Gemeente Gouda

Onderstaande tekst kwalificeert totdat ondertekening door Partijen heeft plaatsgevonden als "tekstvoorstel voor een overeenkomst". Uit dit tekstvoorstel voor een overeenkomst vloeien geen verplichtingen voort en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Pas na ondertekening door beide Partijen kwalificeert de tekst als overeenkomst waaruit verplichtingen voortvloeien en waaraan rechten kunnen worden ontleend.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Herontwikkeling Prins Willem Alexander Kazerne
"PWA Wonen"
te Gouda

Partijen:

Gemeente Gouda

en

PWA Gouda B.V.

Datum: 05-09-2023

Gemeente Gouda

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Gouda**, gevestigd te 2803 PG Gouda, aldaar kantoorhoudende aan de Burgemeester Jamesplein 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted], wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 29-08-2023. Hierna te noemen: "**Gemeente",**

   en

2. de besloten vennootschap **PWA Gouda BV**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te [redacted] aan de [redacted], en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bevoegde directeur [redacted] Hierna te noemen: "**Ontwikkelaar**",

OVERWEGINGEN

a. De Ontwikkelaar heeft op 23 november 2021 de locatie plaatselijk bekend als Groen van Prinsterersingel 40a, 40b, 42, 42z, 44, 44a en 46, ook bekend als de voormalige Prins Willem Alexander Kazerne, te Gouda via een openbare verkoopprocedure van het Rijksvastgoedbedrijf in eigendom gekregen.

b. Partijen zijn op 8 maart 2022 een intentieovereenkomst aangegaan om de mogelijkheden voor herontwikkeling van de onder a genoemde locatie nader te onderzoeken.

c. De Ontwikkelaar wil op de onder a genoemde locatie woningbouw, een buurtkamer en een gezondheidscentrum realiseren. Hierna 'Bouwplan' genoemd.

d. De Ontwikkelaar heeft in overleg met de Gemeente voor de locatie een Bouwplan ontwikkeld dat uitgaat van de sloop van de bunker, hierna te noemen "Variant a".

e. De Ontwikkelaar heeft verder op verzoek van de Gemeente een alternatief Bouwplan ontwikkeld, althans zal dat ontwikkelen, waarbij de bunker geheel behouden blijft, hierna te noemen "Variant b";

[redacted]et Bouwplan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "Noord", waardoor partiele herziening nodig is.

g. De Ontwikkelaar heeft de Gemeente verzocht om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de sloop, nieuwbouw ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan. De Gemeente heeft zich onder voorwaarden bereid verklaard om deze medewerking te verlenen (waaronder het tot stand brengen van een planologisch besluit voor het Plangebied dat het Bouwplan planologisch mogelijk maakt), welke voorwaarden zijn uitgewerkt in het vervolg van deze Overeenkomst

h. De omvang van het te realiseren Bouwplan valt onder de reikwijdte van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

i. De Gemeente zal op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Bro de door de Gemeente te maken (apparaats)kosten, waaronder planprocedure kosten, op de Ontwikkelaar verhalen.

j. De gemeenteraad dient op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd is (ex artikel 6.12 lid 2 sub a Wro).

k. Partijen verzekeren het verhaal van de voormelde gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 6.24 Wro door dit vast te leggen in deze Overeenkomst.

l. Partijen zijn thans tot overeenstemming gekomen over de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, onder de in deze Overeenkomst neergelegde voorwaarden.

Deze overwegingen zijn onderdeel van deze Overeenkomst.

VERKLAREN EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

Bereikbare koopwoning	Een woning met een maximale kooprijs van 80% van de NHG-kostengrens zonder energiebesparende voorzieningen, zoals deze geldt op het moment van verkoop van de woningen.
Bestemmingsplan	Het voor het Bouwplan in procedure te brengen en door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan “PWA Wonen”.
Bouwplan	Sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van ca. 220 woningen, een gezondheidscentrum, een buurtkamer, parkeervoorzieningen en de aanleg van Openbaar gebied en het Openbaar toegankelijk gebied. Variant a: inclusief sloop van de bunker Variant b: met behoud van de bunker

Bouwrijp maken	De door de Ontwikkelaar te verrichten werkzaamheden (binnen het Plangebied en aansluiting op het Openbaar Gebied) welke noodzakelijk zijn om het Plangebied geschikt te maken voor de realisatie van het Bouwplan.
Middenhuurwoning(en)	Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening en de Verordening Middenhuurwoningen Gouda.
Omgevingsvergunning	Een op grond van artikel 2.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door de Gemeente verleende vergunning.
Openbaar gebied	Alle binnen (circa 4.516 m2) en direct aangrenzend buiten het Plangebied te realiseren en voor publiek toegankelijke buitenruimten op maaiveld, welk gebied niet wordt ingenomen door (toekomstige) bebouwing en aan de Gemeente wordt overgedragen.
Openbaar toegankelijk gebied	Circa 12.749 m2 onbebouwd mandelig gebied binnen het Plangebied, waarvan de hoven kunnen worden afgesloten. Dit gebied is openbaar toegankelijk in de zin van de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wegenverkeerswet, maar niet in de zin van de Wegenwet. Het gebied blijft privé-eigendom van de Ontwikkelaar en wordt overgedragen aan de toekomstig bewoners middels een Vereniging van Eigenaren (VvE).
Overeenkomst	Deze anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro.
Plangebied	Het gebied waarop het Bouwplan gerealiseerd zal worden, kadastraal bekend gemeente Gouda, sectie I, nummer 3382, groot ca. 17.265 m^2, zoals aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
Project	Het door de Ontwikkelaar uitvoeren van de volgende werkzaamheden: • Bouw- en woonrijp maken van het Plangebied; • de ontwikkeling en integrale realisatie van het Bouwplan, zoals in deze Overeenkomst omschreven; • de aanleg van het binnen het Plangebied gelegen Openbaar gebied; • Aanpassingen aan het Openbaar gebied in de directe omgeving van het Plangebied.

[redacted]

Inrichtingsplan	Een tekening waarop het Plangebied, de bebouwde oppervlakte, het te realiseren Openbaar gebied, Openbaar toegankelijk gebied en de te realiseren groenvoorzieningen zijn weergegeven, **bijlage 2**.
Sociale huurwoning(en)	Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
Stedenbouwkundig Voorontwerp	Het ontwerp dat de Ontwikkelaar voor het Bouwplan en het Openbaar gebied maakt, dat zal **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
Woonrijp maken	Het inrichten van het Openbaar gebied conform de door de Gemeente gestelde eisen (LIOR).

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Partijen beogen middels het sluiten van deze Overeenkomst hun samenwerking en onderlinge taakverdeling vast te leggen, teneinde te komen tot het door de Ontwikkelaar, voor eigen rekening en risico, te ontwikkelen en realiseren en door de Gemeente te toetsen Bouwplan, een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. Gemeente beoogt met deze Overeenkomst het kostenverhaal zeker te stellen.

