

versie 15 december 2023

**ANTERIEURE OVEREENKOMST
ALSMEDE PLANSCHADEVERHAALOVEREENKOMST
Achmea-locatie “Zilveren Kruis” te Noordwijk**

TUSSEN

GEMEENTE NOORDWIJK

EN

ACHMEA INTERNE DIENSTEN N.V.

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Noordwijk**, zetelend aan de Voorstraat 42 te 2201 HW Noordwijk, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in zijn hoedanigheid van Clustermanager Financiën en Belastingen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst d.d. 12 december 2023, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. De naamloze vennootschap **Achmea Interne Diensten N.V.**, gevestigd aan de Handelsweg 2 te 3707 NH Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in zijn hoedanigheid van Groepsdirecteur Centrale Dienstverlening, hierna te noemen "**de Initiatiefnemer**";

hierna ook gezamenlijk en/of afzonderlijk te noemen "**Partij(en)**".

In aanmerking nemende dat:

- a. de Initiatiefnemer eigenaar is van het Projectgebied en de daarop gesitueerde opstallen, plaatselijk bekend als de Achmea-locatie "Zilveren Kruis" te Noordwijk;
- b. de Initiatiefnemer, door tussenkomst van de besloten vennootschap Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. (hierna: "Syntrus Achmea"), op 14 december 2020 een principeverzoek bij de Gemeente, inclusief een schetsontwerp, heeft ingediend dat als basis dient voor de herontwikkeling van het Projectgebied;
- c. op 22 december 2020 reeds een principebesluit ten behoeve van het Project is genomen naar aanleiding van het principeverzoek van 14 december 2020, inhoudende dat in principe medewerking is toegezegd aan het Project (**bijlage 1**);
- d. op 17 november 2021 een verlengingsbesluit is genomen, inhoudende dat de termijn voor het indienen van een verzoek om planologische medewerking te verlenen aan het Project is verlengd tot 22 december 2022;
- e. in aanvulling / afwijking op het principebesluit d.d. 22 december 2020 nadere voorwaarden zijn overeengekomen zoals volgt uit de brief van 24 november 2021 (**bijlage 2**);
- f. het Projectgebied deels binnen het bestemmingsplan "Noordwijk Binnen", vastgesteld op 27 juni 2013, en deels binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 21 maart 1972, is gelegen;
- g. het voor ogen staande Project gedeeltelijk niet in overeenstemming is met de voorschriften van voornoemde bestemmingsplannen;
- h. de Initiatiefnemer de Gemeente heeft verzocht planologische medewerking te verlenen aan de realisering van het Project;
- i. de planologische procedure en het kostenverhaal volgens de Wro worden afgehandeld;
- j. deze herontwikkeling een bouwplan betreft in de zin van artikel 6.2.1 van Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- k. de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan dient vast te stellen bij bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1. Bro tenzij:
 1. de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd is; of
 2. een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; of
 3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is;
- l. met deze overeenkomst wordt beoogd het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins te verzekeren;

- m. er bij verlening van medewerking planschade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- n. de Gemeente, op grond van artikel 6.24 lid 1 onder b Wro en artikel 6.4a lid 1 Wro, in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie bepalingen kan opnemen voor afwenteling van de planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- o. de Gemeente aan de herontwikkeling van het Projectgebied haar medewerking wenst te verlenen, indien en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Projectgebied, alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de Gemeente;
- p. de Gemeente afspraken wenst te maken over de door de Initiatiefnemer te betalen Exploitatiebijdrage en Planschade alsmede over eisen ter zake de beoogde bebouwing en inrichting van het Projectgebied;
- q. dit een overeenkomst is in de zin van artikel 6.24 Wro waarmee wordt bereikt dat de Gemeente kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;
- r. het Project valt onder de overgangsregeling (paragraaf 6.3) van de Woonvisie 2021 en het Project derhalve wordt getoetst aan de Woonagenda 2016-2020;
- s. het Project valt onder de overgangsregeling (artikel 8) van de Doelgroepenverordening 2022 en gelet hierop afwijkende afspraken tussen Partijen gelden;
- t. de eigendomsgrenzen van het Projectgebied na realisatie ongewijzigd blijven en derhalve geen eigendomsoverdracht plaatsvindt van Openbaar gebied aan de Gemeente;
- u. de Initiatiefnemer met toestemming van de Gemeente onderdelen van het Openbaar gebied zal inrichten;
- v. ten behoeve van de Gemeente een opstalrecht zal worden gevestigd in verband met te realiseren (ondergrondse) containers binnen het Projectgebied;
- w. de Gemeente in de toekomst mogelijk een gedeelte van het Projectgebied in eigendom wenst te verwerven ten behoeve van de realisatie van een langzaamverkeerverbinding vanaf een andere, nabije locatie;
- x. Partijen, gelet op het vorenstaande, in overleg zijn getreden en in onderhavige Overeenkomst de voorwaarden wensen vast te leggen waaronder gekomen zal worden tot de ontwikkeling van het Projectgebied.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

1. In deze Overeenkomst worden de volgende begrippen gebruikt:

Beeldkwaliteitsplan:	het plan d.d. 7 april 2023 zoals opgesteld door de Initiatiefnemer en goedgekeurd door de Gemeente (bijlage 3) waarin de gewenste ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de herontwikkeling van het Projectgebied is vastgelegd in de vorm van aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en inrichting;
Doelgroepenverordening 2019:	de Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2019;
Doelgroepenverordening 2022:	de Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2022;
Exploitatiebijdrage:	de in artikel 7 genoemde door de Initiatiefnemer aan de Gemeente te betalen financiële bijdrage. Voor de opbouw van de Exploitatiebijdrage wordt tevens verwezen naar de plankostenraming, zoals opgenomen in bijlage 4 ;

