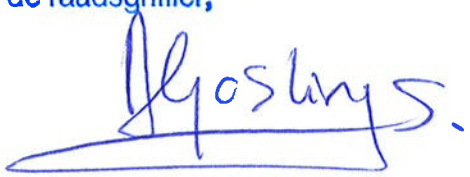
Anterieure
locatieontwikkelingsovereenkomst

Project 008 Kop Roode Vaart

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 15 juli 2021

mij bekend,
de raadsgriffier,



HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN
Artikel 1 Begripsbepalingen
Artikel 2 Doel en strekking van deze overeenkomst

HOOFDSTUK II PLANONTWIKKELING
Artikel 3 Planontwikkeling

HOOFDSTUK III GROND EN MILIEU
Artikel 4 Milieuaspecten
Artikel 5 Grond

HOOFDSTUK IV DEELGEBIED- EN PROJECTONTWIKKELING
Artikel 6 Deelgebied- en projectontwikkeling

HOOFDSTUK V REALISATIE
Artikel 7 Realisatie

HOOFDSTUK VI TERMIJNEN
Artikel 8 Termijnen

HOOFDSTUK VII OVERIGE BEPALINGEN
Artikel 9 Kosten, planschade en nadeelcompensatie
Artikel 10 Overname rechten
Artikel 11 Ontbinding en wijziging van de overeenkomst
Artikel 12 Tekortkoming in de nakoming en boete
Artikel 13 Geschillen

HOOFDSTUK VIII PUBLIEKRECHTELIJK HANDELEN GEMEENTE
Artikel 14 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente
Artikel 15 Slotbepaling
Artikel 16 Bijlagen

In deze overeenkomst maken de ondertekenende partijen afspraken over de wijze waarop zij medewerking zullen verlenen aan de ontwikkeling van het project Kop Roode Vaart

Partijen:

1. De gemeente Moerdijk, zetelende te Zevenbergen, aan de Pastoor van Kessellaan 15, ter uitvoering van artikel 160, lid 1 sub e en artikel 171 Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder mevrouw D.J. Brummans,
   hierna te noemen **"gemeente"**

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zeeman Vastgoed B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 1625 HV Hoorn, aan de Nieuwe Steen 5, ingevolge haar inschrijving in de kamer van koophandel onder nummer 59455748 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.H. Langenberg,
   hierna te noemen **"ontwikkelaar"**

hierna gezamenlijk te noemen **"partijen"**

Het navolgende in aanmerking nemende:

1. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, waarin regels gesteld zijn over de te sluiten overeenkomsten tussen de overheid en de ontwikkelaar, indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2. De onderstaande ontwikkeling is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro.

3. De gemeenteraad dient op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen, tenzij:
   - de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; en
   - een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
   - het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

4. Partijen zijn met elkaar in onderhandeling getreden om te onderzoeken of een (anterieure) overeenkomst gesloten kan worden waarin in ieder geval afspraken opgenomen zijn over het hierboven, onder 3, bepaalde. Dit heeft geleid tot de onderstaande overeenkomst, welke overeenkomst goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders en van de gemeenteraad behoeft.

5. De gemeente heeft op 9 april 2020 een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar, waarin de bereidheid is uitgesproken om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw op de locatie "Kop Roode Vaart" te Zevenbergen **(bijlage I)**.

6. Het uiteindelijke ontwikkelingsplan voorziet in de realisatie van circa 45 appartementen verdeeld over 3 appartementsgebouwen, en 48 grondgebonden woningen. Een en ander conform de verkavelingstekening van d.d. 6 mei 2021 **(bijlage II)**.

7. Het haalbaarheidsonderzoek wijst uit dat deze ontwikkelingsvariant haalbaar is **(bijlage III)**.

8. De ontwikkelaar is bereid om uitvoering te geven aan voornoemde ontwikkeling, maar zij heeft de medewerking van de gemeente nodig voor de toepassing van planologische procedures en planbegeleiding.

9. De gemeente is bereid samen te werken met de ontwikkelaar, indien er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.

10. Partijen wensen de wijze waarop nadere invulling wordt gegeven aan hun samenwerking vast te leggen in deze anterieure locatieontwikkelingsovereenkomst (hierna te noemen: overeenkomst).

Komen als volgt overeen:

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan
Het voor de "Kop Roode Vaart" te Zevenbergen op te stellen bestemmingsplan.

Bouwrijp maken
Het geschikt maken van het projectgebied en exploitatiegebied voor verdere inrichting en bebouwing, conform de uitgangspunten zoals aangegeven in **bijlage IV**.

Exploitatiegebied
Het projectgebied, uitgebreid met het nabij gelegen openbare gebied, zoals aangegeven en begrensd op de tekening, die als **bijlage V** aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Projectgebied
Het gebied aan de Generaal Allenweg en de Huizersdijk te Zevenbergen (kop Roode Vaart) waarbinnen de inrichting en bebouwing plaatsvindt, zoals aangegeven en begrensd op de tekening, die als **bijlage VI** aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Projectontwikkeling
Het bouw- en woonrijp maken en de feitelijke ontwikkeling en afronding van het exploitatiegebied.

Locatieontwikkeling
Het (doen) realiseren van woningbouw binnen het projectgebied.

Realisatie
Het aanvangen en voltooien van de locatie- en projectontwikkeling.

Woonrijp maken
Het geschikt maken van het exploitatiegebied en de daarop gestichte bebouwing voor gebruik, conform de uitgangspunten zoals aangegeven in **bijlage VII**.

Artikel 2 Doel en strekking van deze overeenkomst

Doel en strekking van deze overeenkomst
2.1 Doel van deze overeenkomst is vast te leggen dat de ondertekenende partijen de uitdrukkelijke bedoeling hebben om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken en deze te realiseren én om vast te leggen welke verbintenissen partijen terzake aangaan, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.