Artikel 3. Publiekrechtelijke voorbehoud

De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor met de haar daarbij toekomende bevoegdheden. Indien en voor zover de Gemeente dit voorbehoud geldend maakt en al dan niet in heroverweging van het betreffende besluit afziet dan wel intrekt, waardoor nakoming van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk niet mogelijk is, is de Gemeente niet aansprakelijk voor de daardoor door Ontwikkelaar te lijden schade.

Artikel 4. Planologische procedure

4.1 De Ontwikkelaar heeft voor eigen rekening en in afstemming met de Gemeente het Stedenbouwkundig Schetsontwerp uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Voorontwerp (VO). Dit VO is goedgekeurd door de Gemeente, waarmee de ruimtelijke procedure in gang wordt gezet. Het VO is getoetst aan de vereisten die zijn opgenomen in de door Partijen gesloten intentieovereenkomst, dat als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

4.2 De Ontwikkelaar zal het Bestemmingsplan bestaande uit een toelichting, verbeelding en regels voor eigen rekening op (laten) stellen en tevens alle noodzakelijke onderzoeken voor het Bouwplan, het Bestemmingsplan en de aanvraag Omgevingsvergunning verrichten c.q. laten uitvoeren. Deze worden door de Gemeente getoetst en hebben de goedkeuring van de Gemeente nodig. Indien aanvullend onderzoek nodig is, zal de Ontwikkelaar dat, voor eigen [redacted]ekening en risico (laten) uitvoeren.

4.3 De Gemeente zorgt voor het zo spoedig mogelijk ter visie leggen van het Bestemmingsplan en spant zich in om dit voor 31-12-2023 te realiseren op basis van het goedgekeurde Stedenbouwkundig Voorontwerp (Variant a danwel b).

4.4 De Gemeente verklaart zich bereid -met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheid- haar medewerking aan de realisatie van het Bouwplan te verlenen en zal zich naar vermogen inspannen de geëigende juridisch planologische procedures tijdig in gang te zetten en voortvarend af te ronden. Indien nodig spant de Gemeente zich bij hogere overheden naar vermogen in om de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken.

4.5 Tijdens de planvorming kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels door Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten. In geval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken treden Partijen in overleg om samen tot een aanpassing te komen. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeenteraad, welke nodig zijn voor de uitvoering van het Bouwplan;
- de gevolgen van beslissingen van het college, de gemeenteraad, hogere en/of andere overheden ter zake de planologische procedure.

4.6 De Gemeente is binnen de grenzen van het recht volledig vrij in het voorbereiden, nemen en uitvoeren van publiekrechtelijke besluiten en beslissingen ten aanzien van het in deze Overeenkomst beschreven Project. De Gemeente zal nimmer aansprakelijk zijn voor de gevolgen daarvan voor het Project of voor de Ontwikkelaar. Indien bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties, dan wel geen of gewijzigde doorgang van het Bouwplan, mochten leiden tot niet, dan wel vertraagde verlening van de benodigde vrijstellingen, vergunningen of herziening van het Bestemmingsplan dan wel tot weigering, schorsing of vernietiging daarvan zal de Gemeente nimmer aansprakelijk zijn voor de daaruit voorvloeiende schade.

4.7 Ingeval van een noodzakelijke wijziging als bedoeld in 4.5, zullen Partijen ter zake overleg voeren en zich inspannen om de (financiële) nadelige gevolgen voor de Ontwikkelaar te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. De Gemeente zal echter op geen enkele wijze bijdragen in een eventueel tekort in de exploitatie.

4.8 Om draagvlak voor het Project te creëren zorgt de Ontwikkelaar, in samenwerking met Gemeente, voor voldoende communicatie met de omgeving en andere belanghebbenden.

Artikel 5. Financiële verplichtingen

5.1 Alle kosten verband houdende met het Project en de realisatie van het Bouwplan komen [redacted]oor rekening en risico van de Ontwikkelaar. Hier vallen onder andere de legeskosten, de kosten voor de realisatie van het Project inclusief Bouw- en woonrijp maken, de kosten ter

zake de aanleg en aanpassingen van het Openbaar gebied in de omgeving van het Plangebied en de exploitatiebijdrage zoals vermeld is in artikel 5.2.

5.2 De Ontwikkelaar is in verband met de realisatie van het Bouwplan een exploitatiebijdrage verschuldigd var[redacted]. Dit bedrag is vrijgesteld van belasting. Partijen zijn een betalingsregeling overeengekomen, gebaseerd op de hieronder genoemde mijlpalen:
Termijn 1: 50% bij ondertekening van deze Overeenkomst;
Termijn 2: 20% bij vaststelling van het Bestemmingsplan;
Termijn 3: 20% bij aanvraag Omgevingsvergunning;
Termijn 4: 10% bij start bouwwerkzaamheden (= start sloop).

5.3 De termijnen 2, 3 en 4 worden met ingang van de datum van ondertekenen van deze Overeenkomst geïndexeerd conform de CPI van het CBS, maandreeks 'alle bestedingen' tot aan de datum van betaling, met dien verstande dat de indexering nimmer kan leiden tot lagere bedragen dan in onderhavige Overeenkomst zijn overeengekomen. De index wordt alleen berekend over de bedragen uit het betalingsschema van artikel 5.2.

5.4 De Ontwikkelaar dient de in artikel 5.2. vermelde bedragen binnen 30 dagen na ontvangst van het betreffende betaalverzoek aan de Gemeente te voldoen. De eerste factuur wordt verzonden direct na ondertekening van deze Overeenkomst.

5.5 Bij overschrijding van de in deze Overeenkomst verschuldigde betalingstermijnen is de Ontwikkelaar in verzuim en zal de Ontwikkelaar over de verschuldigde bedragen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling over de periode vanaf de datum dat de betaling verschuldigd is de rente als bedoeld in artikel 6:119 BW aan de Gemeente verschuldigd zijn.

5.6 De betaling van de in artikel 5.2 genoemde kosten, laat onverlet de door de Ontwikkelaar verschuldigde leges ter zake de aan te vragen Omgevingsvergunningen. Er worden geen leges of andere kosten betrekking hebbend op de planologische procedure in rekening gebracht bij de Ontwikkelaar die betrekking hebben op het in deze Overeenkomst genoemde Bouwplan. In het geval er sprake is van bezwaar of beroep in het kader van het Bestemmingsplan overleggen Partijen over de verdeling van de eventuele externe kosten zoals o.a. advocaatkosten en kosten voor externe onderzoeken. Kosten inzake planschadeverzoeken komen volledig voor rekening van de Ontwikkelaar.

