

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR Raads- en commissieleden

CC

DATUM 11 juli 2017

ONDERWERP Anterieure overeenkomst AZS terrein

Beste heer, mevrouw,

Met deze raadsinformatiebrief willen wij u laten weten dat het college op dinsdag 11 juli 2017 heeft ingestemd met de anterieure overeenkomst die is opgesteld voor de ontwikkeling van het AZS terrein in Schoonhoven.

Het plan zoals dat is gepresenteerd tijdens de thema-avond over de projecten behelst een zorgcomplex en 22 grondgebonden woningen. Om tot een verdere uitwerking van het plan te komen is het nodig afspraken te maken tussen ontwikkelaar/eigenaar en de gemeente over onder meer de ruimtelijke procedures, overdracht van gronden, eisen ten aanzien van de openbare ruimte, de exploitatiebijdrage en planschade.

Alle kosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling van het plan worden via de exploitatiebijdrage, die is opgenomen in de anterieure overeenkomst, verhaald op de ontwikkelaar.

Zodra de overeenkomst getekend is zal op korte termijn het voorontwerp bestemmingsplan dat de ontwikkeling planologisch mogelijk moet maken in procedure genomen worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,



mw. mr. M. Plantinga

de burgemeester,



mr. R.S. Cazemier

Overeenkomst bebouwing AZS-terrein te Schoonhoven

De ondergetekenden:

1. De gemeente Krimpenerwaard, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer R.S. Cazemier, burgemeester van die gemeente, handelende in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van ...<datum>..., hierna te noemen: “de Gemeente” en;
2. Stichting Gemiva-SVG Groep, statutair gevestigd te Gouda en kantoorhoudende te (2803 HG) Gouda aan Bleulandweg 1b, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 41174469, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer G. de Water, hierna te noemen: “Exploitant”

hierna gezamenlijk te noemen: Partijen

In aanmerking nemende dat:

- a. Exploitant bij Gemeente kenbaar heeft gemaakt het voornemen te hebben tot het ontwikkelen van een plan, het bouw- en woonrijp maken van gronden en het oprichten van bebouwing bestaande uit 22 grondgebonden woningen en 40 zorgstudio's/zorgappartementen met bijbehorende ruimten, op het AZS-terrein gelegen aan de Langerakkerweg in de kern Schoonhoven (hierna te noemen: “het Project”), een en ander zoals in bijlage 1 is aangegeven;
- b. het Project is geprojecteerd op de gronden kadastraal bekend gemeente Schoonhoven, sectie B, nummers 124, 2056, 2123, 2124, een gedeelte van 2250 en sectie E nr. 293 (hierna te noemen: het “Exploitatiegebied”), een en ander zoals op bijlage 2 is aangegeven;
- c. Exploitant een overeenkomst (bijlage 3) heeft gesloten met Frato Holding B.V., statutair gevestigd te Bergen (Noord-Holland) bezoekadres te Blaricum, dokter Catzlaan 9, 1261 CD, ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 37065252, hierna te noemen: Frato. Frato is eigenaar van de gronden die in vorige overweging zijn vermeld;
- d. Exploitant en Frato in de voormelde overeenkomst hebben vastgelegd dat Exploitant in opdracht en voor rekening en risico van Frato het Project zal realiseren waarbij Exploitant en Frato tevens hebben geborgd dat Exploitant door Frato in de gelegenheid is gesteld jegens Gemeente de verplichtingen na te komen die in onderhavige Overeenkomst zijn vastgelegd;
- e. de gronden binnen het Exploitatiegebied op grond van het bestemmingsplan ‘A.Z.S.-terrein en omgeving’ zijn bestemd tot ‘Bedrijf’, op grond van welk bestemmingsplan de voorgenomen bebouwing met aanleg van voorzieningen van openbaar nut niet is toegestaan;
- f. Gemeente bereid is het Project van Exploitant mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien in het geval het Project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid;
- g. gelet op het gestelde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), (1) op Gemeente de plicht rust in ieder geval de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro), op Exploitant te verhalen en (2) dat het bezien vanuit Gemeente wenselijk is afspraken te maken over de inrichting van het Exploitatiegebied, welke bevoegdheden Gemeente heeft op grond van artikel 6.24, lid 1 Wro, een en ander met inachtneming van de wettelijke regels;