Karakter verbintenissen
2.2 Voor zover in deze overeenkomst verbintenissen zijn opgenomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat partijen zich inspannen om de verbintenissen na te komen voor zover de wet of de gerechtvaardigde belangen van derden zich daartegen niet verzetten.

Civielrechtelijke afspraken en publiekrechtelijke bevoegdheden
2.3 Daar waar in deze overeenkomst afspraken worden neergelegd ter zake waarvan de nakoming/uitvoering toekomt aan het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad dient voor gemeente "college of gemeenteraad" gelezen te worden. Deze

overeenkomst heeft in zoverre te gelden als een “bevoegdhedenovereenkomst”. Dat wil zeggen dat de publiekrechtelijke organen zich verbinden om hun bevoegdheden, met in achtneming van het in artikel 2 lid 2 én artikel 14 bepaalde, op de overeengekomen wijze aan te wenden. Gezien het voorgaande wordt deze overeenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 11.

HOOFDSTUK II PLANONTWIKKELING

Artikel 3 Planontwikkeling

Uitgangspunt

3.1 Uitgangspunt voor de planontwikkeling vormt de verkavelingstekening d.d. 6 mei 2021, dat als **bijlage II** aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Planontwikkeling

3.2 Teneinde de ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie mogelijk te maken zal het bestemmingsplan “Kop Roode Vaart” opgesteld worden. Afhankelijk van de definitieve planning wordt het bestemmingsplan, in verband met de invoering van de omgevingswet, mogelijk een omgevingsplan. In dat geval dient in deze overeenkomst bestemmingsplan vervangen te worden door omgevingsplan. De ontwikkelaar verplicht zich voor zijn rekening en risico tot het laten opstellen van een bestemmingsplan conform de gemeentelijke aanwijzingen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken. Uitgangspunt hiervoor vormt het “Moerdijk Handboek Bestemmingsplannen”. Opdrachtverlening voor het opstellen van het bestemmingsplan gebeurt door de ontwikkelaar. Alvorens het voorontwerp en het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan wordt opgesteld worden deze aan de gemeente ter schriftelijke goedkeuring voorgelegd. De gemeente streeft ernaar om elk conceptplan zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 2 maanden te beoordelen. De gemeente is verplicht tot het in procedure brengen van een door de gemeente goedgekeurd voorontwerpbestemmingsplan en zal zich inspannen om te bevorderen dat het bestemmingsplan, inclusief eventuele door inspraak en/of zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.

Wijzigingen in uitgangspunten

3.3 Indien het door inspraak, zienswijzen of anderszins noodzakelijk is om af te wijken van de in het voorontwerp bestemmingsplan beschreven uitgangspunten, zullen partijen in overleg treden over planwijziging. Indien planwijziging leidt tot een wezenlijk ander plan, dan zal de overeenkomst in overleg en met in achtneming van de aan de onderhavige overeenkomst ten grondslag liggende uitgangspunten aangepast worden.

HOOFDSTUK III GROND EN MILIEU

Artikel 4 Milieuaspecten

De milieuaspecten zullen worden verwoord in het bestemmingsplan. Er moet voldaan worden aan de vigerende wet- en regelgeving, zoals o.a. het Besluit Luchtkwaliteit, het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi), de Watertoets door het Waterschap etc..

Artikel 5 Grond

5.1 De benodigde gronden in het projectgebied zijn eigendom van ontwikkelaar (dan wel van een aan haar gelieerde vennootschap), van de gemeente en van derden.

5.2 De gronden, eigendom van de gemeente, zullen verkocht worden aan de ontwikkelaar. De koopprijs wordt bepaald door middel van een taxatierapportage door een door de gemeente aan te wijzen, onafhankelijk taxateur/makelaar, rekening houdend met de regels omtrent Staatssteun en Aanbesteding. De verkoop zal nader geregeld worden in een op te stellen koopovereenkomst tussen partijen. Voorafgaand aan de daadwerkelijke levering, zullen de

gronden aan de ontwikkelaar in optie worden gegeven tegen een nader te bepalen optievergoeding. Dit zal nader uitgewerkt worden in een optieovereenkomst.

5.3 De gronden en eigendommen van derden worden door de ontwikkelaar verworven, dan wel dienen er onherroepelijke afspraken gemaakt te zijn met de grondeigenaren, waarbij leidend is dat ontwikkelaar de enige contractspartij is en zal zijn voor de gemeente. Dit moet uiterlijk bij het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad hebben plaatsgevonden. Alle kosten hiervan, inclusief eventuele procedurekosten, komen voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente heeft geen rol in deze, noch zal zij hier een rol in gaan spelen.
Mocht aankoop en/of maken van afspraken met betrekking tot de percelen Zevenbergen L 803 en L 4262 niet mogelijk blijken, dan zullen partijen opnieuw met elkaar in overleg treden en mochten partijen alsdan overeenstemming bereiken over een gewijzigd plan, dan zal er een nieuwe overeenkomst gesloten worden, onder intrekking van deze overeenkomst. Mocht er geen overeenstemming bereikt worden over een gewijzigd plan, dan zal deze overeenkomst door beide partijen ontbonden kunnen worden, waarbij iedere partij de eigen kosten draagt.

5.4 Alle onderzoeken, benodigd voor de projectontwikkeling, welke nog niet zijn uitgevoerd, zullen door partijen gezamenlijk uitgevoerd worden.