Inrichtingsplan:	het door de Initiatiefnemer conform het Beeldkwaliteitsplan op te stellen inrichtingsplan van het Projectgebied en gedeelten van het Openbaar gebied, waarbij de Initiatiefnemer ten aanzien van het inrichtingsplan dat betrekking heeft op gedeelten van het Projectgebied die grenzen aan het Openbaar gebied en gedeelten van het Openbaar gebied zelf (oranje en gele gestippelde vlakken zoals aangegeven in bijlage 5), de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente behoeft en waarbij de Initiatiefnemer ten aanzien van de oranje gestippelde vlakken de LIOR en UVOR in acht zal nemen;
LIOR en UVOR:	de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2022 en de Uitwerking Visie Openbare Ruimte 2022, zoals deze zullen worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders;
	Middeldure huurwoning: een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub j Bro met een aanvangshuurprijs vanaf € 710,68 per maand en met een maximum aanvangshuurprijs van € 1.050,00 per maand (prijspeil 1 januari 2016). De huurprijs van een middeldure huurwoning kan jaarlijks vanaf de prijspeildatum maximaal op basis van de consumentenprijsindex (CPI) met een opslag van 1% worden geïndexeerd, waarbij rekening wordt gehouden met maximale huurprijsverhogingen over de jaren 2021 tot en met 2023 (huurverhoging op 1 januari 2021 maximaal 2,4%, op 1 januari 2022 maximaal 3,3% en op 1 januari 2023 maximaal 4,1%). De consumentenprijsindex is de mutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks "Alle huishoudens" (2015=100) zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek die publiceert. Indien de betreffende index in de toekomst niet meer zal worden gepubliceerd, zal een vergelijkbare prijsindex daarvoor in de plaats treden. De instandhouding van deze woningen zal voor tenminste 10 jaar na ingebruikname zijn verzekerd;
Nieuw bestemmingsplan:	het door de Initiatiefnemer voor te bereiden, door het college van burgemeester en wethouders in procedure te brengen en door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven, zoals bedoeld in artikel 3.1, lid 1 Wro;
Omgevingsvergunning:	de door het college van burgemeester en wethouders voor te bereiden en in procedure te brengen vergunning voor de activiteit bouwen ex artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
Openbaar gebied:	het gedeelte grenzend aan het Projectgebied dat in eigendom toebehoort aan de Gemeente en openbaar toegankelijk is, zoals bij benadering (oranje-gestippeld) is aangegeven in bijlage 5 ;
Openbare ruimte:	het gedeelte binnen het Projectgebied dat een (semi-)openbaar toegankelijk karakter krijgt, het zogenaamde 'te-gast-pad', met gele stippellijn aangegeven in bijlage 5 ;

Opstalrecht:	het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek (BW) om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen;
Overeenkomst:	onderhavige anterieure- alsmede planschadeverhaalovereenkomst;
Planning:	de indicatieve tijdsplanning met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project, welke als bijlage 6 aan deze Overeenkomst is gehecht;
Planschade:	schade in de vorm van inkomensderving of en vermindering van de waarde van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
Project:	het plan tot herontwikkeling van het Projectgebied, zijnde een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro, zoals omschreven in artikel 3 van de Overeenkomst, waarvoor een verzoek tot vaststelling van een Nieuw bestemmingsplan is ingediend. Onderdeel van de herontwikkeling is de verkoop van een of meerdere objecten binnen het Projectgebied, te weten villa Goohorst (reeds verkocht), de twee-onder-één-kap-woningen en eventueel het rotondegebouw, ten aanzien waarvan geen herontwikkeling door de Initiatiefnemer zelf is beoogd maar ten aanzien waarvan wel een Nieuw bestemmingsplan zal worden voorbereid op verzoek van de Initiatiefnemer.
Projectgebied:	de Achmea-locatie "Zilveren Kruis" te Noordwijk, die in eigendom toebehoort aan de Initiatiefnemer, bestaande uit de Achmea-terreinen aan weerszijden van de Gooweg bestaande uit de kantorenlocatie met opstallen aan de Van de Mortelstraat 1-4 en het solitair parkeerterrein aan de Gooweg ongenummerd, een en ander zoals weergegeven op de als bijlage 7 aan deze Overeenkomst gehechte tekening;

Het Projectgebied omvat de volgende kadastrale percelen:

Perceel	Gemeente	Sectie	Nummer
1	Noordwijk	M	1011
2	Noordwijk	M	2734
3	Noordwijk	M	2797
4	Noordwijk	M	2808
5	Noordwijk	M	3125
6	Noordwijk	M	3126
7	Noordwijk	M	3278
8	Noordwijk	M	4465
9	Noordwijk	M	4467
10	Noordwijk	M	4468

Sociale huurwoning:	een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub d Bro, met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening 2019 omschreven doelgroep voor ten minste 30 jaar na ingebruikname is verzekerd. In geval Sociale koopwoningen worden omgezet naar Sociale huurwoningen geldt voor deze woningen een instandhoudingstermijn van ten minste 20 jaar, een en ander zoals nader omschreven in artikel 10 van de Overeenkomst;
Sociale koopwoning:	een koopwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub e Bro, met een koopprijs vrij op naam (VON) van (thans) ten hoogste € 200.000,00, waarbij de instandhouding voor de in de Doelgroepenverordening 2019 omschreven doelgroepen voor een periode van ten minste 10 jaar na ingebruikname is verzekerd;
Vrije sector huurwoning:	een huurwoning die niet valt in de categorie Sociale huurwoning of Middeldure huurwoning, waarvoor geen verhuur- en vervreemdingsrestricties gelden;
Woonagenda 2016-2020:	De woonagenda "De toekomst van het wonen in Noordwijk" 2016-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 februari 2017;
Woonvisie 2021:	De woonvisie "Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen" 2020-2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2021;

2. De in lid 1 genoemde definities kunnen in deze Overeenkomst zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt zonder verlies van betekenis.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van afspraken vóór de vaststelling van het Nieuwe bestemmingsplan tussen Partijen over de door de Initiatiefnemer te betalen Exploitatiebijdrage en Planschade alsmede over de eisen ter zake de beoogde bebouwing en inrichting van het Projectgebied ten behoeve van de realisatie van het Project alsmede gedeelten van het Openbaar gebied.