Bankgarantie

5.7 Ter zekerheid in de nakoming van de (financiële) verplichtingen als genoemd in:
a) artikel 5.2 (2e, 3e en 4e betalingstermijn exploitatiebijdrage) waarvoor een bedrag van [redacted] wordt verzekerd;
b) artikel 9.18 (aanpassing bestaand openbaar gebied) waarvoor een bedrag van [redacted] wordt verzekerd;

c) artikel 10.8 (afkoop beheer Openbaar gebied) waarvoor een bedrag van [redacted] wordt verzekerd;
d) artikelen 10 en 12 (schades) waarvoor een bedrag van [redacted] wordt verzekerd;
dient de Ontwikkelaar uiterlijk bij ondertekening van deze Overeenkomst een bankgarantie af te geven aan de Gemeente ter grootte van [redacted]

5.8 De bankgarantie:

a) moet zijn afgegeven door een in Nederland statutair gevestigde bankinstelling die beschikt over een vergunning ex art. 2:11 Wet op het financieel toezicht ('de Bank'), en
b) dient een bepaling te bevatten dat de bank bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover de Gemeente, op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en zonder opgaaf van nadere redenen te verlangen of nader bewijs te vragen, het bedrag van de garantie, althans een deel daarvan, aan de Gemeente zal uitkeren ("afroepgarantie" of "first-call garantie"), en
c) dient een bepaling te bevatten dat de bank meerdere betalingsverzoeken van de Gemeente zal voldoen totdat het in artikel 5.7 genoemde bedrag is bereikt.

5.9 De in artikel 5.7 genoemde bankgarantie wordt gefaseerd afgeschaald.

[redacted]

5.10 De bankgarantie geldt gedurende de periode vanaf het ondertekenen van deze Overeenkomst

[redacted]

Artikel 6. BLVC-plan, communicatie, klachten

[redacted]e Ontwikkelaar dient vier weken voor aanvang van de werkzaamheden een BLVC-plan (Bereikbaarheids-, Leefbaarheids-, Veiligheids-, en Communicatieplan) in bij de Gemeente.

Voorafgaand aan het indienen van het plan vindt overleg plaats tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar over de vier aspecten.
Daarnaast moeten eventuele verkeersmaatregelen vooraf worden ingediend bij de bereikbaarheidsmanager van de Gemeente. Het BLVC-plan behoeft de goedkeuring van de Gemeente.

6.2 De Ontwikkelaar is verplicht om uiterlijk twee weken voorafgaand aan de werkzaamheden van/namens de Ontwikkelaar zorg te dragen voor duidelijke en complete informatievoorziening richting omwonenden en eigenaren van omliggende panden van het Plangebied en hen voorts met enige regelmaat te blijven informeren over de (status van de) voortgang van de realisatie van het Bouwplan en over werkzaamheden die enigerlei wijze van overlast met zich meebrengen en over wegafsluitingen en omleidingen.

6.3 Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden verzorgt de Ontwikkelaar de afhandeling van vragen en klachten aangaande de werkzaamheden aan het Bouwplan door middel van een rechtstreeks aanspreekpunt op de bouw zelf en een specifiek hiervoor bedoeld e-mailadres waar vragen en/of klachten kunnen worden ingediend. De Ontwikkelaar is gedurende de realisatie van het Project verantwoordelijk voor adequate afhandeling van vragen en/of klachten.

Artikel 7. Diverse Bouwplan- en locatie-eisen

7.1 De realisatie van het Project geschiedt volledig voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar. Realisatie is geheel afhankelijk van de wil van de Ontwikkelaar. Indien realisatie van het Project plaatsvindt zal hij dit doen overeenkomstig:
het Stedenbouwkundig Voorontwerp van Variant a. (**bijlage 3**) dat in afstemming met de Gemeente uitgewerkt wordt tot een Definitief Ontwerp, danwel variant b.

7.2 *Cultuurhistorische waarden*
In aanvulling op artikel 7.1 geldt ten aanzien van de realisatie van het Project het volgende:
Ten tijde van het sluiten van de Intentieovereenkomst d.d. 08-03-2022 zijn Partijen niet overeengekomen dat de Ontwikkelaar met het ontwerp van het Bouwplan rekening diende te houden met de cultuurhistorische waarden van het Plangebied, waaronder de bunker. Inmiddels is bekend geworden dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) mogelijk voornemens is de bunker als rijksmonument vast te laten stellen.

Het uitgangspunt van de onderhandelingen tussen Partijen is van begin af geweest, dat de Ontwikkelaar een bouwplan zou ontwikkelen voor onder meer woningbouw op de locatie en dat de bunker op de locatie geheel zou worden gesloopt. Voor dit Bouwplan heeft de Ontwikkelaar Variant a. ontworpen. Partijen komen overeen, dat de Gemeente zich onverminderd inspant om de realisatie van Variant a. mogelijk te maken en wel door het op tijd [redacted] procedure brengen van een Bestemmingsplan dat Variant a. mogelijk maakt. Op zijn beurt is Ontwikkelaar verplicht de cultuurhistorische waarden middels een alternatieve wijze te

borgen. Het concept plan voor alternatief behoud cultuurhistorische waarde bunker, d.d. 20-07-2023, is als **bijlage 5** aan deze Overeenkomst gevoegd.

Voorafgaand aan de ontwerpbestemmingsplanprocedure werkt de Ontwikkelaar vóór 1 oktober 2023 een alternatief Stedenbouwkundig Schetsontwerp uit (Variant b), waarbij de bunker volledig blijft behouden.

Indien Variant b door de Gemeente wordt beoordeeld en akkoord bevonden zullen het college van de Gemeente Gouda en de Ontwikkelaar in overleg een keuze maken voor Variant a of Variant b. De Gemeente zal haar keuze baseren op maatschappelijke meerwaarde waarbij o.a. het woonprogramma, oog voor de cultuur-historische waarde van de bunker en het belang van zo snel mogelijke realisatie in het kader van de urgentie van de woningbouwopgave, onderdelen zijn van het afwegingskader. De Ontwikkelaar zal zijn keuze mede baseren op commerciële haalbaarheid en risicoprofiel.

De gemeente treedt vervolgens zo snel mogelijk in overleg met de ontwikkelaar over de uitwerking en concretisering.

Ontwikkelaar zal de bunker niet slopen voor 1 november 2023 of voordat het overleg over de variantkeuze heeft plaatsgevonden tenzij uit dit overleg blijktk dat de keuze op Variant a valt..

De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om uiterlijk op 31 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan, dat de Ontwikkelaar zelf volledig heeft laten opstellen en uitwerken, te publiceren voor het kunnen indienen van zienswijzen.

Ten behoeve van de beoordeling van Variant b, spant de Ontwikkelaar zich in om ten minste 5 werkdagen voor 1 oktober 2023 het Stedenbouwkundig Schetsontwerp aan de Gemeente, AOK en bewonersvereniging(en) voor te leggen en om voor 1 oktober Variant b integraal aan hen te presenteren. Gemeente, AOK en bewonersverenigingen beoordelen het voorgelegde plan vervolgens voor 15 oktober 2023.

