de verplichtingen die in het kader hiervan op de Exploitant rusten, behoren onder meer:
 - a: het uitvoeren van alle activiteiten die dienstbaar zijn aan de ontwikkeling en realisering van het Stedenbouwkundig Plan. Dit geschiedt onder meer aan de hand van "de Planning", zoals opgenomen in bijlage 6, waarin de uit te werken onderdelen en onderwerpen zijn ondergebracht bij verschillende fases, die tevens zijn verbonden aan een bepaald tijdspad.
 - b: het (laten) vervaardigen van door de Gemeente in het kader van bouw- of aanlegvergunningen te toetsen bouwplannen.
 - c: het tijdig aanvragen van de noodzakelijke vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen die nodig zijn voor de realisering van het Stedenbouwkundig Plan.
 - d: het verkopen en/of (laten) verhuren van de woningen waarbij de maximale verkoopprijzen en maximale huurprijzen worden aangehouden die genoemd zijn in het Programma van Eisen, waarbij de verkoopprijzen worden geïndexeerd conform NVM-index Kop van Noord-Holland, prijspeil 1 juni 2005, procentuele verandering van de transactieprijs per jaar over alle verkochte woningen in de Kop van Noord-Holland, uitgaande van de mediaan.
 - e: het bestemmen van 30% van de te realiseren woningen/wooneenheden voor de sociale sector. De Exploitant neemt het aandeel sociale sector van het te realiseren en aangrenzende bouwplan van TOT Schagerbrug Projectontwikkeling voor haar rekening zodat dit aandeel 30% van 60 (zestig) woningen/wooneenheden betreft, te weten: 18 (achttien) woningen/wooneenheden. De Exploitant heeft een

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



Inspanningsverplichting om dit via een toegelaten woningbouwcorporatie te realiseren. Indien de Exploitant niet slaagt in het bereiken van overeenstemming met die corporatie over afname van de woningen voor de sociale huur en/of koop, heeft de Exploitant de bevoegdheid en de verplichting of zelf voor het bereiken van deze doelstelling zorg te dragen.

- f: het (laten) opstellen van een overall planning op hoofdlijnen voor het gehele Exploitatiegebied.
- het, in samenwerking met de Gemeente, verzorgen van de publiciteit rond het Stedenbouwkundig Plan.
- g: het opstellen en ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen van de bestekken Bouwrijp maken en Woonrijp maken.
- h: het tijdig aanvragen van de vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen die nodig zijn voor het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied.
- i: het laten uitvoeren van een risicoanalyse planschade.
- j: het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied.
- k: het ontwikkelen en realiseren van het Openbaar Gebied conform de Leidraad.
- l: zich in te spannen om de te bouwen woningen/wooneenheden te bouwen conform het concept van "De Groenwoning" en zorg te dragen voor het verkrijgen van de TNO-certificering door TNO Quality BV.
- m: het opleveren en aan de Gemeente in eigendom overdragen van het Openbaar Gebied.
- n: het actief en tijdig informeren van omwonenden met betrekking tot de ontwikkeling en realisering van het Stedenbouwkundig Plan.

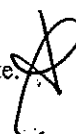
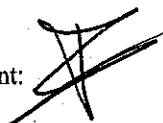
3.2 Tot de verplichtingen die in het kader van deze overeenkomst op de Gemeente rusten, behoren onder meer:

- a: het voortvarend beoordelen en in procedure brengen van aanvragen van vergunningen, goedkeuringen, en ontheffingen die voor de realisering van het Stedenbouwkundig Plan vereist zijn.
- b: het voortvarend beoordelen van de door de Exploitant ter goedkeuring voorgelegde stukken, schetsen, bestekken e.d.
- c: het, in samenwerking met de Exploitant, verzorgen van de publiciteit rond het Stedenbouwkundig Plan.
- d: het wijzigen van het planologisch regime voor het Exploitatiegebied, ten behoeve van en conform het bouwplan en stedenbouwkundig plan, en het voortvarend in procedure brengen daarvan.
- e: het (laten) opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur en inrichting van de openbare buitenruimte.
- f: het (mede) houden van toezicht op het inrichten van het Openbaar Gebied, met inachtneming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
- g: het uiterlijk op drie maanden na oplevering van de laatste woning in het Exploitatiegebied van de Exploitant afnemen van het Openbaar Gebied.