5.5 De ontwikkelaar is aan de gemeente, op grond van artikel 6.24 Wro, op grond van de Structuurvisie Moerdijk 2030 en op grond van de Nota Kostenverhaal een bijdrage aan het gemeentelijk kostenverhaal verschuldigd. Deze bijdrage is als volgt opgebouwd:
- De kosten van het ambtelijk apparaat ad € 64.697. Hieronder vallen o.a. de kosten voor voorbereiding, toezicht en begeleiding. De omvang van deze kosten komt door middel van onderhandeling en overleg tot stand, waarbij de plankostenscan als uitgangspunt dient.
- De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.13 lid 7 Wro). Deze bijdrage wordt ingezet voor voorzieningen van openbaar nut, zoals verwoord in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. De uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota Kostenverhaal. Dit leidt tot een vaste bijdrage van € 4.000,00 per woonequivalent. Voor deze ontwikkeling bedraagt dit totaal € 372.000,-- (93 x € 4.000,00).
- De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bijdrage wordt ingezet om de voorzieningen uit de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie te verwezenlijken. De uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota Kostenverhaal. Dit leidt tot een vaste bijdrage van € 750,00 per woonequivalent. Voor deze ontwikkeling bedraagt dit totaal € 69.750,-- (93 x € 750,00).

De totale bijdrage dient uiterlijk 1 maand, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, betaald te zijn.

HOOFDSTUK IV DEELGEBIED- EN PROJECTONTWIKKELING

Artikel 6 Deelgebied- en projectontwikkeling

Bouw- en woonrijp maken

6.1 De gronden binnen het exploitatiegebied worden door en voor rekening en risico van de ontwikkelaar bouw- en woonrijp gemaakt.

Inrichtingseisen

6.2 De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansluiting van de woningen binnen het exploitatiegebied op de riolering. Tevens dient de ontwikkelaar de riolering van het projectgebied aan te sluiten op het hoofdriool in het exploitatiegebied.

6.3 De ontwikkelaar zorgt voor voldoende parkeerplaatsen in het projectgebied overeenkomstig het Parkeerbeleid Moerdijk, Nota parkeernormen 2015.

Vereisten

6.4 Voordat met de werkzaamheden wordt gestart, zal de ontwikkelaar met een medewerker van de afdeling Realisatie & Beheer Openbare Ruimte overleg voeren over de toe te passen technieken/materialen/afmetingen en dergelijke, conform een nog op te stellen en goed te

keuren bestek. Vooruitlopend hierop is als richtlijn het Handboek IOR (**bijlage VII**) van toepassing. Ook is de geldende Bouwverordening van toepassing.

Bouwprogramma

6.5 De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van het volgende programma:

Aantal woningen	Soort woning	Prijsklasse
9	rijwoning	Tot € 325.000
12	hoekwoning	Van € 325.000 tot € 425.000
18	tweekapper	Van € 425.000 tot € 525.000
9	vrijstaand	Van € 475.000 tot € 550.000
45	appartement	Van € 375.000 tot € 550.000

* prijspeil 1-1-2021 en afhankelijk van ontwikkelingen gedurende het project.

Minimale eisen

6.6 Als basis voor de uitwerking van het bijzondere woonmilieu geldt het document “Schetsontwerp Nieuwbouw Roode Vaart Zevenbergen, Quadrant d.d. 31 oktober 2018”.

6.7 De woningen en de woonomgeving dienen minimaal te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

6.8 Voor elk project zal worden nagegaan of -voor zover dit in overeenstemming is met geldende wet- en regelgeving en haalbaar vanuit de specifieke eigenschappen van het project- deze geheel of gedeeltelijk uit is te (laten) voeren als leerlingbouwplaats, ook als er sprake is van onderaanneming. Als een project niet in de leerlingbouwplaatsregeling kan worden opgenomen, dient de ontwikkelaar dit gemotiveerd aan te geven bij de gemeente.

6.9 De ontwikkelaar is verplicht bij de te sluiten individuele koopovereenkomsten voor de woningen een zelfbewoningsplicht voor de kopers op te nemen van 3 jaar, op straffe van een boete, zoals verwoord in artikel 12.3.

Duurzaamheid

6.10 De ontwikkeling dient duurzaam vormgegeven te worden conform het Convenant duurzaam bouwen West-Brabant (2007).

6.11 Voor alle thema’s in GPR Gebouw dient een minimale score van 7 te worden behaald. De ontwikkelaar is ervoor verantwoordelijk om bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouw de bewijsvoering over de GPR Gebouw scores aan te leveren bij de gemeente. Om de duurzaamheidsprestatie in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw (GPR Gebouw).

6.12 De woningen dienen minimaal te voldoen aan de basiseisen van Woonkeur basispakket B.

Garantie

6.13 Het project dient gerealiseerd te worden onder de Woningborg of SWK regeling.

Teruggave openbaar gebied

6.14 Binnen 30 dagen na realisering en oplevering van de projectontwikkeling wordt het openbaar gebied in het projectgebied door de ontwikkelaar aan de gemeente overgedragen voor een verkoopprijs van € 1,00. De gemeente is vanaf dat moment eigenaar en beheerder van dit openbaar gebied. De kosten van de overdracht komen voor rekening van de ontwikkelaar. De overdracht vindt plaats conform het Handboek IOR. Daarin is onder andere opgenomen, dat de onderhoudstermijn voor de infra 6 maanden bedraagt en is voor het groen een groeigarantie opgenomen (algemeen 1 jaar, specifiek voor bomen 3 jaar).

Nutsbedrijven
6.15 De gemeente coördineert de eerste bijeenkomst met de nutsbedrijven.

HOOFDSTUK V REALISATIE

Artikel 7 Realisatie

Aanvraag vergunningen
7.1 De ontwikkelaar zal tijdig, dat wil zeggen met inachtneming van de in artikel 8 opgenomen termijnen, de voor de realisering benodigde aanvragen voor vergunningen indienen.

Aanvang realisatie
7.2 De projectontwikkeling wordt door de ontwikkelaar gestart binnen 3 maanden na het onherroepelijk zijn van het op te stellen bestemmingsplan voor het projectgebied, maar in ieder geval moet de realisatie van de bouwstroom beginnen uiterlijk indien er minimaal 70% van de woningen is verkocht. De bouwstroom zal gereed zijn en opgeleverd zijn conform een nog aan te leveren planning, welke in overleg met de ontwikkelaar zal worden opgesteld.