Aan het ruimtelijk plan van Variant b worden de volgende uitgangspunten gekoppeld:

- Het woonprogramma conform 7.3 en de bunker blijven behouden. Partijen zijn zich ervan bewust dat afwijking van de Hoogbouwvisie hiervoor mogelijk noodzakelijk is. Met het sluiten van deze Overeenkomst stemt het college ermee in, dat aan de gemeenteraad eventueel het verzoek wordt gedaan in te stemmen met afwijking van de Hoogbouwvisie, zodat het -met behoud van de bunker- mogelijk wordt gemaakt een (stedenbouwkundig en financieel) haalbaar Bouwplan te ontwikkelen binnen het Plangebied. De Gemeente, met name het college, zal zich vanuit haar privaatrechtelijke rol inspannen de vereiste instemming te verkrijgen. Niettemin is de Ontwikkelaar zich ervan bewust dat de gemeenteraad uiteindelijk beslist over bestemmingsplannen voor beide planvarianten, inclusief de vraag of een eventuele afwijking van de Hoogbouwvisie i.g.v. variant b wordt toegestaan. De gemeenteraad is

volledig vrij in het nemen van besluiten dienaangaande. De Ontwikkelaar is bekend met dit risico en stemt ermee in dat dit risico volledig voor zijn rekening en risico komt.

- De criteria in relatie tot het toetsen van het plan worden beperkt tot de minimale eisen ten behoeve het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij dient het plan getoetst te kunnen worden op maximale bouwhoogtes, programma, percentages groen en verharding, watertoets, parkeren en beeldkwaliteit. De overige thema's worden in een later stadium nader uitgewerkt naar Voorontwerp en Definitief Ontwerp.

Daarnaast wordt deze Overeenkomst alsdan op de volgende onderdelen aangepast:

- de definitie van Bouwplan als genoemd in deze Overeenkomst wordt aangepast aan: *Sloop van de bestaande bebouwing,* ***met uitzondering van de bunker****, en nieuwbouw van ca. 222 woningen, een gezondheidscentrum, een buurtkamer, parkeervoorzieningen en de aanleg van Openbaar gebied en het Openbaar toegankelijk gebied.*
- de definities van het Openbaar gebied en Openbaar toegankelijk gebied wijzigen, wegens wijziging van oppervlaktes. De bijlagen behorend bij deze definities worden op grond van Variant b aangepast en vervangen de bij deze Overeenkomst opgenomen versies. Hierover vindt afstemming tussen Partijen plaats.
- het Inrichtingsplan en het Stedenbouwkundig Schetsontwerp worden op grond van het Variant b aangepast en vervangen de bij deze Overeenkomst opgenomen versies. Hierover vindt afstemming tussen Partijen plaats.
- De bestemmingsplankaart wordt globaal op basis van het Stedenbouwkundig Schetsontwerp van Variant b vastgelegd, zodat ruimte ontstaat in de uitwerking om een haalbaar Bouwplan te realiseren.

7.3 Alhoewel de Ontwikkelaar ermee bekend is de Gemeente op dit moment nog geen Doelgroepenverordening heeft vastgesteld en de Woon(zorg)visie nog niet als structuurvisie is vastgesteld, stemt hij er toch geheel vrijwillig mee in dat het woonprogramma zal bestaan uit ca. 222 woningen volgens de volgende verdeling:
Sociale huurwoningen

- Tenminste 33% van de woningen bestaat uit Sociale huurwoningen met een minimale omvang van 50 m2 GBO.
- Ten minste 40% van de sociale huurwoningen wordt uitgevoerd als 3-kamer woning. Als gevolg daarvan mag het aantal Sociale huurwoningen worden teruggebracht tot 30,6% van het totaal aantal woningen.
- De exploitatieduur van de Sociale huurwoningen bedraagt 25 jaar.
- Indien Woonzorg Nederland de Sociale huurwoningen niet afneemt, zal de Ontwikkelaar zich eerst wenden tot Woonpartners en Mozaïek Wonen.
- De Sociale huurwoningen zullen worden toegewezen aan:
  - woningzoekenden die een sociale huurwoning in Gouda achterlaten en, bij onvoldoende kandidaten die aan dit criterium voldoen,

- vervolgens aan woningzoekenden die een sociale huurwoning elders achterlaten.

Middenhuur- en/of Bereikbare koopwoningen

- Minimaal 10% van het woonprogramma moet worden ingevuld als Bereikbare koopwoningen of dient te voldoen aan gereguleerde Middenhuur conform de Verordening Middenhuur Gouda. Deze woningen dienen met voorrang te worden toegewezen aan de doelgroep voor Middenhuurwoningen conform de verordening.
- Minimaal 10 woningen worden toegewezen aan starters. De overige woningen kunnen worden toegewezen aan starters en doorstromers, mits zij voldoen aan de doelgroep zoals opgenomen in voornoemde verordening.

Eventuele aanpassingen van het Stedenbouwkundig Voorontwerp hebben de goedkeuring van de Gemeente nodig.

7.4 De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouw- en woonrijp maken inclusief de voor het Bouwplan benodigde (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur. Hiertoe zal de Ontwikkelaar voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC- melding doen en zonodig op eigen kosten de aanwezige kabels en/of leidingen in overleg met de kabelmaatschappij(en) en de Gemeente laten verleggen dan wel verwijderen.

7.5 De Ontwikkelaar heeft verklaard dat hij garant staat voor de afbouw van de Middenhuurwoningen, de dure huurwoningen en de koopwoningen die de Ontwikkelaar zal realiseren binnen het Plangebied en zal daartoe met zijn aannemer een afbouwgarantie sluiten.

7.6 De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor communicatie met netwerkbeheerders betreffende de afvoer en invoer van huisaansluitingen en de daarvoor benodigde transportleidingen, indeling meterkasten, stijgpunten en andere zaken die een directe of indirecte relatie hebben met het aansluiten van het Bouwplan op de nutsvoorzieningen en levert hiervoor alle benodigde tekeningen, planningen en andere benodigde informatie.

7.7 Partijen zullen hun medewerking verlenen aan het vestigen van zakelijke rechten en het overeenkomen van kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, zowel ten nutte als ten laste van het Plangebied, een en ander ten behoeve van de Gemeente, de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger alsook andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, voor zover dit noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het Plangebied ten opzichte van naburige erven, dan wel voor zover dit wordt vereist door de Gemeente, de Ontwikkelaar en diens rechtsopvolger alsook andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, alsmede in het kader van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van [redacted]ektriciteit, water, WKO (bronputten en leidingen), telefoon, radio- en tv ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon en vuil water. Hiervoor wordt door de Gemeente geen

vergoeding aan de Ontwikkelaar of rechtsopvolger van de Ontwikkelaar betaald of gevraagd. De kosten verband houdend met het vestigen van het zakelijke recht komen voor rekening van Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger, dan wel andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven ten behoeve van wie het zakelijk recht wordt gevestigd.

7.8 In het geval er sprake is van het overhangen van balkons en bordessen, vluchttrappen of een overkraging die deel uitmaken van het Bouwplan vestigen Partijen een erfdienstbaarheid van overbouwing ten behoeve van het Bouwplan en ten laste van het Openbaar gebied. Deze erfdienstbaarheden worden gevestigd voor onbepaalde tijd. Er is geen retributie verschuldigd. De Ontwikkelaar draagt zorg voor notariële vestiging van genoemde erfdienstbaarheden en draagt daarvan de kosten.