3.3 a. Het bepaalde in het vorige lid laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen die er toe kunnen leiden dat de Gemeente besluiten neemt of anderszins publiekrechtelijke handelingen verricht die nadelig zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. De Gemeente is gerechtigd om indien externe omstandigheden, zoals bijvoorbeeld inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter, gewijzigde regelgeving en/of beleid van andere instanties dan de gemeente, daartoe nopen, haar medewerking aan het Stedenbouwkundig Plan te beëindigen zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de Exploitant hierdoor eventueel lijdt. De Gemeente kan voorts niet aansprakelijk worden gesteld voor schade als gevolg van procedurele gebreken in de in de vorige volzin genoemde procedures.

b. Indien de in het vorige lid bedoelde externe omstandigheden er toe leiden dat het huidige ontwerp van het stedenbouwkundig plan geen doorgang kan vinden zijn partijen gehouden om mee te werken aan de ontwikkeling en realisatie van een ander ontwerp, passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.4 Het in lid 2 sub f van dit artikel bepaalde beperkt de aansprakelijkheid van de Exploitant jegens de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst niet. Een handelen of niet handelen door of namens de Gemeente zal op dat punt ook nimmer leiden tot enige verschuiving in de verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid uit hoofde van deze overeenkomst, behoudens –doch overigens onverminderd de verplichtingen van de Exploitant zelve uit hoofde van deze overeenkomst ingeval van grove nalatigheid respectievelijk grove schuld van de Gemeente.



- 3.5 Partijen verplichten zich voorts over en weer om elkaar steeds zo spoedig mogelijk te informeren over zaken waarvan zij weten of hadden moeten weten dat deze van belang zijn voor de wederpartij.
- 3.6 Partijen houden zich in hun relatie met derden onverkort aan het bepaalde in deze overeenkomst. Indien een partij met derden overleg pleegt over onderwerpen die direct betrekking hebben op deze overeenkomst, dan stelt zij de andere partij daarvan op de hoogte voordat dat overleg plaatsvindt.

4: Planschade en nadeelcompensatie

- 4.1 Indien als gevolg van een onherroepelijke planologische regimewijziging ten behoeve van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied de Gemeente planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te vergoeden aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende planschadevergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente en de eventueel door de Gemeente deswege te betalen deskundigenkosten, geheel voor rekening van de Exploitant. Betaling door de Exploitant aan de Gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de Gemeente aan een planologisch gelaedeerde planschadevergoeding is toegekend en uitbetaald.
- 4.2 Indien als gevolg van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied de Gemeente nadeelcompensatie dient te betalen aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente en de evt. door de Gemeente deswege te betalen deskundigenkosten, geheel voor rekening van de Exploitant. Betaling door de Exploitant aan de Gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de Gemeente nadeelcompensatie is toegekend en uitbetaald.
- 4.3 De Gemeente zal de Exploitant tijdig een kopie verstrekken van bij haar ingediende verzoeken om planschadevergoeding/nadeelcompensatie, ter zake uitgebrachte adviezen, ter zake ingediende bezwaarschriften, ter zake opgestelde verweerschriften, (hoger) beroepschriften, etc., hem anderszins in de betreffende procedure betrekken en ter zake overleg voeren, hem van het verdere verloop van de betreffende procedure(s) op de hoogte houden en hem in de gelegenheid stellen daarin te participeren, een en ander indien en voor zover dat redelijkerwijs van haar verlangd kan worden en met inachtneming van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Zijpe 2008'.
- 4.4 De Exploitant is te allen tijde gerechtigd om op voorhand een minnelijke regeling te treffen met belanghebbende(n), al dan niet vanwege de uitkomst van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse indien zulks de intrekking van een ingediend verzoek om planschadevergoeding/nadeelcompensatie tot gevolg heeft, dan wel voorkomt dat een dergelijk verzoek wordt ingediend omdat de schade in dat geval anderszins verzekerd is.

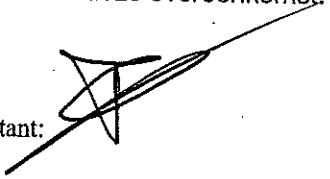
5: Eigendom openbaar gebied

- 5.1 Gronden van de Exploitant die zijn gelegen in het Openbaar Gebied worden na afloop van de fase van het Woonrijp maken voor een bedrag ad € 1,- (zegge: één euro) exclusief – indien verschuldigd – overdrachts- en/of omzetbelasting overgedragen aan de Gemeente. De overdrachtskosten (kadastraal recht en notariskosten) komen voor rekening van de Exploitant.