Inschakelen derden
7.3 De ontwikkelaar heeft het recht bij de realisatie derden te betrekken. De ontwikkelaar draagt er bij samenwerking met derden zorg voor dat deze derden op een rechtsgeldige wijze gebonden worden aan de rechten en verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Beperking overlast
7.4 In het kader van het beperken van de overlast is de ontwikkelaar verplicht om op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) ontheffing aan het college te vragen, indien er steigers en dergelijke geplaatst worden op de weg of een gedeelte ervan buiten het projectgebied. Voor het begrip “weg” is artikel 1 lid 1 APV bepalend. Op basis van die ontheffing is de ontwikkelaar een waarborgsom verschuldigd, welke berekend wordt aan de hand van de oppervlakte van het benodigd terrein buiten de locatie.
De ontwikkelaar zal zich er voor inspannen om de (verkeers)overlast voor de omgeving tijdens de realisatie zo veel als mogelijk te beperken. Daaronder is begrepen het zoveel mogelijk voorkomen en indien nodig verwijderen van obstakels op de openbare weg, van vervuiling van de openbare weg en zwerfvuil.

7.5 De ontwikkelaar dient de door de aannemer(s) te gebruiken route(s) ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente en na goedkeuring ter zake afdwingbare afspraken te maken met de aannemer(s), welke afspraken ter goedkeuring aan de gemeente zullen worden voorgelegd. Uitgangspunt is dat zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van hoofdroutes.

Bouwschade
7.6 De toestand van de door de aannemer(s) te gebruiken wegen wordt voor aanvang en voltooiing van de realisatie vastgelegd door opname en rapportage welke in overleg met de gemeente zal worden opgesteld. Schade aan de voornoemde wegen komt voor rekening van de ontwikkelaar, tenzij deze schade aantoonbaar geen relatie heeft met de realisatie van de locatie. De gemeente zal de ontwikkelaar tijdig laten weten welk wegverkeer is toegestaan qua klasse en gewichtsbelasting. Worden andere wegen gebruikt dan welke zijn toegestaan, dan is de ontwikkelaar aansprakelijk voor alle hieruit voortvloeiende schade.

Schade aan eigendommen derden
7.7 De ontwikkelaar is verantwoordelijk en aansprakelijk voor schadeclaims van derden die betrekking hebben op de ontwikkeling van de locatie, ongeacht of deze door de ontwikkelaar zelf of door zijn hulppersonen zijn veroorzaakt.

Concerngarantie
7.8 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van alle verplichtingen van de ontwikkelaar jegens de gemeente uit hoofde van of voortvloeiend uit deze LOO zal L&Z Holding, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende te 1625 HV Hoorn, aan de Nieuwe Steen 5, ingeschreven in het

handelsregister onder nummer 853496729 een garantie aan de gemeente afgeven, op grond waarvan L&Z Holding zich jegens de gemeente onherroepelijk en onvoorwaardelijk hoofdelijk garant stellen voor de correcte en volledige nakoming van alle verplichtingen van de ontwikkelaar jegens de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst, ook in geval van faillissement of surseance van betaling van de ontwikkelaar. Een model van de concerngarantie als hiervoor bedoeld is als **bijlage X** aan deze overeenkomst gehecht.
De garantie eindigt en zal door de gemeente aan de ontwikkelaar worden teruggestuurd zodra oplevering van het (laatste gedeelte van) het openbaar gebied binnen het project heeft plaatsgevonden.

Vrijwaring voor schade op grond van artikel 6:174 BW

7.9 De ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor aansprakelijkheid van schade ten gevolge van een slechte staat van de openbare weg en/of andere openbare voorzieningen, indien deze slechte staat is toe te rekenen aan de realisatie van de locatie.

Verzekeringen

7.10 De ontwikkelaar is verplicht tot het laten sluiten van relevante verzekeringen waaronder een Constructie All Risk-verzekering. Van deze CAR-verzekering ontvangt de gemeente een afschrift.

HOOFDSTUK VI TERMIJNEN

Artikel 8 Termijnen

Aan deze overeenkomst ligt de in **bijlage VIII** opgenomen fasering ten grondslag. De in deze fasering opgenomen data en/of termijnen, zijn streefdata/-termijnen voor zover deze betrekking hebben op de noodzakelijk publiekrechtelijke procedures. Overschrijding van deze laatste termijnen leidt niet tot aansprakelijkheid van de gemeente.

HOOFDSTUK VII OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9 Kosten, planschade en nadeelcompensatie

Uitgangspunt kosten

9.1 Elke partij draagt, tenzij in deze overeenkomst anders overeenkomen, de eigen kosten verbonden aan de uitvoering van deze overeenkomst. Dit is slechts anders indien één der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst. Alsdan kan de andere partij de volledige schade die daarvan het gevolg is, inclusief de gemaakte kosten, verhalen op de tekortschietende partij.

9.2 Alle leges voor verkrijging van vergunningen of het doorlopen van planologische procedures zijn voor rekening van de ontwikkelaar, conform de geldende legesverordening van de gemeente Moerdijk. Deze is te downloaden op de gemeentelijke website www.moerdijk.nl.