Artikel 3 Het Project

1. De Initiatiefnemer is voornemens het Project te realiseren op basis van de volgende onderdelen:
 - het slopen van de bestaande opstallen m.u.v. enkele te handhaven opstallen, zijnde:
 - Rotondegebouw, bestemming gemengd;
 - Twee-onder-één-kap-woningen (Gooweg 41 en 43), bestemming wonen;
 - de nieuwbouw van 166 woningen met toebehoren, te realiseren in 4 complexen:
 - Wooncomplex A) 40 appartementen (middeldure en vrije sector huurwoningen);
 - Wooncomplex B) 44 appartementen (middeldure en vrije sector huurwoningen);
 - Wooncomplex C) 32 appartementen (middeldure en vrije sector huurwoningen);
 - Wooncomplex D) 50 appartementen (sociale huur-/koopwoningen).
 - de realisatie/handhaving van parkeergelegenheid t.b.v. voornoemde functies binnen het Projectgebied, waarbij de Initiatiefnemer de ten tijde van de vaststelling van het Nieuwe bestemmingsplan vigerende

parkeernormen in acht dient te nemen. De Gemeente heeft de parkeerbalans van de Initiatiefnemer gecheckt en deze akkoord bevonden. De Gemeente is akkoord met handhaving van het bestaande parkeerterrein met bestaande parkeerplekken. Het is te allen tijde de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer om een gesloten parkeerbalans te hebben. Uitgangspunt is dat de parkeerplekken gekoppeld zijn aan (de huur van) de woningen. Bij het beëindigen van de huur van een woning eindigt automatisch de huur van de parkeerplek.

- de inrichting van de Openbare ruimte gesitueerd binnen het Projectgebied.

2. Indien Partijen gedurende het ontwikkelproces gezamenlijk constateren dat het Project, als gevolg van externe factoren, noodzakelijkerwijs aanpassing behoeft, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over en onderzoek (doen) verrichten naar het tot stand brengen van een aanvaardbaar te achten oplossing in de vorm van een aanpassing van het Project en/of de Overeenkomst, daarbij rekening houdend met de over en weer in het geding zijnde belangen, taken en verantwoordelijkheden. Op ieder van Partijen rust een inspanningsverplichting om aan een dergelijke aanpassing van het Project en/of de Overeenkomst medewerking te verlenen.

Artikel 4 Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

1. De Gemeente is bereid om – met volledig behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – publiekrechtelijke medewerking aan het Project te verlenen. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente om zich binnen het redelijke in te spannen om een Nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen ten behoeve van de realisatie van het Project alsmede om de benodigde (Omgevings)vergunning(en) te verlenen.
2. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake zijn van wanprestatie en de Gemeente zal tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de Initiatiefnemer gehouden zijn, indien het handelen naar deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project.
3. Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie na te leven, voor zover van toepassing. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Initiatiefnemer.
4. De Gemeente zal de Initiatiefnemer op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor bedoelde procedure.

Artikel 5 Verplichtingen van de Initiatiefnemer

1. De Initiatiefnemer zal het Project volledig voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling en realisatie brengen met alle werkzaamheden en kosten die daarbij horen, een en ander conform het Beeldkwaliteitsplan. Partijen erkennen dat er geen bouwplicht op de Initiatiefnemer rust.
2. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico een Inrichtingsplan opstellen en zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van het Projectgebied zoals nader omschreven in artikel 6. De Gemeente zal het door de Initiatiefnemer op te stellen Inrichtingsplan voorafgaand aan de werkzaamheden dienen goed te keuren voor zover het Inrichtingsplan betrekking heeft op gedeelten van het Projectgebied die grenzen aan het Openbaar gebied en gedeelten van het Openbaar gebied zelf (oranje en gele gestippelde vlakken zoals aangegeven in **bijlage 5**), waarbij zij haar goedkeuring niet op onredelijke gronden zal onthouden.
3. De Initiatiefnemer zal een Nieuw bestemmingsplan voorbereiden en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente, waarna het college van burgemeester en wethouders het Nieuwe bestemmingsplan in procedure zal brengen en de gemeenteraad het Nieuwe bestemmingsplan, met behoud van zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, zal

vaststellen. Ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst is het ontwerp van het Nieuwe bestemmingsplan in procedure gebracht.

4. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico tijdig de voor het Project benodigde vergunningen en ontheffingen bij de daartoe bevoegde instanties aanvragen. Voor zover deze aanvraag dient te geschieden bij de Gemeente, dient de Initiatiefnemer de gebruikelijke gemeentelijke leges te betalen.
5. De Initiatiefnemer zal zorgdragen voor tijdige betaling aan de Gemeente van de in artikel 7 opgenomen Exploitatiebijdrage.
6. De Initiatiefnemer heeft de inspanningsverplichting om binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze Overeenkomst de voorspoedige realisatie van het Project te bevorderen.
7. De Gemeente heeft ervan kennis genomen en gaat ermee akkoord dat de Initiatiefnemer bij de hiervoor genoemde beoogde werkzaamheden op eigen kosten gebruik zal kunnen maken van derde partijen, zoals aannemers en adviseurs.