6: Aanbestedingsrecht

- 6.1 Partijen zijn van mening dat de werken, leveringen en diensten welke in het kader van de realisatie van (onderdelen van) het Stedenbouwkundig Plan worden verricht of aangelegd, geen werken, leveringen of diensten zijn waarvoor op grond van Europese, nationale of gemeentelijke regelgeving een openbare aanbestedingsplicht geldt.
- 6.2 Indien evenwel uit een rechterlijk vonnis of vastgestelde dan wel gewijzigde wet- of regelgeving zou blijken dat met betrekking tot de in het vorige lid bedoelde werken, leveringen en diensten wel enige aanbestedingsplicht bestaat, dan zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor deze overeenkomst. Partijen zullen alsdan deze overeenkomst op de voor beide Partijen minst

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



bezwarende wijze wijzigen, zodanig dat gebleken gebreken worden hersteld én recht wordt gedaan aan de geest van deze overeenkomst.

7: Financiële bepalingen

- 7.1 Partijen merken deze overeenkomst aan als zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro. De Gemeente ziet af van verder kostenverhaal op basis van de Exploitatieverordening, baatbelasting of een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro.
- 7.2 De Exploitant verplicht zich tot betaling van alle op grond van de geldende legesverordening verschuldigde leges die verband houden met de vereiste vergunningen en ontheffingen.
- 7.3 De kosten voor:
- het laten uitvoeren van een risicoanalyse planschade; en
- het laten uitvoeren van alle benodigde onderzoeken, waaronder bodemonderzoek en archeologisch onderzoek;
komen volledig voor rekening van de Exploitant.
- 7.4 De door de Exploitant te leveren bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en/of ruimtelijke ontwikkelingen, kosten zoals bedoeld in de Wro en Bro, bedraagt € 6.246,00 (zegge: zesduizendtweehonderdzesenveertig euro) per te realiseren woning/wooneenheid, zodat het totaalbedrag over 57 (zevenenvijftig) woningen/wooneenheden € 356.022,00 (zegge: driehonderdzesenvijftigduizendtweentwintig euro) bedraagt.
- 7.5 De op de Exploitant te verhalen bijdrage in de gemeentelijke kosten, kosten zoals bedoeld in de Wro en Bro, bedraagt in totaal € 162.668,00 (zegge: honderdtweeënzestigduizend en zeshonderdenachtentwintig euro).
- 7.6 De Exploitant betaalt hetgeen hij op grond van het vierde en vijfde lid van dit artikel aan de Gemeente verschuldigd is binnen één maand na verzending van de betreffende nota's.
- 7.7 De Exploitant betaalt de bijdrage als bedoeld in het vierde en vijfde lid van dit artikel, in totaal: € 518.690,00 (zegge: vijfhonderdenachttienduizendzesenveertig euro) in ieder geval in twee termijnen van € 259.345,00 (zegge: tweehonderdenegenenvijftigduizenddriehonderdvijfenveertig euro), waarbij de betaling van de eerste termijn is gesteld op uiterlijk één week voordat de bouw van de eerste helft van de woningen/wooneenheden van start zal gaan en de betaling van de tweede termijn is gesteld op uiterlijk één week voordat de bouw van de tweede helft van het aantal woningen/wooneenheden, te weten bij de bouw van de 29^e (negenentwintigste) woning/wooneenheid van start zal gaan, doch uiterlijk op het moment dat het bestemmingsplan drie jaar onherroepelijk is geworden.
- 7.8 Met betrekking tot de betaling van bovengenoemde bedragen heeft te gelden dat de Exploitant niet eerder met de realisatie conform de afgegeven (onherroepelijke) bouwvergunningen kan aanvangen dan nadat de betreffende betaling is verricht. Daadwerkelijke betaling is dus voorwaarde om met de bouw van de eerste en de tweede helft van het totale bouwplan aan te vangen. De Gemeente is gerechtigd nakoming van deze voorwaarde zonedig in rechte af te dwingen.