Planschade inclusief wettelijke rente op grond van artikel 6.1 Wro/Nadeelcompensatie

9.3 Planschade en uitkeringen uit hoofde van nadeelcompensatie worden door de ontwikkelaar gedragen. Gezien de draagplicht van de ontwikkelaar wordt overeengekomen dat:
- de gemeente de ontwikkelaar onmiddellijk in kennis stelt van een bij haar ingediend verzoek om planschadevergoeding op grond van artikel 6.1 Wro of een verzoek om nadeelcompensatie onder toezending van een afschrift van het verzoek;
- de gemeente het conceptadvies van de terzake benoemde deskundigen toezendt en de ontwikkelaar in de gelegenheid stelt hierover zijn zienswijze te geven;
- de gemeente bij de te nemen beslissing zo mogelijk rekening houdt met de zienswijze van de ontwikkelaar;
- het besluit inzake planschade voor de ontwikkelaar bindend zal zijn zodra het onherroepelijk is;
- de ontwikkelaar de kosten betaalt die de gemeente moet maken voor het inschakelen van en adviseren door externe deskundigen op het gebied van de beoordeling van

schadeclaims;
- de gemeente aan de ontwikkelaar een afschrift zendt van het collegebesluit, alsmede van de eventuele uitspraken van de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- de ontwikkelaar ook de schadevergoeding betaalt die het direct gevolg is van een uitspraak van de rechtbank of de Afdeling bestuursrechtspraak, dan wel voortvloeit uit de beslissing van deze rechters om een hoger bedrag toe te kennen dan het eerder door het college van Burgemeester en Wethouders toegekende bedrag. Voorts betaalt de ontwikkelaar alle kosten die voor de gemeente zijn verbonden aan de procedure.

9.4 De te betalen schadebedragen en/of kosten zullen worden vermeerderd met eventueel verschuldigde wettelijke rente en BTW.

Betaling

9.5 De ontwikkelaar zal de verschuldigde vergoedingen voldoen binnen twee weken nadat de gemeente de vergoeding heeft moeten voldoen en hij van de gemeente een declaratie heeft ontvangen, dan wel binnen de op de declaratie aangegeven betalingstermijn indien deze langer is. Indien in een eventuele (hoger)beroepsprocedure de betalingsverplichting van de gemeente komt te vervallen, dan wel lager wordt vastgesteld, zal het betaalde bedrag dan wel het verschil vermeerderd met de wettelijke rente aan de ontwikkelaar terugbetaald worden binnen 2 weken na ontvangst van dit bedrag door de gemeente.

Artikel 10 Overname rechten

Het is de ontwikkelaar behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om rechten en/of plichten uit deze overeenkomst en/of deze overeenkomst als geheel over te dragen aan c.q. over te doen nemen door een derde. Een eventuele weigering zal altijd onderbouwd moeten worden.

Artikel 11 Ontbinding en wijziging van de overeenkomst

11.1 De gemeente heeft het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder gehoudenheid tot schadevergoeding, vergoeding van gemaakte kosten en/of verplichtingen tot restitutie/ongedaanmaking bij aangetekend schrijven te ontbinden indien:
- de ontwikkelaar in staat van faillissement of liquidatie verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt of het voorwerp is van een surseance van betaling of een akkoord;
- het faillissement of liquidatie van de ontwikkelaar is aangevraagd of er een procedure van surseance van betaling of akkoord is;
- de gemeente geen toestemming krijgt plannen voort te zetten door rechterlijke procedures.

11.2 De overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:
a. de gemeenteraad niet over gaat tot het vaststellen van het bestemmingsplan “Kop Roode Vaart”. In deze situatie is geen der partijen tot enige schadevergoeding, kosten en interesten gehouden;
b. een toezichthoudend overheidsorgaan het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan “Kop Roode Vaart” vernietigt.

Ook in deze situaties is geen der partijen tot enige schadevergoeding, kosten en interesten gehouden.

11.3 Indien de ontwikkelaar gedurende de looptijd van deze overeenkomst de projectontwikkeling niet voortzet of voortijdig afbreekt, is hij wel verplicht de door de gemeente reeds gemaakte kosten te vergoeden.

Onvoorziene omstandigheid

11.4 De rechter kan op verlangen van partijen deze overeenkomst wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk ontbinden wegens een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat ongewijzigde instandhouding van de betreffende overeenkomst(en) naar maatstaven van

redelijkheid en billijkheid niet gevergd kan worden en partijen onderling niet tot overeenstemming kunnen komen.

Voorafgaand overleg

11.5 Alvorens een vordering tot ontbinding of wijziging van deze overeenkomst in te stellen, pleegt de partij die ontbinding of wijziging wenst overleg met de andere partij om tot een aanvaardbare oplossing te komen van de gerezen problemen. Partijen verrichten de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om tot een oplossing in de geest van deze overeenkomst te komen.

Artikel 12 Tekortkoming in de nakoming en boete

Incassokosten

12.1 Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van deze overeenkomst, is de andere partij gerechtigd om de volledige kosten die zij moet maken ter buitengerechtelijke incasso dan wel om buitengerechtelijke nakoming af te dwingen bij die nalatige partij in rekening te brengen. Indien het noodzakelijk is om een gerechtelijke procedure te voeren is ieder der partijen gerechtigd om de kosten die het liquidatietarief te boven gaan bij de nalatige partij in rekening te brengen.

Ingebrekestelling

12.2 Iedere tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen verplicht de partij die is tekortgeschoten de tekortkoming alsmede de gevolgen daarvan, na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, voor eigen rekening binnen een door de andere partij te stellen redelijke termijn ten genoegen van de andere partij ongedaan te maken.

Boete

12.3 Bij niet (tijdige) nakoming van de verplichting, genoemd onder 12 lid 2, is de partij die in gebreke blijft aan de andere partij een boete verschuldigd van € 500,-- per dag, met een maximum van € 100.000,00.

Artikel 13 Geschillen

Geschillenregeling

13.1 Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten die hier uit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.
Alle geschillen, voor zover daarover ondanks de nodige inspanningen van partijen tot behoorlijk overleg geen oplossing tussen partijen is gevonden, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank in Breda, tenzij partijen ter zake schriftelijk arbitrage overeenkomen. Bij arbitrage wijst iedere partij een ter zake deskundige aan die tezamen, in volledig mandaat van die partij, tot een oplossing trachten te komen.