Artikel 6 Bouw- en woonrijp maken Projectgebied en gedeelten Openbaar gebied, vestigen Opstalrecht, toekomstige eigendomsverwerving

1. De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van het Projectgebied alsmede zorgdragen voor de aansluiting van de door de Initiatiefnemer aan te leggen wegen op bestaande wegen en aansluiting op de gemeentelijke voorzieningen, waarbij de Initiatiefnemer de LIOR en UVOR in acht zal nemen voor zover het gaat om de aansluitingen van het Projectgebied op het Openbaar gebied (de oranje gestippelde vlakken zoals aangegeven in **bijlage 5**).
2. Voorts zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het bouw- en woonrijp maken van gedeelten van het Openbaar gebied zelf (oranje gestippelde vlakken zoals aangegeven in **bijlage 5**), waarbij de Initiatiefnemer de LIOR en UVOR in acht zal nemen. De Gemeente geeft op voorhand, als eigenaar, toestemming voor het verrichten van werkzaamheden door de Initiatiefnemer binnen het Openbaar gebied.
3. Uitgangspunt is tevens dat de Initiatiefnemer een laad- en losplek alsmede een looppad realiseert, in overleg met de Gemeente, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening in **bijlage 5**. Dit zal nader tussen partijen worden besproken.
4. De door de Initiatiefnemer op te stellen bestekken en/of werktekeningen dienen te worden goedgekeurd door de Gemeente, voor zover het gaat om de aansluitingen van het Projectgebied op het Openbaar gebied en gedeelten van het Openbaar gebied zelf (gele en oranje gestippelde vlakken zoals aangegeven in **bijlage 5**) alsmede om de in lid 3 genoemde laad- en losplek en het looppad, voor zover de Initiatiefnemer deze zal realiseren.
5. De Initiatiefnemer is verplicht om vertegenwoordigers van de Gemeente tijdens het bouw- en woonrijp maken te allen tijde toe te laten tot het Projectgebied.
6. De door de Initiatiefnemer aan te stellen directievoerder voor het bouw- en woonrijp maken zal voor de Gemeente het aanspreekpunt zijn voor zaken gerelateerd aan het bouw- en woonrijp maken, zijnde:
 - progressie van de werkzaamheden,
 - ingeplande keuringen,
 - de omgeving (schoon, heel en veilig),
 - de logistiek (afsluitingen en omleidingen) en
 - afhandeling van ontvangen opmerkingen c.q. klachten.

De directievoerder zal de Gemeente periodiek informeren over de hiervoor genoemde zaken. Partijen zullen in nader overleg bepalen welke frequentie in de verschillende fasen van het bouw- en woonrijp maken opportuun is.

7. De Initiatiefnemer zal meewerken aan het vestigen van een Opstalrecht ten behoeve van de Gemeente ten aanzien van een gedeelte van het Projectgebied waarbinnen (ondergrondse) containers zullen worden gerealiseerd, zoals aangegeven in **bijlage 5**. De kosten voor het vestigen van het Opstalrecht komen voor rekening van de Initiatiefnemer.
8. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat de Gemeente in de toekomst mogelijk een gedeelte van het Projectgebied in

eigendom wenst te verwerven ten behoeve van de realisatie van een langzaamverkeerverbinding (fiets- en voetpad) vanaf de nabije locatie Bronsgeest, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 8**), en staat hier op voorhand niet onwelwillend tegenover.

9. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat de Gemeente in de toekomst mogelijk een aantal m² van het Projectgebied in eigendom wenst te verwerven ten behoeve van de realisatie van extra langspaarkeerplekken aan de Goohorstlaan, zoals indicatief aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 9**), en staat hier op voorhand niet onwelwillend tegenover.

Artikel 7 Exploitatiebijdrage

1. De Initiatiefnemer is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor de gemeentelijke kosten van [redacted] p.m. (zegge: honderdvijfzeventigduizend zevenhonderdvijfentwintig euro plus p.m.), als bijdrage aan kosten van grondexploitatie in verband met:

- | | | |
|--|---|------------|
| • de plankosten zoals opgenomen in de plankostenscan (bijlage 4): | € | [redacted] |
| • de kosten van plaatsing van ondergrondse afvalcontainers: | € | p.m. |
| • de kosten van de aanleg van brandblusvoorzieningen: | € | p.m. |
| • de eventuele kosten van het realiseren van een laad- en losplek en looppad | € | p.m. |

Totaal: € [redacted]
+ p.m.

Er is verder geen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen door de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd. Zodra de werkzaamheden met betrekking tot de p.m.-posten bekend zijn, zal de Gemeente hiervoor offertes opvragen. De kosten zoals deze volgen uit de offertes zullen één op één aan de Initiatiefnemer worden doorbelast.

2. De Initiatiefnemer is de Exploitatiebijdrage verschuldigd in vier delen, het eerste deel (ad [redacted] per de datum van ondertekening van de Overeenkomst, het tweede deel (ad [redacted] per de datum waarop het Nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, het derde deel (ad [redacted] per de datum waarop het Nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en het vierde deel (ad € p.m.), dat betrekking heeft op de kosten van plaatsing van ondergrondse afvalcontainers, de kosten van de aanleg van brandblusvoorzieningen en de eventuele kosten van het realiseren van een laad- en losplek en looppad, per de datum waarop de kosten bekend zijn. De Gemeente stuurt de Initiatiefnemer een factuur voor de verschuldigde Exploitatiebijdrage (in delen). De Initiatiefnemer dient de factuur binnen de daarin te stellen termijn van dertig dagen aan de Gemeente te voldoen. Indien de Initiatiefnemer de Exploitatiebijdrage niet op de vervaldag heeft voldaan, zal de Initiatiefnemer de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek (BW) verschuldigd zijn vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling.
3. Betaling van de Exploitatiebijdrage laat onverlet alle uit hoofde van de gemeentelijke wetgeving door de Initiatiefnemer verschuldigde leges in verband met de realisatie van het Project, waarbij geen dubbele heffing door de Gemeente mag plaatsvinden.
4. In de plankostenscan (**bijlage 4**) is rekening gehouden met de voor de Gemeente thans te verwachten plankosten tot en met 2026. Indien en voor zover na 31 december 2026 nog plankosten door de Gemeente dienen te worden gemaakt, zullen Partijen met elkaar in overleg treden over een door de Initiatiefnemer verschuldigde nabetaling ter zake de te maken plankosten.