7.9 De Ontwikkelaar doet ten opzichte van de Gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 8. Aanbesteding i.v.m. aanleg Openbaar gebied

8.1 De Ontwikkelaar neemt bij de verlening van opdrachten voor de in artikel 9 bedoelde werkzaamheden – voor zover de Gemeente op grond van het vigerende aanbestedingsrecht en het vigerende aanbestedingsbeleid van de Gemeente gehouden is om haar verplichting om deze werkzaamheden aan te besteden door te leggen naar de Ontwikkelaar – de aanbestedingsverplichtingen van een aanbestedende dienst uit hoofde van het vigerende aanbestedingsrecht, waaronder de Aanbestedingswet 2012 en het vigerende aanbestedingsbeleid van de Gemeente, in acht.

8.2 Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in het vorig lid genoemde werken en werkzaamheden dient aan de Gemeente ter toetsing te worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.1.

Artikel 9. Openbaar gebied

Algemeen

9.1 De Ontwikkelaar realiseert voor eigen rekening het Openbaar gebied conform het Inrichtingsplan (bijlage 2) en op basis van de kwaliteitseisen van de Gemeente. De Gemeente stelt daartoe de volgende algemene stukken digitaal ter beschikking aan de Ontwikkelaar:

1. Twee delen uit het Kwaliteitsplan Openbare Ruimte (KOR):
   a. Deel A: Stedelijk Kwaliteitskader
   b. Deel B: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) met de daarbij behorende bijlagen en standaarddetails die alsdan gelden.
2. Het Moederbestek dat alsdan geldt met de daarbij behorende bijlagen en uitvoeringsdetails.
3. Productomschrijving SO-VO-DO-UO-revisie.

4. Eventuele rapportages van uitgevoerde onderzoeken.

De Ontwikkelaar dient de onder 1 en 2 genoemde stukken zelf te downloaden via:
[redacted]
Het KOR en het Moederbestek worden elk kwartaal (rond 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober) geactualiseerd. De meest recente versie op moment van tekenen van deze Overeenkomst is van toepassing.
De overige stukken worden op verzoek van de Ontwikkelaar door de Gemeente aangeleverd.

9.2 Aangaande de realisatie van het Openbaar gebied werken Partijen samen overeenkomstig het samenwerkingsprotocol dat als **bijlage 6** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

9.3 In het kader van de aanleg van het Openbaar gebied dient de Ontwikkelaar diverse stukken (SO-VO-DO-UO/bestekstekening/opleverdocument) aan de Gemeente te overleggen. In de productomschrijving (POM) is aangegeven waar de stukken aan moeten voldoen en wat het proces is dat daarmee samenhangt. De Ontwikkelaar zal alle bescheiden en tekeningen aanleveren zoals beschreven in de POM. Binnen twee weken na ontvangst van de gegevens laat de Gemeente per e-mail aan de Ontwikkelaar weten of de ontvangen gegevens en documenten volledig zijn. Bij onvolledigheid geeft de Gemeente aan welke gegevens en/of documenten ontbreken.

9.4 Na ontvangst van de volledige gegevens en documenten zal de Gemeente deze toetsen en uiterlijk zes weken na ontvangst haar bevindingen aan de Ontwikkelaar kenbaar maken.

9.5 De Gemeente wordt vroegtijdig bij de uitvoering van de Infrastructurele werken betrokken. De Gemeente wordt vertegenwoordigd door een toezichthouder waarbij geldt dat alle aanwijzingen van deze functionaris betrekking hebbende op het LIOR en het moederbestek terstond dienen te worden opgevolgd c.q. nageleefd.

9.6 De Ontwikkelaar is verplicht een exemplaar van de definitieve tekeningen, de definitieve bestekken om niet, zowel in afdruk als digitaal beschikbaar te stellen aan de Gemeente voorafgaand aan de uitvoering.

9.7 De Ontwikkelaar is verplicht een exemplaar van de definitieve revisietekeningen en -bestekken om niet, zowel in afdruk als digitaal beschikbaar te stellen aan de Gemeente binnen zes weken na oplevering van het Openbaar gebied.

Groenvoorzieningen

9.8 De Ontwikkelaar zal het Plangebied inrichten met groenvoorzieningen overeenkomstig de vereisten als genoemd in de door Partijen gesloten intentieovereenkomst, **bijlage 4**. Bestaande bomen worden, zoals opgenomen in het Inrichtingsplan (**bijlage 2**) behouden, [redacted]erplant dan wel gerooid.

Parkeren

9.9 Zoals aangegeven in het parkeer- en verkeersonderzoek in bijlage 6 worden voor dit Bouwplan passende parkeernormen gehanteerd die zorgen voor een verlaging van het benodigde aantal parkeerplaatsen. De Ontwikkelaar zal hiervan 169 parkeerplaatsen binnen het Plangebied realiseren in een stallingsgarage. Deze stallingsgarage is exclusief beschikbaar voor de bewoners van het Bouwplan. De overige 72 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het Openbaar gebied. Het parkeer- en verkeersonderzoek dat in het kader van het Bouwplan is uitgevoerd, is als **bijlage 7** aan deze Overeenkomst gevoegd.

9.10 In de door de Ontwikkelaar te sluiten koop-aannemingsovereenkomst, akte van levering, akte van appartementsrecht met de koper(s) en huurovereenkomsten met de huurders dient een kwalitatieve verplichting dan wel een kettingbeding te worden opgenomen, inhoudende de verplichting voor de koper(s) en huurder(s):

- om de toegewezen parkeerplaatsen uitsluitend te gebruiken voor het parkeren van een voertuig;
- om de toegewezen parkeerplaatsen in stand te houden, te onderhouden en te beheren;
- De (toekomstig) bewoners van het Bouwplan hebben geen recht op een parkeervergunning om op straat te parkeren. Betreffende adressen worden opgenomen in de GROP-lijst van de gemeente Gouda. Voor bezoekers geldt er tevens geen korting op de parkeertarieven in sector 2 (bezoekersregeling).
- dat deze verplichtingen gelden op straffe van een direct opeisbare boete van € 10.000, = ten behoeve van de Gemeente bij niet nakoming en onverlet het recht van de Gemeente op nakoming.

Bij niet of niet tijdige nakoming van de in dit artikel genoemde voorwaarde is de Ontwikkelaar een direct opeisbare boete van [redacted] verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming.

9.11 Indien in de vijf jaar na realisatie van het Bouwplan blijkt dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn dan wel dat er sprake is van een overschot, worden er aanvullende parkeermaatregelen getroffen. Deze maatregelen worden ingevoerd overeenkomstig het schema dat als **bijlage 8** aan deze Overeenkomst is gevoegd. Eventuele kosten die hiermee verband houden, komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Bij niet of niet tijdige nakoming van de in dit artikel genoemde voorwaarde is de Ontwikkelaar een direct opeisbare boete van [redacted] verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming.

WKO

9.12 Eventuele warmte-koude opslag (WKO) bronpunten dienen op kosten van de Ontwikkelaar te worden gerealiseerd en onderhouden. De bronpunten dienen te worden gerealiseerd in het Openbaar toegankelijk gebied.