8: Organisatie en besluitvorming

- 8.1 Partijen zullen ter uitvoering van deze overeenkomst een projectgroep vormen. De samenstelling en de taken van deze projectgroep zijn nader uitgewerkt in Bijlage 5.
- 8.2 Partijen verplichten zich steeds tijdig en in overeenstemming met "de Planning" de nodige besluiten te nemen en ten behoeve daarvan de nodige uitvoeringshandelingen te verrichten. De Exploitant draagt daarbij zorg voor een tijdige aanlevering van de vereiste aanvragen en bijbehorende gegevens en stukken opdat de Gemeente tijdig de vereiste procedures kan doorlopen.
- 8.3 Indien de Exploitant er blijk van geeft zich niet te houden aan de in "de Planning" aangegeven tijdschaders zonder dat daarvoor een gerechtvaardigde reden bestaat en de ontwikkeling en/of realisatie van het

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



Stedenbouwkundig Plan daardoor vertraging oploopt en nadat de Gemeente de Exploitant aangetekend met bericht van ontvangst een schriftelijke waarschuwing heeft verzonden met daarin een termijn waarbinnen de Exploitant gehouden is om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, is de Gemeente gerechtigd om haar medewerking aan het plan in te trekken, zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de Exploitant hierdoor eventueel lijdt.

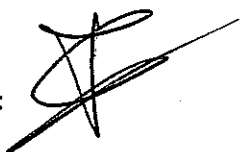
9: Vaststelling verdere samenwerking

- 9.1 Indien nadere afspraken over een verdere samenwerking nodig dan wel wenselijk mochten zijn, dan streven partijen ernaar om deze voor te leggen aan de bevoegde organen, telkens bij het einde van de fase die wordt afgerond.
- 9.2 Indien onderhandelingen over de verdere samenwerking, ondanks de inspanningsverplichting die op partijen rust, niet tot overeenstemming leiden, kan geen der partijen het sluiten van nadere overeenkomsten eenzijdig afdwingen.
- 9.3 Indien de onderhandelingen leiden tot afspraken, dan kunnen deze afspraken pas rechtsgeldig tot stand komen indien deze de instemming en de vaststellende besluitvorming ter zake van het College van burgemeester en wethouders hebben verkregen en doorstaan. Hetzelfde geldt ten aanzien van de besluitvorming waarvan de bevoegdheid daartoe is gelegen bij de gemeenteraad en de directie en eventuele aandeelhouders van de Exploitant.
- 9.4 De Gemeente beroept zich op haar publiekrechtelijke plicht en behoudt zich het recht voor om na afstemming met de Exploitant, indien zij dit naar haar inzicht noodzakelijk acht, belangrijke wendingen in de ontwikkeling van dit project voor te leggen aan de gemeenteraad teneinde zijn instemming en kaderstelling te kunnen verkrijgen.
- 9.5 Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de (on)mogelijkheden die de publiekrechtelijke verplichtingen en bevoegdheden van de Gemeente, andere bestuursorganen en publiekrechtelijke rechtspersonen met zich mee kunnen brengen en derhalve kunnen leiden tot een, al dan niet gedeeltelijke, niet-nakoming van de overeenkomst.

10: Boete, toerekenbare tekortkoming, faillissement e.d.

- 10.1 In geval de Exploitant niet voldoet aan één of meer eisen/voorwaarden genoemd in het Programma van Eisen en zulks te wijten is aan een toerekenbare tekortkoming door de Exploitant, en mits de Exploitant door de Gemeente schriftelijk in gebreke is gesteld en ter zake in verzuim is komen te verkeren, verbeurt de Exploitant aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare, zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigde boete ad € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro).
- 10.2 Onverminderd het bepaalde in het vorige lid is, in het geval een der partijen toerekenbaar tekort komt in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- 10.3 In geval van ontbinding als bedoeld in het vorige lid en onverminderd het bepaalde in artikel 6:271 BW, is de partij die toerekenbaar tekort komt verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
- 10.4 Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van partijen om van de partij die toerekenbaar tekort komt nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst, het recht op vergoeding van alle ten gevolge van de tekortkoming opkomende kosten, schaden en interesten te vorderen.
- 10.5 Eventueel geleden schade veroorzaakt door beperkingen voortvloeiende uit de publiekrechtelijke wet- en regelgeving, wordt niet op elkaar verhaald, tenzij uit de wet en jurisprudentie blijkt en voortvloeit dat sprake is van een toerekenbare tekortkoming van één der partijen en die partij door de ander eerst schriftelijk in gebreke is gesteld.