13.2 Een geschil, in de zin van artikel 13 lid 1, zal geacht worden tevens aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is, en deze niet verkregen kan worden.

HOOFDSTUK VIII PUBLIEKRECHTELIJK HANDELEN GEMEENTE

Artikel 14 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente

Publieke taak gemeente

14.1 Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente, althans haar organen, onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en dan met name de organen van de gemeente in het kader van de uitoefening van de krachtens deze overeenkomst

benodigde besluiten en plannen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, regelgeving etc..
Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen, en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de gemeente althans haar organen mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de overeenkomst of de voortgang van het project.

Aansprakelijkheid gemeente voor (publiekrechtelijk) handelen

14.2 De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze overeenkomst. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voorvloeit uit aanwijzingen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Ook is er geen sprake van een tekortschieten indien de gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.

Artikel 15 Slotbepaling

15.1 De gemeente zal geen baatbelasting o.g.v. artikel 222 Gemeentewet of andere belasting heffen over de in deze overeenkomst opgenomen uitvoering van voorzieningen van openbaar nut in het exploitatiegebied.

15.2 De ontwikkelaar is geen bijdrage verschuldigd zoals omschreven in artikel 6.17 Wro (bijdrage op grond van een exploitatieplan).

15.3 De gemeente is op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht kennis te geven van deze overeenkomst en een zakelijke beschrijving, zoals bedoeld in artikel 6.2.12 Bro ter inzage te leggen. De publicatie en de zakelijke beschrijving zijn als bijlage gevoegd aan deze overeenkomst (**bijlage IX**).

Artikel 16 Bijlagen

16.1 Bij deze overeenkomst behorende de volgende bijlagen:

I. Intentieovereenkomst d.d. 9 april 2020
II. Verkavelingstekening d.d. 6 mei 2021
III. Onderzoeken
IV. Definities bouw- en woonrijp maken
V. Exploitatiegebied
VI. Projectgebied
VII. Handboek IOR
VIII. Planning
IX. Publicatie en zakelijke beschrijving
X. Concerngarantie

Indien de tekst en/of inhoud van de bijlagen afwijkt van deze overeenkomst, prevaleert de tekst en de inhoud van de overeenkomst.

Overeengekomen te Zevenbergen/Hoorn op ……..

de gemeente,	de ontwikkelaar,
D.J. Brummans	P.H. Langenberg

Bijlage I Intentieovereenkomst d.d. 9 april 2020

Bijlage II Verkavelingstekening d.d. 6 mei 2021

Bijlage III Onderzoeken

De gedane onderzoeken zijn vanwege de grootte niet als ingescande bijlage gevoegd bij deze overeenkomst.

Partijen zijn beide in het bezit en op de hoogte van de inhoud ervan en dat dezen deel uitmaken van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.

Bijlage IV Definities bouw- en woonrijp maken

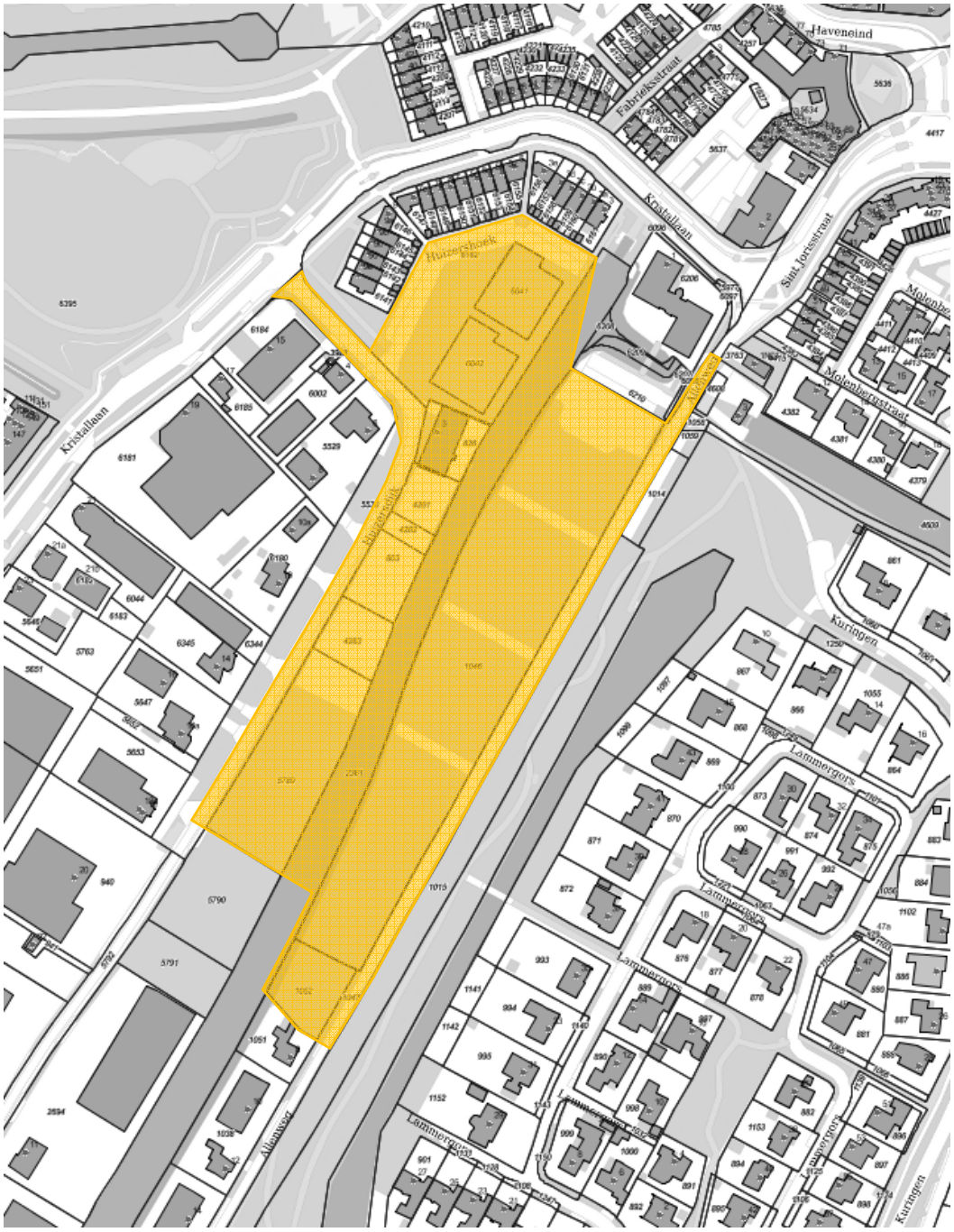
Bouwrijp maken
Het geschikt maken van de locatie voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in ieder geval:
- slopen van te verwijderen opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels;
- het (laten) verwijderen van eventuele in de bodem aanwezige explosieven;
- verwijderen en kappen van houtopstanden, bomen en boomstronken;
- verwijderen van zich eventueel in de bodem bevindende materialen en omstandigheden die de realisering van de toekomstige bestemming zouden kunnen belemmeren;
- het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken, terreinophoging c.q. terreinverlaging tot bouwrijphoogtes;
- het verrichten van bodemonderzoek, de eventuele uitvoering van bodemsaneringsmaatregelen alsmede de met de sanering verband houdende werkzaamheden, voor zover nodig ter realisatie van exploitatiegebied en eventueel daarop in overleg aangebrachte wijzigingen;
- aanleg (en verleggen) van nutsvoorzieningen hoofdstructuur zoals riolering, water en elektra, incl. de bijbehorende voorzieningen die een goed functioneren van genoemde voorzieningen waarborgen (trafostations, verdeelkasten, rioolgemalen, overstorten);
- aanleg van bouwwegen (tijdelijke) ter ontsluiting van het perceel, alsook het geschikt maken van de ontsluitingsstructuur buiten de locatie (aansluiten op bestaande wegen);
- aanleg van goede afwatering voor het hemelwater van de bouwstraten middels kolken en/of direct op het oppervlaktewater;
- aanleg van waterlopen, duikers, damwanden en beschoeiingen;
- aanleg oriënterende openbare verlichting (minimaal 50% van definitieve aantal lichtpunten);
- afbakenen bouwkavels middels ijzeren piketten.