[redacted]

Riolering

9.13 Door realisatie van het Bouwplan ontstaat er toename van de afvoer van rioolwater. De Ontwikkelaar is verplicht een rioleringsplan inclusief een berekening over piekafvoeren en afvoercapaciteiten op te stellen en ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen. In de productomschrijving (POM) is aangegeven waar de stukken aan moeten voldoen en wat het proces is dat daarmee samenhangt. De POM is als **bijlage 9** aan deze Overeenkomst gevoegd. De Ontwikkelaar zal alle bescheiden en tekeningen aanleveren zoals beschreven in de POM.

9.14 Indien blijkt dat er voor de afvoer van schoon en vuilwater (HWA/DWA) van het Bouwplan onvoldoende afvoercapaciteit aanwezig is in het bestaande rioolstelsel en er daardoor aanpassingen aan het bestaande rioolstelsel en/of aanpassing op de aansluiting van het riool noodzakelijk zijn, dient de Ontwikkelaar een voorstel/ontwerp te maken en deze ter goedkeuring bij de Gemeente in te dienen.

9.15 Daar waar de ondergrondse infrastructuur raakvlakken heeft met de gemeentelijke ondergrondse infrastructuur vindt de realisatie plaats conform de uitgangspunten zoals beschreven in de LIOR en het vigerende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), waarbij in geval van tegenstellingen het GRP leidend is.

9.16 Alle kosten aangaande het rioleringsplan, het ontwerp, de berekening, inspectie, eventuele aanpassingen van het bestaande riool dan wel aanleg van nieuw riool en aansluitingen op het gemeentelijke rioolstelsel en grondwatervoorzieningen en inclusief de kosten voor herstel van het maaiveld, ter zake het Bouwplan komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Deze kosten vallen uitdrukkelijk niet onder de in artikel 5.2 genoemde bijdrage of de leges.

Afval

9.16 Voor de appartementen behorend tot het Bouwplan worden afvalcontainers geplaatst in het Openbaar gebied. Hiertoe worden opstelplaatsen ingericht waar het inzamelvoertuig de containers kan ledigen. De kosten voor de containers en de kosten voor aanleg van de opstelplaats komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

9.17 Wanneer de ondergrondse afvalcontainers niet in het Openbaar gebied worden geplaatst, worden er een opstalrechten voor de containers gevestigd. De Ontwikkelaar neemt het initiatief voor de vestiging van het opstalrecht bij een notaris en draagt de kosten daarvan.

Aanpassing aan bestaand Openbaar gebied

9.18 In afstemming met en na goedkeuring van de Gemeente zal de Ontwikkelaar voor eigen rekening in het bestaande Openbaar gebied aan de Groen van Prinsterersingel, de Wibautstraat en de straat aan de noordzijde van het Plangebied naast de tennishal aanpassingen verrichten en de bussluis, conform de specificatie van huidige uitvoering, in de [redacted]roen van Prinsterersingel verplaatsen. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de

verplichtingen van de Ontwikkelaar van de in dit artikel genoemde werkzaamheden wordt een bedrag van [redacted] opgenomen in de bankgarantie als genoemd in artikel 5.7.

Artikel 10. Overdracht Openbaar gebied

10.1 Het Openbaar gebied wordt door de Ontwikkelaar na het woonrijp maken opgeleverd. Hiertoe wordt de volgende procedure gevolgd:

01. De aannemer (AN) levert het werk op aan de Ontwikkelaar, conform paragraaf 9 van de UAV 2012 (opneming en goedkeuring). De Ontwikkelaar levert het werk voorts op aan de Gemeente conform paragraaf 10 UAV 2012 (oplevering. Vanaf het moment van formele oplevering tot en met de formele goedkeuring blijft de Ontwikkelaar aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit gebrekkige uitvoering van het Bouw- en woonrijp maken. Ten aanzien van de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar na de oplevering geldt onverkort paragraaf 12 UAV 2012 (aansprakelijkheid).

02. Ten behoeve van de oplevering(en) van het Openbaar gebied wordt de bovengrondse situatie aan een opneming onderworpen waarbij vertegenwoordigers van zowel Gemeente als de Ontwikkelaar aanwezig zijn.

03. De opneming vindt plaats door minimaal 4 weken voorafgaand aan de gewenste opleverdatum een schriftelijke melding te doen bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de Gemeente omtrent het gereed zijn van het Openbaar gebied. De dag en het tijdstip van de opneming worden door Partijen in onderling overleg vastgesteld

04. Ten tijde van de opneming t.b.v. de oplevering zal een vertegenwoordiging van BOR met de opleverende partijen, de AN (aan de Ontwikkelaar) en de Ontwikkelaar (aan de Gemeente), het werk nalopen. De Ontwikkelaar zal, in overleg met de vertegenwoordiging van BOR, het proces-verbaal van de opname opmaken. In dit proces-verbaal van opname worden de eventuele herstelpunten benoemd en wordt er een termijn afgesproken waarbinnen de herstelpunten verholpen dienen te zijn.

05. Het verstrekken van revisiegegevens en rioolinspectie conform het moederbestek maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de overdracht. In geval van ontbreken of niet volledig zijn van de revisiegegevens en de rioolinspectie zal het Openbaar gebied niet door de Gemeente worden overgenomen.

06. Na het verhelpen van de herstelpunten en goedkeuring van de revisiegegevens en rioolinspectie kan het werk definitief worden overgedragen in beheer en eigendom aan de Gemeente.

10.2 De Ontwikkelaar draagt ervoor zorg dat de realisatie van het Openbaar gebied voldoet aan de [redacted]orwaarden die zijn opgenomen in het overzicht dat als **bijlage 10** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

10.3 Juridische eigendomsoverdracht vindt plaats nadat de Gemeente blijkens een proces-verbaal van overdracht het Openbaar gebied heeft goedgekeurd en geaccepteerd.

10.4 Partijen bepalen in gezamenlijk overleg het definitieve aantal m2 Openbaar gebied dat door de Ontwikkelaar aan de Gemeente wordt overgedragen.

10.5 De Gemeente betaalt een koopsom van € 1,00 te vermeerderen met de verschuldigde belasting(en) voor het Openbaar gebied.

10.6 Bij aanvang van de realisatie van het Openbaar gebied wordt een beroep gedaan op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatsecretaris van Financiën inzake omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen van 24 december 2020, nr. 2020-249875 (gepubliceerd in Staatscourant 2020, nr. 62965).

10.7 Notariële akte van levering

a) De keuze van de notaris ligt bij de Ontwikkelaar.
b) De Gemeente betaalt de koopsom.
c) De kosten van overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, het kadastraal recht, inmeting, splitsingskosten en eventuele ander kosten verband houdend met de overdracht komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
d) De zakelijke lasten komen per datum van ondertekening van de notariële akte van levering voor rekening van de Gemeente. De Ontwikkelaar garandeert niet achterstallig te zijn met de betaling van deze lasten.
e) De juiste grootte en ligging van het Openbaar gebied zal worden vastgesteld door kadastrale opmeting op aanwijzing van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte wordt niet verrekend.