Artikel 8 Planschade

1. Planschadevergoedingen verleend naar aanleiding van acties op grond van artikel 6.1. Wro voortvloeiende uit de realisatie van het Project komen volledig voor rekening van de Initiatiefnemer.
2. De gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van de bij haar ingediende planschadeverzoeken en

het planschadeverzoek behandelen conform de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in Planschade Gemeente Noordwijk 2019 of de eventuele opvolger daarvan.

4. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de Planschade en bijkomende kosten die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de realisatie van het Project door de Initiatiefnemer.
Van voornoemde bijkomende kosten zijn uitgesloten de kosten van door de Gemeente ingeschakelde derden, zoals advocaten.
6. 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. Komt de Initiatiefnemer met de aanvrager tot overeenstemming, dan betaalt de Initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.
7. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van Planschade het bedrag schriftelijk aan de Initiatiefnemer meedelen. De Initiatiefnemer verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling van de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van die mededeling door storting van het bedrag op rekening NL44BNG0285006126 ten name van de gemeente Noordwijk onder vermelding van het kenmerk 'Planschade Achmea-locatie Zilveren Kruis Noordwijk'.
8. Indien het bedrag dat betaald is, op een later tijdstip wijzigt naar aanleiding van bezwaar, beroep of hoger beroep, zal het verschil, indien het onherroepelijke bedrag hoger is, nabetaald worden door de Initiatiefnemer. Indien het onherroepelijke bedrag lager is, zal het verschil binnen twee weken geretourneerd worden door de Gemeente aan de Initiatiefnemer.

Artikel 9 Planning

1. Partijen hebben een Planning van de werkzaamheden vastgesteld, die als **bijlage 6** bij deze Overeenkomst is gevoegd. De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om, met inachtneming van alle omstandigheden van het geval en naar redelijkheid, alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.
2. Partijen zullen elkaar informeren over omstandigheden waarvan zij weten of behoren te weten dat deze tot een overschrijding van de in de Planning overeengekomen tijdstippen dreigen te leiden. Partijen kunnen de Planning te allen tijde in onderling overleg aanpassen indien omstandigheden daartoe aanleiding geven. Na gereedkomen en goedkeuring door Partijen, zal de aangepaste versie in de plaats treden van de oorspronkelijke versie.

Artikel 10 Woningbouwcategorieën

1. De Initiatiefnemer zal bij de realisering van het Project van totaal 166 woningen de volgende segmentering en aantallen in acht nemen, waarbij ten aanzien van de Sociale- en Middeldure huurwoningen geldt dat sprake is van een minimum aantal:

Aandeel	Segment	Aantal woningen
25%	Sociale huurwoningen (instandhouding 30 jaar)	42
5%	Sociale koopwoningen (instandhouding 10 jaar) Indien Sociale koopwoningen worden omgezet in Sociale huurwoningen geldt een instandhouding van 20 jaar	8
20%	Middeldure huurwoningen	33
50%	Vrije sector huurwoningen	83