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



10.6 In het geval dat een bepaalde fase van het realisatieschema niet wordt afgerond binnen de afgesproken termijn maar een overschrijding kent van langer dan twee maanden en de oorzaak hiervan is gelegen in een verwijtbaar handelen dan wel nalaten van de Exploitant, en nadat de Gemeente de Exploitant aangetekend met bericht van ontvangst een schriftelijke ingebrekestelling heeft verzonden met daarin een termijn, waarbinnen de Exploitant gehouden is om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig, zonder inachtneming van enige nadere termijn en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de Exploitant te ontbinden, zulks zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de Exploitant hierdoor eventueel lijdt.

10.7 Indien een situatie als bedoeld in het vorige lid zich voordoet, is de Exploitant verplicht om binnen twee maanden na ontbinding alle kosten die de Gemeente tot aan het moment van ontbinding heeft gemaakt in verband met het bouwplan voor het Exploitatiegebied, te vergoeden. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen en van het totaal aantal ambtenarenuren dat direct en indirect is besteed aan het gehele proces van totstandkoming en toetsing van het bouwplan voor het Exploitatiegebied en aan de activiteiten genoemd in artikel 4 lid 2 van de onderhavige overeenkomst, waarbij een uurtarief geldt van € 75,53 (zegge: vijfenzeventig euro en drieënvijftig cent).

10.8 De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekende brief voor ontbonden te verklaren, indien de Exploitant:

- a: In staat van faillissement geraakt;
- b: (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt;
- c: besluit tot ontbinding, liquidatie of beëindiging van de B.V.;
- d: onder bewind wordt gesteld;
- e: wordt geconfronteerd met het leggen van beslag op de haar toebehorende zaken, zodanig dat zij niet meer zelfstandig in staat is deze overeenkomst naar behoren na te komen;
- f: haar crediteuren een onderhands (betalings)akkoord aanbiedt;

Eventuele ontbinding uit hoofde van dit lid laat onverlet het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van eventuele schaden, interesten en kosten waaronder begrepen de kosten als genoemd in lid 7 van dit artikel.

10.9 De Exploitant is verplicht om indien een situatie als bedoeld in het vorige lid zich voordoet de Gemeente binnen twee weken daarvan in kennis te stellen bij aangetekende brief.

11: Schade als gevolg van bouwactiviteiten

11.1 De Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan eigendommen van de Gemeente toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of vanwege de door -of in opdracht van- de Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Stedenbouwkundig Plan, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkig te achten staal van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omliggende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Ter zake zal de Exploitant -in overleg met de Gemeente- voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden en werken inzake de realisering van het Stedenbouwkundig Plan door middel van een schouw de staat van de daarvoor in aanmerking komende wegen en gebouwen vastleggen.

12: Onvoorziene omstandigheden

12.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorziën zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat van betrokken partijen of van één van hen in redelijkheid niet meer gehele of gedeeltelijke nakoming van de doelstellingen van deze overeenkomst gevergd kan worden, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten, onverminderd het bepaalde in artikel 6:258 BW.

12.2 In geval van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden om te bezien of er mogelijkheden zijn om de doelstelling van de overeenkomst alsnog te bereiken op een wijze die recht doet aan de bedoelingen van alle Partijen.

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



- 12.3 Onverminderd het bepaalde in de vorige leden van dit artikel kunnen onder onvoorziene omstandigheden in de zin van dit artikel in ieder geval worden begrepen:
- a: De onmogelijkheid om de ter zake van de realisering van (wezenlijke delen van) het Stedenbouwkundig Plan benodigde vergunningen, goedkeuringen e.d. van andere overheden te verkrijgen;
 - b: De situatie dat minder dan 70% van het totaal aantal te realiseren woningen verkocht is binnen 6 maanden na de start van de verkoop.
- 12.4 Partijen verklaren hierbij dat de onmogelijkheden, zoals bedoeld in het vorige lid, voor hen geen grondslag zullen dan wel kunnen bieden nakoming te vorderen van het overeengekomene, al dan niet met het oog op eventuele schadevergoeding.