10.8 Na de juridische overdracht komt het beheer en het onderhoud van het Openbaar gebied voor rekening van de Gemeente. De Ontwikkelaar betaalt voorafgaand aan het notarieel transport van het Openbaar gebied een afkoopsom voor het beheer en onderhoud voor de duur van 10 jaar ten bedrage van [redacted] prijspeil januari 2023). De Gemeente zendt daartoe een factuur.

Artikel 11. Openbaar toegankelijk gebied

Ter zake het Openbaar toegankelijk gebied komen Partijen het navolgende overeen.

- De aanleg, het beheer en onderhoud van Openbaar toegankelijk gebied komt volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
- Het onderhoud dient te voldoen aan het gemeentelijk onderhoudsniveau zoals in de omgeving gebruikelijk.
- [redacted] De verplichting tot onderhoud en beheer van het Openbaar toegankelijk gebied en eventuele slagboom of hekwerk moet bij eigendomsoverdracht dan wel bij vestiging van een zakelijk recht middels kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting worden

doorgelegd naar de Vereniging van Eigenaren dan wel iedere andere rechtsopvolger van de Ontwikkelaar.

- De Ontwikkelaar is verplicht om ten genoegen van de Gemeente voor derden (door middel van duidelijke, permanent aanwezige bebording) kenbaar te maken dat het Openbaar toegankelijk gebied privéterrein betreft. Deze verplichting geldt zowel voor afgesloten als voor niet afgesloten Openbaar toegankelijk gebied.
- De Ontwikkelaar neemt in de akte van levering met de toekomstig bewoners op dat ten laste van het Openbaar toegankelijk gebied als lijdend erf en het Openbaar gebied als heersend erf een recht van overpad wordt gevestigd als 'shared space' ten gunste van eenieder ter zake het Openbaar toegankelijk gebied dat niet wordt afgesloten;
- De Ontwikkelaar ervoor zorg dat bij verkoop van het Bouwplan en/of het Plangebied de bepalingen als genoemd in dit artikel als kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente worden opgenomen in de akte van levering dan wel akte van splitsing.
- Indien niet aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan is de Ontwikkelaar van rechtswege in verzuim en zal ten behoeve van de Gemeente een boete verbeuren van [redacted] voor ieder dag of dagdeel niet of niet volledig worden nagekomen, onverminderd de verplichting van de Ontwikkelaar ten opzichte van de Gemeente om alsnog aan de gestelde voorwaarden te voldoen. De Gemeente kan tevens besluiten het beheer en onderhoud van het Openbaar toegankelijk gebied in eigen beheer uit te voeren. De kosten daarvan worden bij de Ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger in rekening gebracht.

Artikel 12. Planning en aanvang

12.1 Partijen hebben voor de uitvoering van de procedure en de werkzaamheden aangaande het Bouwplan een indicatieve planning opgesteld, die als **bijlage 11** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

12.2 Indien de Ontwikkelaar een jaar nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, niet in staat is (volledige dan wel gedeeltelijke) uitvoering te geven aan de realisatie van het Bouwplan, treden Partijen in overleg over de verdere voortgang van het Bouwplan.

Artikel 13. Schade

13.1 Schades aan straten, wegen, funderingen, bebakeningen, groen en plantgoed en het schonen van de bodem- en waterlopen etc. gelegen buiten het Plangebied, welke aantoonbaar voortvloeien uit de realisatie van het Bouwplan, worden door en op kosten van Ontwikkelaar hersteld. Indien tijdens de realisatie van het Bouwplan schade wordt geconstateerd zal dit direct door de Ontwikkelaar aan de Gemeente worden gemeld. Elementen die in het kader van de verkeersveiligheid een snel herstel eisen, dienen direct na aanzegging van de Gemeente te worden hersteld, of worden bij calamiteiten door de Gemeente herstelt waarna [redacted] kosten van dit herstel op Ontwikkelaar worden verhaald. Ter dekking van mogelijke schade

dient Ontwikkelaar een verzekering af te sluiten c.q. te doen afsluiten waarbij de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt.

13.2 Teneinde discussie en/of geschillen over door de realisatie van het Bouwplan ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie van het Bouwplan door Partijen voor rekening van Ontwikkelaar gezamenlijk een nulmeting en eventueel een bouwkundige opname worden uitgevoerd, waarbij de staat van de eigendommen van de Gemeente en van derden nabij het Plangebied wordt vastgelegd. De resultaten van deze nulmeting en bouwkundige opname worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document.

13.3 Binnen twee maanden na oplevering van het Bouwplan voeren Partijen gezamenlijk een eindmeting en bouwkundige opname uit van de staat van de eigendommen als genoemd in de nulmeting/bouwkundige opname. Hierbij bepalen Partijen welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting en bouwkundige opname als bedoeld in artikel 13.2 bevond. Partijen leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document, waarna de Ontwikkelaar zorgdraagt voor herstel.

13.4 De Ontwikkelaar zal hinder, overlast, schade etc. aan eigendommen van omwonenden van het Plangebied en schade aan het Openbaar Gebied trachten te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Indien schade wordt geconstateerd zal dit direct door de Ontwikkelaar aan de Gemeente worden gemeld. De Ontwikkelaar is overeenkomstig 6:162 jo 6:171 BW aansprakelijk voor schade, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de werkzaamheden ter zake van het Bouwplan, (waaronder transport van en naar het Bouwplan). Schades worden door en op kosten van de Ontwikkelaar hersteld. In geval van calamiteiten hersteld de Gemeente de schade en komen de kosten voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 14. Planschade

14.1 Dit artikel wordt gelijkgesteld met een planschadeovereenkomst. Deze planschadeovereenkomst duurt voort tot vijf jaar na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan.

14.2 De schades als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening als gevolg van het Bestemmingsplan, zoals deze vastgesteld en toegekend worden door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente na inwinning van advies bij de schadebeoordelingscommissie conform afdeling 5.3 van de Verordening fysieke leefomgeving Gouda (of diens opvolger) dan wel zoals deze in een gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

[redacted]

14.3 De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in afdeling 5.3 van de Verordening fysieke leefomgeving Gouda.

14.4 De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het Bestemmingsplan.

14.5 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit het Bestemmingsplan schriftelijk aan de Ontwikkelaar meedelen en zendt voor de betaling een factuur aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar is verplicht deze factuur binnen twee weken aan de Gemeente te voldoen onder vermelding van: bijdrage planschadetegemoetkoming (activiteiten) project herontwikkeling PWA Wonen.

Artikel 15. Overdracht contractspositie, overdracht grond

15.1 Het is de Ontwikkelaar, totdat het Bouwplan gereed is gemeld, niet toegestaan om de voor hem uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen of gronden binnen het Plangebied zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente in welke vorm dan ook over te dragen aan derden. Deze toestemming kan worden geweigerd indien, naar het oordeel van de Gemeente, kostenverhaal door de nieuwe partij niet of onvoldoende is verzekerd dan wel indien de nieuwe partij niet voldoet aan de voorwaarden die worden gesteld in het kader van de Bibob. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming die voorwaarden te verbinden die zij binnen het raam van deze Overeenkomst nodig acht voor de juiste nakoming van de over te dragen verplichtingen.