Woonrijp maken
Het geschikt maken van de locatie en de daarop gestichte bebouwing voor gebruik door bewoners/kopers omvattende in ieder geval:
- aanleg nutsvoorzieningen indien niet gerealiseerd in de bouwrijp maken fase zoals huisaansluitingen voor riolering, gas, elektra, centraal antenne en telefoon;
- de realisering van bergbezinkbassins;
- de aanleg van de definitieve bestrating van wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- aanpassen van bestaande wegen;
- aanleg parkeervoorzieningen;
- aanleg speel- en groenvoorzieningen;
- realiseren waterlopen;
- aanbrengen beplanting en bomen;
- completering openbare verlichting;
- straatmeubilair (waaronder ook bruggen);
- bluswatervoorzieningen.

Bijlage V Exploitatiegebied

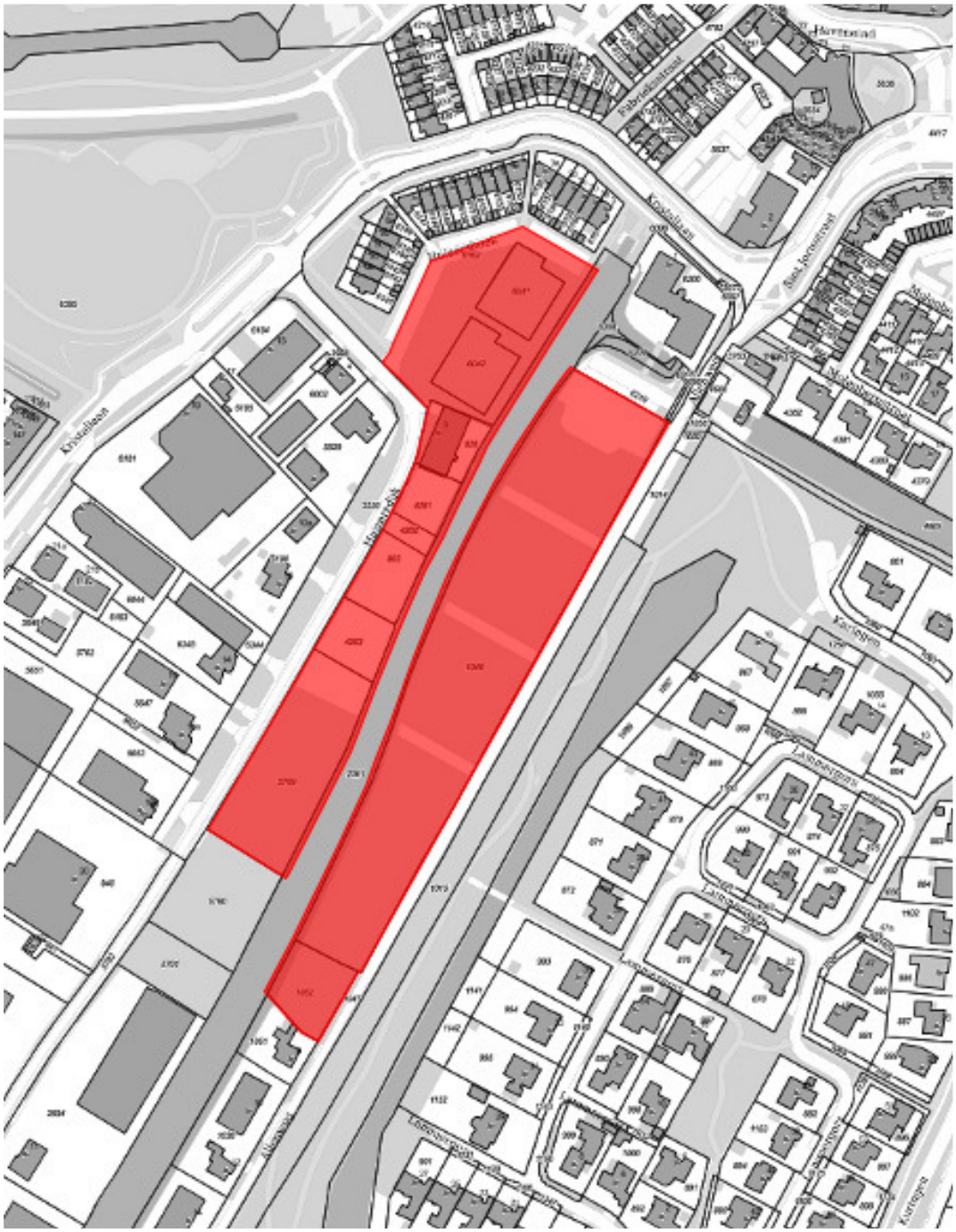
Doel van het aangeven van het exploitatiegebied
Het doel van het aangeven van het exploitatiegebied is om de werkzaamheden die buiten het projectgebied gaan plaatsvinden ook voor rekening en risico van de ontwikkelende partij bouw- en woonrijp gemaakt dienen te worden. Je kunt hierbij denken aan o.a.