13: Overdracht van rechten en verplichtingen

- 13.1 Het is de Exploitant niet toegestaan om haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal niet eerder worden verleend dan nadat een door de Exploitant en de betrokken derde(n) ondertekende overeenkomst, bevattende alle rechten en verplichtingen die zij wensen over te dragen, door de gemeente voor akkoord is getekend. De gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, weigeren. De gemeente kan aan bedoelde toestemming ook voorwaarden –waaronder een hoofdelijke aansprakelijkheid van de Exploitant voor de over te dragen rechten en verplichtingen- verbinden, die niet onredelijk te achten zijn en die verband houden met het verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

14: Geschillenregeling

- 14.1 Geschillen tussen partijen uit hoofde van deze overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, waaronder begrepen de geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan het gerecht van de plaats waar het bouwplangebied is gelegen.
- 14.2 Partijen kunnen nader overeenkomen dat het geschil zal worden beslecht middels arbitrage, overeenkomstig de statuten van het Nederlands Arbitrage Instituut te Rotterdam, dan wel dat een bepaalde vorm van mediation tussen elkaar zal worden beproefd, teneinde langs die weg het geschil op te lossen.
- 14.3 Het vorengaande laat onverlet het recht van een partij om in spoedeisende zaken een geschil direct voor te leggen aan de Voorzieningenrechter van de ter zake bevoegde rechtbank.


15: Duur overeenkomst

- 15.1 Deze overeenkomst eindigt doordat het Stedenbouwkundig Plan overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, alle betrokken woningen verkocht en geleverd zijn, alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en Partijen aan alle overige uit deze overeenkomst en eventuele nadere overeenkomsten voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.

16: Garantstelling

- 16.1 Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst (kunnen) voortvloeien, zal de Exploitant een ten gunste van de Gemeente tweede hypotheek vestigen op de gronden die bij haar in eigendom zijn en behorend tot het exploitatiegebied ter waarde van € 500.000,00 (zegge: vijfhonderdduizend euro) en zal deze aantoonbaar hebben gevestigd met overlegging van de schriftelijke gegevens binnen uiterlijk één maand na ondertekening van deze overeenkomst.

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



- 16.2 Tot zekerheid van de nakoming van de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de eventuele planschadeverzoeken die ingediend gaan worden, zal de exploitant zorg dragen voor een bankgarantie ter waarde van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) en zal deze aantoonbaar hebben gesteld met overlegging van de schriftelijke gegevens uiterlijk één week vóórdat de gemeenteraad het bestemmingsplan zal vaststellen.
- 16.3 De Gemeente heeft het recht de bankgarantie te verzilveren indien de Exploitant met betrekking tot het voldoen aan zijn verplichtingen voortvloeiend uit de planschadeverzoeken in verzuim is, omdat deze ook na ingebrekestelling en na afloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn niet tijdig en/of volledig aan de gestelde verplichtingen heeft voldaan.
- 16.4 De Gemeente zal het voornemen om de bankgarantie in te roepen schriftelijk door middel van aangetekend schrijven meedelen aan de Exploitant. De Exploitant heeft vervolgens zes weken de tijd om door middel van een dagvaarding en uitspraak in kort geding tegen dat voornemen op te komen. Wordt het gevraagde verbod/opschorting van het inroepen afgewezen of laat de Exploitant de termijn van zes weken voorbij gaan, dan is de Gemeente gerechtigd om haar voornemen daadwerkelijk uit te voeren.
- 16.5 De bankgarantie blijft van kracht gedurende 5 jaar na het onherroepelijk worden van de voor de realisering van het Stedenbouwkundig Plan vereiste planologische maatregel, doch uitsluitend indien en voor zover in die periode geen verzoeken om planschadevergoeding/nadeelcompensatie zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om planschadevergoeding/nadeelcompensatie vóór de afloop van die periode van 5 jaar tot in hoogste instantie zijn afgehandeld. Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om planschadevergoeding/ nadeelcompensatie in behandeling zijn, blijft de bankgarantie, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van 4 jaar, of zoveel korter als nodig zal zijn voor de afhandeling tot in hoogste instantie van het laatste verzoek om vergoeding van planschade/nadeelcompensatie. Indien de bankgarantie na afloop van de eerste periode van 5 jaar wordt verlengd, blijft deze in stand tot een bedrag ter hoogte van het totaalbedrag van de op het moment van verlenging ingediende maar nog niet afgehandelde verzoeken.