100%	Alle woningen	166
------	---------------	-----

2. Met betrekking tot de Sociale huurwoningen gelden de volgende eisen:
- In totaal 42 Sociale huurwoningen (25% van het totaal aantal te realiseren woningen) dienen voor een periode van ten minste 30 jaar (te rekenen vanaf de datum van waarop de woning voor het eerst in gebruik is genomen) te worden verhuurd conform de Doelgroepenverordening 2019. Na ommekomst van voornoemde termijn van 30 jaar vervallen alle gemeentelijke reguleringsvoorwaarden.
 - Indien en voor zover Sociale koopwoningen worden omgezet naar Sociale huurwoningen, dan zullen deze Sociale huurwoningen voor een periode van ten minste 20 jaar (te rekenen vanaf de datum van waarop de woning voor het eerst in gebruik is genomen) dienen te worden verhuurd conform de Doelgroepenverordening 2019. Na ommekomst van voornoemde termijn van 20 jaar vervallen alle gemeentelijke reguleringsvoorwaarden.
 - Indien de Initiatiefnemer voornoemde instandhoudingstermijn van 30 jaar respectievelijk 20 jaar niet in acht neemt, is de Initiatiefnemer, na daartoe behoorlijk in gebreke te zijn gesteld door de Gemeente, een boete aan de Gemeente verschuldigd ter hoogte van € 1.000,00 per dag per woning voor iedere overtreding, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of op nakoming.
 - De Initiatiefnemer is niet gehouden om deel te nemen aan het regionaal woonruimteverdeelsysteem vanuit Holland Rijnland. De Initiatiefnemer hanteert een eigen toewijzingsbeleid, waarover de Initiatiefnemer de Gemeente zal informeren indien en zodra de Initiatiefnemer de Sociale huurwoningen in verhuur brengt. Het door de Initiatiefnemer thans gehanteerde standaardtoewijzingsbeleid is als **bijlage 10** bij deze Overeenkomst gevoegd.
 - Vervreemding (complexmatig of per wooneenheid) van de Sociale huurwoningen is toegestaan binnen de 30-jaarstermijn respectievelijk 20-jaarstermijn, mits voornoemde gemeentelijke reguleringsvoorwaarden worden opgelegd aan de opvolgende koper(s).
 - Bij vervreemding van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Sociale huurwoningen binnen de instandhoudingstermijn geldt het navolgende. De Initiatiefnemer heeft alsdan de verplichting om bij een notariële akte ten aanzien van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Sociale huurwoningen een kwalitatieve verplichting te laten vastleggen, inhoudende dat de eigenaren c.q. gerechtigden tot (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Sociale huurwoningen hebben te dulden dat de gemeentelijke reguleringsvoorwaarden van toepassing zijn. De notariële akte waarin de betreffende kwalitatieve verplichting wordt aangegaan, dient voorafgaand aan het passeren daarvan door de Gemeente te worden goedgekeurd. In het onverhoopte geval dat geen kwalitatieve verplichting kan worden vastgelegd, zullen de gemeentelijke reguleringsvoorwaarden als kettingbeding ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding) worden doorgelegd naar de verkrijgers van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de betreffende woningen, een en ander op straffe van een boete ter hoogte van € 100.000,00 per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Alsdan dient tevens te worden uitgewerkt dat een ieder die in strijd handelt met de in lid 2 opgenomen verplichtingen een boete verschuldigd is aan de Gemeente ter hoogte van € 100.000,00 per overtreding per woning. Een en ander onverminderd de mogelijkheid voor de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Voornoemde boete zal pas verschuldigd zijn nadat een termijn van vier (4) weken na de overdracht is verstreken en gebleken is dat binnen deze termijn geen herstel heeft plaatsgevonden. Bij verkoop van een Sociale huurwoning na afloop van de desbetreffende instandhoudingstermijn geldt het navolgende: alsdan zal op eerste verzoek van de Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger door middel van vastlegging in een daartoe bestemde notariële akte afstand worden gedaan van de voormelde kwalitatieve verplichting en in het geval als hiervoor omschreven dat de kwalitatieve verplichting niet is vastgelegd, zal na afloop van de desbetreffende instandhoudingstermijn de Gemeente op eerste verzoek van de Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger schriftelijk bevestigen dat het bepaalde in lid 2 niet meer als kettingbeding doorgelegd hoeft te worden.

3. Met betrekking tot de Sociale koopwoningen gelden de volgende eisen:

- a. De Sociale koopwoningen (5% van het totaal aantal woningen) zijn bestemd voor de in de Doelgroepenverordening 2019 omschreven doelgroepen, waarbij de instandhouding voor de doelgroepen voor ten minste 10 jaar na eerste verkoop is verzekerd. De maximaal toegestane verkoopprijs van Sociale koopwoningen, inclusief meerwerkopties, mag niet meer bedragen dan de in artikel 1.1.1, eerste lid, sub e Bro genoemde verkoopprijs vrij op naam (VON), thans ten hoogste € 200.000,00.
- b. De Initiatiefnemer dient vooraf overleg met de Gemeente te hebben en volgens de Doelgroepenverordening 2019 de woningen te koop aan te bieden en indien nodig via een loting door een notaris toe te wijzen. Na ommekomst van voornoemde minimale termijn van 10 jaar vervallen alle gemeentelijke reguleringsvoorwaarden.
- c. De Initiatiefnemer heeft de optie tot omzetting naar Sociale huurwoningen (5% van het totaal aantal woningen) met een instandhoudingstermijn van 20 jaar (uitruilmogelijkheid één-op-één in aantallen), zoals nader geregeld in lid 2 van dit artikel.
- d. Bij vervreemding van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Sociale koopwoningen binnen de instandhoudingstermijn geldt het navolgende. De Initiatiefnemer heeft alsdan de verplichting om bij een notariële akte ten aanzien van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Sociale koopwoningen een kwalitatieve verplichting te laten vastleggen, inhoudende dat de eigenaren c.q. gerechtigden tot (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Sociale koopwoningen hebben te dulden dat de gemeentelijke reguleringsvoorwaarden van toepassing zijn. De notariële akte waarin de betreffende kwalitatieve verplichting wordt aangegeven, dient voorafgaand aan het passeren daarvan door de Gemeente te worden goedgekeurd. In het onverhoopte geval dat geen kwalitatieve verplichting kan worden vastgelegd, zullen de gemeentelijke reguleringsvoorwaarden als kettingbeding ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding) worden doorgelegd naar de verkrijgers van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de betreffende woningen, een en ander op straffe van een boete ter hoogte van € 100.000,00 per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Alsdan dient tevens te worden uitgewerkt dat een ieder die in strijd handelt met de in lid 3 opgenomen verplichtingen een boete verschuldigd is aan de Gemeente ter hoogte van € 100.000,00 per overtreding per woning. Een en ander onverminderd de mogelijkheid voor de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Voornoemde boete zal pas verschuldigd zijn nadat een termijn van vier (4) weken na de overdracht is verstreken en gebleken is dat binnen deze termijn geen herstel heeft plaatsgevonden. Bij verkoop van een Sociale koopwoning na afloop van de desbetreffende instandhoudingstermijn geldt het navolgende: alsdan zal op eerste verzoek van de Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger door middel van vastlegging in een daartoe bestemde notariële akte afstand worden gedaan van de voormelde kwalitatieve verplichting en in het geval als hiervoor omschreven dat de kwalitatieve verplichting niet is vastgelegd, zal na afloop van de desbetreffende instandhoudingstermijn de Gemeente op eerste verzoek van de Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger schriftelijk bevestigen dat het bepaalde in lid 3 niet meer als kettingbeding doorgelegd hoeft te worden.