- Het aansluiten van de projectriool op het hoofdriool
- Het realiseren van een oversteekvoorziening buiten het projectgebied
- Het realiseren van een speelvoorziening buiten het projectgebied
- Het realiseren van een groenvoorziening buiten het projectgebied
- Enz…



Bijlage VI Projectgebied

Doel van het aangeven van het projectgebied
Het doel van het aangeven van het projectgebied is om het gebied waarbinnen de inrichting en bebouwing plaatsvindt inzichtelijk te maken.



Bijlage VII Handboek IOR

Het handboek IOR is vanwege de grootte in papieren vorm aan de ontwikkelaar ter beschikking gesteld en dus niet meer als ingescande bijlage gevoegd bij deze overeenkomst.

De ontwikkelaar heeft het handboek ontvangen en is ermee bekend dat de inhoud deel uitmaakt van de in deze overeenkomst overeengekomen afspraken.

Bijlage VIII Planning

Fase	(Hoofd)activiteiten	Leveren door	Start	Einde
Ontwerpfase	Anterieure overeenkomst (besluit gemeenteraad)	Ontwikkelaar	Q2 2020	Q3 2021
	Grondverwerving	Ontwikkelaar	Q2 2020	Q2 2021
	Beeldkwaliteitsplan	Ontwikkelaar	Q2 2020	Q3 2021
	Stedenbouwkundig plan	Ontwikkelaar	Q2 2020	Q2 2021
	Bestemmingsplanprocedure	Gemeente	Q3 2021	Q2 2022*

* exclusief procedure Raad van State (circa 26 weken)

Uitvoeringsfase	Leveren grond aan ontwikkelaar	Gemeente	Q2 2022	Q3 2022
	VO, DO en bestek	Ontwikkelaar	Q2 2021	Q2 2022
	Aanbesteding en voorbereiding verkoop	Ontwikkelaar	Q1 2022	Q2 2022
	Verkoop	Ontwikkelaar	Q2 2022	Q3 2022
	Bouw	Ontwikkelaar	Q4 2022	Q2 2024

Afrondingsfase	Evaluatie	Gemeente	In 1e jaar na ingebruikname	

Bijlage IX Publicatie en zakelijke beschrijving

KENNISGEVING ANTERIEURE OVEREENKOMST

Burgemeester en wethouders van Moerdijk maken bekend dat er een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente Moerdijk en Zeeman Vastgoed BV, gevestigd te Hoorn. De overeenkomst is gesloten ten behoeve van de mogelijkheid tot woningbouw op de locatie Huizersdijk/Generaal Allenweg.

Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ligt vanaf……..tot en met…….voor iedereen ter inzage tijdens de openingstijden van het gemeentehuis bij het Gemeentelijk Informatiecentrum.

Tegen de gesloten overeenkomst staat geen bezwaar of beroep open.

ZAKELIJKE BESCHRIJVING ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST

De gemeente Moerdijk heeft op …….een anterieure overeenkomst ingevolge artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gesloten voor het perceel kadastraal bekend als gemeente….., sectie…, nummer ……, plaatselijk bekend als ……

Anterieure overeenkomst
Een anterieure overeenkomst betreft een overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente met één of meerdere grondeigenaren in het **exploitatiegebied** sluit, alvorens een planologische maatregel is vastgesteld.

De anterieure overeenkomst is gesloten met Zeeman Vastgoed BV, hierna te noemen de initiatiefnemer, en heeft betrekking op de realisering van een bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw.

Inhoud
In de overeenkomst is o.a. afgesproken:

- dat de gemeente het voorgenomen bouwplan van de initiatiefnemer faciliteert vanaf het moment van de aanvraag tot de vaststelling van de planologische maatregelen door de gemeenteraad;
- dat de kosten in verband met het toetsen en in procedure brengen van het bestemmingsplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer op basis van de legesverordening;
- dat de kosten van het vervaardigen van een bestemmingsplan, inclusief de benodigde onderzoeken, voor rekening zijn van de initiatiefnemer;
- dat de kosten voor toezicht door de gemeente voor rekening zijn van de initiatiefnemer;
- dat eventuele planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer;
- dat de kosten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Geen reacties mogelijk
Tegen (het sluiten van) deze overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaarschriften worden ingediend.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer/mevrouw……van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, telefoon 14 0168.

Bijlage X Concerngarantie