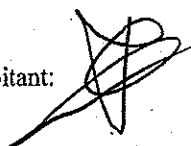
17: Subsidies

- 17.1 Partijen zullen zich ervoor inspannen om voor de realisering van (delen van) het Stedenbouwkundig Plan tegen aanvaardbaar te achten voorschriften en voorwaarden subsidies te verkrijgen. De aan de verkrijging van subsidie verbonden kosten - indien en voor zover zij de Exploitant ten goede komen - komen voor rekening van de Exploitant.

18: Slotbepalingen

- 18.1 Deze overeenkomst treedt direct in werking door ondertekening door beide partijen.
- 18.2 De wijze van realisatie van het bouwplan moet zodanig zijn dat de Gemeente en/of derden geen nodeloze hinder ondervinden. De Exploitant is aansprakelijk voor zowel letsel- als vermogensschade welke de Gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt wegens werkzaamheden in verband met de realisatie van het bouwplan, uitgevoerd door de Exploitant zelf dan wel door de Exploitant ingeschakelde derden. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de Gemeente mochten worden ingediend. De Exploitant zal ter zake een deugdelijke verzekering afsluiten.
- De Exploitant is in verband met de realisatie van het Stedenbouwkundig Plan verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en voornoemde aansprakelijkheid van de Exploitant dienaangaande.
- 18.3 De in deze overeenkomst aangeduide bijlagen en het bepaalde in de overwegingen maken van deze overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de bijlagen onderling prevaleert steeds de meest recente bijlage.

Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:

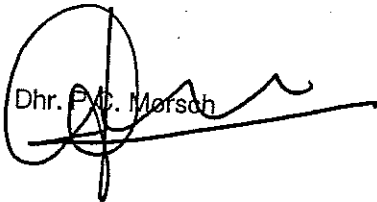


- 18.4 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.5 De kopjes boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.
- 18.6 Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
- 18.7 Indien ingevolge deze overeenkomst de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van de Gemeente is vereist, dan wordt daarmee de medewerking, goedkeuring, instemming etc. van het college van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van deze overeenkomst of de toepasselijke wet- en regelgeving blijkt dat bedoelde medewerking, goedkeuring, instemming, etc. door de gemeenteraad moet worden verleend
- 18.8 Wijzigingen van deze overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door beide partijen.
- 18.9 Deze overeenkomst eindigt als volledige uitvoering is gegeven aan de wederzijdse verplichtingen of zoveel eerder als partijen nader overeenkomen dan wel op grond van overeengekomen ontbindingsmogelijkheid.
- 18.10 Binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst zal conform artikel 6.24 Wro kennis worden gegeven van deze overeenkomst in het regionale weekblad.

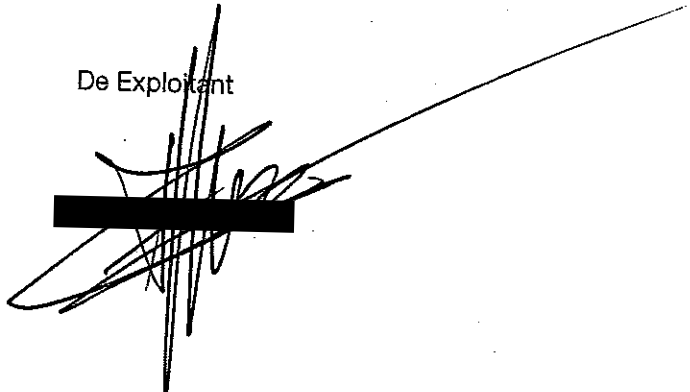
Aldus overeengekomen te Schagerbrug op 16 december 2009

De Gemeente

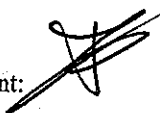
Dhr. F.P. Mersch



De Exploitant



Paraaf Exploitant:



Paraaf Gemeente:



Bijlagen

Bijlage 1: Kaart Exploitatiegebied d.d. 14 december 2009

Bijlage 2: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte: versie september 2007

Bijlage 3: Programma van Eisen: 15 december 2009

Bijlage 4: Stedenbouwkundig Plan: 26 oktober 2009 met addendum van 15 december 2009

Bijlage 5: Samenstelling en taken projectgroep

Bijlage 6: Planning: Revisie H, 16 december 2009

Paraaf Exploitant: 

Paraaf Gemeente: 