4. Met betrekking tot de Middeldure huurwoningen gelden de volgende eisen:

- a. De Middeldure huurwoningen (20% van het totaal aantal woningen) dienen voor een periode van ten minste 10 jaar (te rekenen vanaf de datum waarop de woning voor het eerst in gebruik genomen is) te worden verhuurd met een aanvangshuurprijs die ligt tussen € 710,68 per maand en een maximum van € 1.050,00 per maand (prijsspeil 1 januari 2016). De huurprijs van een Middeldure huurwoning kan jaarlijks vanaf de prijspeildatum maximaal op basis van de consumentenprijsindex (CPI) met een opslag van 1% worden geïndexeerd, waarbij rekening wordt gehouden met maximale huurprijsverhogingen over de jaren 2021 tot en met 2023 (huurverhoging op 1 januari 2021 maximaal 2,4%, op 1 januari 2022 maximaal 3,3% en op 1 januari 2023 maximaal 4,1%). Na ommekomst

van voornoemde termijn van 10 jaar vervallen alle gemeentelijke reguleringsvoorwaarden. Indien en voor zover in de toekomst landelijke regelgeving van toepassing is op de Middeldure huurwoningen, op het moment dat een woning is verhuurd, dan is de Initiatiefnemer gebonden aan deze landelijke regelgeving.

- b. Indien de Initiatiefnemer voornoemde instandhoudingstermijn van 10 jaar niet in acht neemt, is de Initiatiefnemer, na daartoe behoorlijk in gebreke te zijn gesteld door de Gemeente, een boete aan de Gemeente verschuldigd ter hoogte van € 1.000,00 per dag per woning voor iedere overtreding, onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of op nakoming.
- c. De Initiatiefnemer hanteert een eigen toewijzingsbeleid, waarover de Initiatiefnemer de Gemeente zal informeren indien en zodra de Initiatiefnemer de Middeldure huurwoningen in verhuur brengt. Het door de Initiatiefnemer thans gehanteerde standaardtoewijzingsbeleid is als **bijlage 11** bij deze Overeenkomst gevoegd.
- d. Het is de Gemeente bekend dat de Initiatiefnemer naast de (kale) huurprijs voor een Middeldure huurwoning een marktconforme huurprijs bij de huurder van de woning in rekening wenst te brengen voor het gebruik door de huurder van een door de Initiatiefnemer ter beschikking te stellen parkeerfaciliteit.
- e. Vervreemding (complexmatig of per wooneenheid) van de Middeldure huurwoningen is toegestaan binnen de 10-jaarstermijn, mits voornoemde gemeentelijke reguleringsvoorwaarden worden opgelegd aan de opvolgende koper(s).
- f. Bij vervreemding van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Middeldure huurwoningen binnen de instandhoudingstermijn geldt het navolgende. De Initiatiefnemer heeft alsdan de verplichting om bij een notariële akte ten aanzien van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Middeldure huurwoningen een kwalitatieve verplichting te laten vastleggen, inhoudende dat de eigenaren c.q. gerechtigden tot (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de Middeldure huurwoningen hebben te dulden dat de gemeentelijke reguleringsvoorwaarden van toepassing zijn. De notariële akte waarin de betreffende kwalitatieve verplichting wordt aangegaan, dient voorafgaand aan het passeren daarvan door de Gemeente te worden goedgekeurd. In het onverhoopte geval dat geen kwalitatieve verplichting kan worden vastgelegd, zullen de gemeentelijke reguleringsvoorwaarden als kettingbeding ten behoeve van de Gemeente (derdenbeding) worden doorgelegd naar de verkrijgers van (de gronden c.q. appartementsrechten ten behoeve van) de betreffende woningen, een en ander op straffe van een boete ter hoogte van € 100.000,00 per overtreding per woning ten behoeve van de Gemeente. Alsdan dient tevens te worden uitgewerkt dat een ieder die in strijd handelt met de in lid 4 opgenomen verplichtingen een boete verschuldigd is aan de Gemeente ter hoogte van € 100.000,00 per overtreding per woning. Een en ander onverminderd de mogelijkheid voor de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Voornoemde boete zal pas verschuldigd zijn nadat een termijn van vier (4) weken na de overdracht is verstreken en gebleken is dat binnen deze termijn geen herstel heeft plaatsgevonden. Bij verkoop van een Middeldure huurwoning na afloop van de desbetreffende instandhoudingstermijn geldt het navolgende: alsdan zal op eerste verzoek van de Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger door middel van vastlegging in een daartoe bestemde notariële akte afstand worden gedaan van de voormelde kwalitatieve verplichting en in het geval als hiervoor omschreven dat de kwalitatieve verplichting niet is vastgelegd, zal na afloop van de desbetreffende instandhoudingstermijn de Gemeente op eerste verzoek van de Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger schriftelijk bevestigen dat het bepaalde in lid 4 niet meer als kettingbeding doorgelegd hoeft te worden.

Artikel 11 Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden

aangemerkt.

2. Het is de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Projectgebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Artikel 12 Overdracht van rechten en plichten