15.2 Het is de Ontwikkelaar wel toegestaan rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in het kader van de realisatie van het Bouwplan over te dragen aan een aannemer. Doorverkoop/verhuur van een woning of appartementsrecht aan een eindgebruiker (koper of huurder) valt niet onder de reikwijdte van de in artikel 14.1 genoemde bepaling. Een overdracht zoals in dit artikel bedoeld, ontslaat de Ontwikkelaar niet van zijn (financiële) verplichtingen uit deze Overeenkomst en blijft eindverantwoordelijk jegens de Gemeente.

15.3 Bij overdracht van contractspositie en/of verkoop van het Plangebied met toestemming van de Gemeente is de Ontwikkelaar, totdat het Bouwplan is gerealiseerd, gehouden zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, voor zover naar hun aard nog niet geëxpireerd, aan haar rechtsopvolger(s) over te dragen overeenkomstig artikel 6:159 BW op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000, = onverminderd het recht van de Gemeente op [redacted]akoming.

Artikel 16. Duur van de Overeenkomst. Beëindiging

16.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze door Partijen is ondertekend en eindigt van rechtswege op het moment dat het Bouwplan gereed is gemeld, alle verplichtingen uit deze Overeenkomst zijn nagekomen en geen aanvragen om tegemoetkoming in planschade meer ingediend kunnen worden (5 jaar na onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan) en op alle aanvragen om een tegemoetkoming in planschade onherroepelijk is beslist.

16.2 Partijen kunnen ontbinding van de Overeenkomst inroepen indien het Bouwplan niet economisch uitvoerbaar is, de Omgevingsvergunning ter zake het Bouwplan wordt ingetrokken, of indien blijkt dat de Omgevingsvergunning wordt geweigerd dan wel de verleende Omgevingsvergunning (i.v.m. beroep) niet onherroepelijk wordt.

16.3 Voordat (één van de) Partijen overgaat(n) tot beëindiging, treden Partijen in overleg om te bezien of het Bouwplan en (daarmee) de Omgevingsvergunning zodanig kan worden aangepast dat beëindiging van de Overeenkomst kan worden voorkomen.

16.4 Ontbinding vindt plaats middels een aangetekende brief. In geval van ontbinding draagt de Ontwikkelaar zijn eigen kosten. Reeds betaalde kosten die de Gemeente reeds heeft gemaakt worden niet terugbetaald. Eventueel gemaakte kosten die nog niet zijn betaald, maar wel door de Gemeente zijn gemaakt dienen binnen een maand na het betalingsverzoek van de Gemeente door de Ontwikkelaar te worden voldaan. De Gemeente is in geen geval gehouden enige vorm van schadevergoeding te betalen aan de Ontwikkelaar dan wel haar medewerking te verlenen aan een ander plan.

Artikel 17. Toerekenbare tekortkoming, niet nakoming

17.1 In geval één der Partijen op grond van de artikelen 6:74 jo 6:76 BW toerekenbaar in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst (toerekenbare tekortkoming) en ook na verloop van een redelijke termijn na door de andere partij in kennis te zijn gesteld (ingebrekestelling) in gebreke blijft, is 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 tegenpartij te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt (6:265 BW).

17.2 Met toerekenbare tekortkoming casu quo het niet nakomen door Ontwikkelaar van haar verplichtingen wordt in deze gelijk gesteld de gevallen van faillissement, surseance van betaling en ontbinding of liquidatie. In een dergelijk geval kan de Gemeente de ontbinding van de Overeenkomst inroepen zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist.

[redacted]

17.3 Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de toerekenbaar niet-nakomende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen.

Artikel 18. Onvoorziene omstandigheden

18.1 Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat een der Partijen van mening is dat ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst redelijkerwijze niet van haar mag worden verwacht, dan is deze partij gerechtigd om van haar wederpartij te verlangen dat in overleg wordt getreden omtrent een wijziging van de Overeenkomst, tenzij de betreffende omstandigheden geacht worden voor rekening te komen van de partij die zich daarop beroept.

18.2 Indien de wederpartij bereid is om in overleg te treden ten aanzien van een wijziging van de Overeenkomst, trachten Partijen eerst in onderling overleg tot een voor Partijen aanvaardbare oplossing te komen. Indien dit niet leidt tot een voor Partijen aanvaardbare oplossing, zijn Partijen gerechtigd om zich op de voet van artikel 6:258 BW te wenden tot de ter zake bevoegde rechter.

Artikel 19. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag.

Artikel 20. Publicatie en Openbaarheid

Door het sluiten van deze Overeenkomst heeft de Gemeente het verhaal van de gemeentelijke kosten verzekerd, als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Van deze Overeenkomst wordt binnen twee weken na ondertekening door Partijen door het college van burgemeester en wethouders kennisgegeven door publicatie in een van gemeentewege uitgegeven blad dan wel een huis-aan-huisblad als bedoeld in artikel 6.24 sub 3 Wro. Tevens wordt binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage gelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2 sub 12 Bro.

Artikel 21. Bibob

De Bibob-beleidslijn Gouda 2013 is van toepassing op procedures waarop artikel 2.1 Wabo van toepassing is. Dat zijn alle gevallen waarin een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verdere procedure. De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te nemen, [redacted]r er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten of uit strafbare feiten verkregen voordelen worden benut.

Artikel 22. Slotbepalingen

22.1 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zou blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen echter van kracht. In plaats van de niet verbindende bepaling geldt alsdan als tussen Partijen overeenkomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het meest nadert aan dat wat Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

22.2 Wanneer er, na het sluiten van deze Overeenkomst, sprake is van gewijzigde wetten, regelgeving, rechtspraak, beleid die van toepassing is op de definities en artikelen als genoemd in deze Overeenkomst, worden deze alsdan geïnterpreteerd en uitgevoerd conform deze nieuwe wetten, regelgeving, rechtspraak of beleid, behoudens voor zover er sprake is van overgangsrecht.

22.3 Wijzigingen van en aanvullingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen en door beide Partijen zijn ondertekend.

[redacted]

Gemeente Gouda

Artikel 23. Bijlagen

23.1 De bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.

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

23.3 Bijlagen:

1. Kadastrale kaart Plangebied
2. Inrichtingsplan d.d. 17 augustus 2023
3. Stedenbouwkundig Voorontwerp d.d. 2 mei 2023
4. Intentieovereenkomst d.d. 8 maart 2022
5. Plan cultuurhistorische waarden Plangebied (PWA-Kazerne) d.d. 20 juli 2023
6. Samenwerkingsprotocol Openbaar gebied, definitief d.d. 22-03-2023
7. Parkeer- en verkeersonderzoek Goudappel d.d. 07 april 2023
8. Parkeermaatregelen d.d. 9 februari 2023
9. Productomschrijving
10. Opleveringsvoorwaarden Openbaar gebied
11. Planning d.d. 21-8-2023

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend.

[redacted]

[redacted]

wethouder d.k. Oppelaar

d.d. 6 - 9 - 2023

[redacted]