1. De Initiatiefnemer is, slechts na schriftelijke toestemming van de Gemeente bevoegd zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derde(n) over te dragen of te bezwaren. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijke gronden weigeren en/of vertragen. De Gemeente kan aan bedoelde toestemming ook (echter eveneens niet onredelijke) voorwaarden, verband houdende met de nakoming van de verplichtingen als vervat in deze Overeenkomst, verbinden. De Gemeente zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk op een gemotiveerd verzoek daartoe te beslissen en de Initiatiefnemer op de hoogte te houden van de voortgang.
2. Aan een overdracht door de Initiatiefnemer aan een rechtspersoon binnen het Achmea-concern, dan wel overdracht aan een pensioenfonds, dan wel verzekeringsmaatschappij, waarvan de Initiatiefnemer dan wel een andere rechtspersoon binnen het Achmea-concern het vermogen beheert, en die onder toezicht staat van DNB danwel AFM, verleent de Gemeente in principe haar medewerking, eventueel onder het stellen van aanvullende voorwaarden. De Initiatiefnemer zal de Gemeente hiervan ruim van te voren (ten minste 2 maanden) in kennis stellen middels een gemotiveerd verzoek. De Gemeente zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk op een gemotiveerd verzoek daartoe te beslissen en de Initiatiefnemer op de hoogte te houden van de voortgang. De beoogd eindbelegger is op dit moment AP&L (Achmea Pensioen en Levensverzekeringen N.V.). In geval van overdracht aan deze partij geeft de Gemeente op voorhand goedkeuring.
3. Bij overtreding van het bepaalde dit artikel kan deze Overeenkomst door de Gemeente met inachtneming van een door haar te bepalen tijdstip zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, worden ontbonden. Voorts is de Initiatiefnemer bij overtreding van dit artikel jegens de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00, onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding of nakoming te vorderen.

Artikel 13 Einde van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en eindigt op het moment dat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gerealiseerd en alle overeenkomstig deze Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan en alle verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst zijn nagekomen.
2. De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:
 - a. de Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - b. de Initiatiefnemer één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.De Gemeente heeft in alle voornoemde gevallen de vrijheid om te kiezen tussen een gehele en een partiële ontbinding.
3. De Initiatiefnemer kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien vast komt te staan

dat het Project geen doorgang zal kunnen vinden.

4. De in lid 2 en 3 van dit artikel neergelegde ontbindingsmogelijkheid laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.
5. Een tussentijdse ontbinding of beëindiging conform het in dit artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schade, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Project gemaakte kosten.
6. Indien en voor zover de door de Initiatiefnemer voor ontbinding van deze Overeenkomst aan de Gemeente betaalde Exploitatiebijdrage meer bedraagt dan de in voorgaand artikellid genoemde kosten, schade, boetes en/of interesten van de Gemeente, zal de Gemeente het meerdere aan de Initiatiefnemer terugbetalen.

Artikel 14 Openbaarheid/kennisgeving van overeenkomst

1. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat het college van burgemeester en wethouders binnen twee weken na wederzijdse ondertekening van de Overeenkomst verplicht is om conform het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro een kennisgeving van het sluiten van deze Overeenkomst te plaatsen in het plaatselijke huis aan huisblad met de bedoeling om degenen, die geen partij zijn bij deze Overeenkomst, te informeren over het feit dat deze Overeenkomst is gesloten.
2. Daarnaast is de Initiatiefnemer bekend met het feit dat conform het bepaalde in artikel 6.2.12 Bro een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage zal worden gelegd. Hierin is in ieder geval opgenomen een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de Overeenkomst, o.a. de locatie/adres, het Project en de woningbouwcategorieën.
3. Tot slot is de Initiatiefnemer bekend met het feit dat het college van burgemeester en wethouders de Overeenkomst direct na inwerkingtreding actief openbaar wenst te maken. Het college zal met inachtneming van artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo) de volgende gegevens niet actief openbaar maken, tenzij het college daar op grond van een gerechtelijke uitspraak toe wordt veroordeeld:
 - financiële gegevens;
 - personalia van ondergetekenden.

Artikel 15 Geschillen

1. Partijen zijn gehouden bij de uitvoering van deze Overeenkomst de goede trouw in acht te nemen en elkaar voortdurend op de hoogte te houden van nieuwe feiten en omstandigheden, die voor de beoogde samenwerking van belang zijn.
2. In geval van geschillen naar aanleiding van de uitvoering van deze Overeenkomst zullen Partijen onverwijld met elkaar in overleg treden om die geschillen in goed overleg op te lossen.
3. Geschillen tussen Partijen met betrekking tot de uitvoering van deze Overeenkomst zullen, indien Partijen in onderling overleg niet tot overeenstemming zijn gekomen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij Partijen overeenkomen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of mediation.

Artikel 16 Slotbepalingen

1. De overwegingen en bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.
2. Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
3. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

4. Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
5. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van de Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
6. Voor alle uit deze Overeenkomst voor de Initiatiefnemer voortvloeiende betalingen, zal de Gemeente aan Initiatiefnemer een factuur sturen. Ieder beroep op compensatie is voor de Initiatiefnemer uitgesloten.
7. De Initiatiefnemer verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hem voldoende bekend is.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend te op ²²⁻¹²⁻²⁰²³ 2023

S.F.

Gemeente Noordwijk

Achmea Interne Diensten N.V.









BIJLAGEN:

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1 | Het principebesluit d.d. 22 december 2020 |
| Bijlage 2 | De brief d.d. 24 november 2021 |
| Bijlage 3 | Beeldkwaliteitsplan d.d. 7 april 2023 |
| Bijlage 4 | Exploitatiebijdrage - plankostenraming gemeente Noordwijk d.d. 30 mei 2023 |
| Bijlage 5 | Tekening Projectgebied en Openbaar gebied (inclusief gele en oranje gestippelde vlakken) d.d. 8 juni 2023 |
| Bijlage 6 | Planning d.d. 12 december 2023 |
| Bijlage 7 | Kadastrale tekening met markering Projectgebied d.d. 31 augustus 2023 |
| Bijlage 8 | Tekening beoogde locatie langzaamverkeersverbinding vanuit Bronsgeest |
| Bijlage 9 | Tekening schetsmatige weergave langspaarkeerplekken Goohorstlaan d.d. 10 november 2022 |
| Bijlage 10 | Het standaardtoewijzingsbeleid ten aanzien van Sociale huurwoningen d.d. 12 september 2023 |
| Bijlage 11 | Het standaardtoewijzingsbeleid ten aanzien van Middeldure huurwoningen d.d. 12 september 2023 |

E.d.R.

S.F.