- h. het verhalen van kosten als bedoeld onder g, het stellen van eisen aan de inrichting alsmede het vastleggen van de regels waarbinnen de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken dient plaats te vinden, kan geschieden via het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro (hierna te noemen: anterieure overeenkomst) met Gemeente;
- i. Exploitant op 23 februari 2017 heeft aangegeven bereid te zijn een anterieure overeenkomst met Gemeente te willen aangaan;
- j. Gemeente en Exploitant overleg hebben gevoerd om te bezien of, en zo ja op welke wijze, het door Exploitant beoogde Project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid, en dat de Gemeente inzicht heeft gegeven in de aard, de omvang en wijze van te verhalen kosten, waarmee Exploitant heeft ingestemd, waardoor is voldaan aan de eis van het 'anderszins verzekerd zijn' in de zin van artikel 6.12, lid 2 van de Wro;
- k. Gemeente en Exploitant bereid zijn hun afspraken schriftelijk vast te leggen en hiertoe op grond van artikel 6.24, lid 1 Wro een overeenkomst over grondexploitatie willen aangaan;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Gemeente en Exploitant wensen nadere schriftelijke afspraken te maken over het vergoeden van de kosten van de grondexploitatie door Exploitant, het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied door Exploitant, en over de door Exploitant verder in acht te nemen inhoudelijke eisen bij de realisatie van het Project.

artikel 1. Definities

De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro, dat voorziet in de ontwikkeling en realisatie van in ieder geval het Project in het Exploitatiegebied.

Bouwkavel

De voor de bouw van woningen en de zorgstudio's/zorgappartementen met bijbehorende ruimten door Exploitant geschikt gemaakte gronden en ingedeeld naar voor uitgifte geschikt gemaakte percelen zoals aangeduid op de als bijlage 1 bij deze Overeenkomst behorende kaart voor terreinverkaveling dan wel een voor deze kaart in de plaats komende aangepaste versie.

Bouwrijp maken

Het overeenkomstig door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren bestekken en technische omschrijvingen (inclusief beplantingsplan), onder directievoering en toezicht van of namens Gemeente in het kader van de realisatie van het Bestemmingsplan (doen) aanleggen van voorzieningen van openbaar nut binnen en buiten het Exploitatiegebied. Hiertoe behoort in ieder geval:

- a. Het zo nodig aanbrengen en verwijderen van voorbelasting;
- b. Het aanleggen van kabel en leidingstroken binnen het Exploitatiegebied;
- c. Het graven en aanvullen van wegcunetten;
- d. Het aanleggen van een bouwweg binnen het Exploitatiegebied;

- e. Het (doen) aanleggen van nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied (elektriciteit, gas, riolering, telefonie en water);
- f. het aanbrengen van een inritprofiel in de Langerakkerweg overeenkomstig bijlage 4B.

Tevens behoren tot het bouwrijp maken de voor de uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden en aanleg van werken in de bestekken en technische omschrijvingen op te nemen onderhoudsverplichtingen. Tot het bouwrijp maken behoort niet het verrichten van grondwerkzaamheden en het vervaardigen van de bouwkavels.

Burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard.

Exploitatiegebied

Gebied, gelegen binnen het bestemmingsplan, waarin het Project zal worden gerealiseerd, kadastraal bekend gemeente Schoonhoven, sectie B, nummers 124, 2056, 2123, 2124, een gedeelte van 2250 en sectie E nr. 293, zoals aangeduid op de bij deze Overeenkomst behorende bijlage 2.

Grondwerkzaamheden

Door Exploitant binnen het exploitatiegebied te verrichten werkzaamheden bestaande uit het opschonen van gronden (zoals het verwijderen van beplanting en overige materialen), het egaliseren van gronden, het slopen van bebouwing en het saneren van bodem en grondwater, een en ander als voorbereiding voor het bouwrijpmaken en het vervaardigen van bouwkavels.

Heronderhandelingsovereenkomst

Overeenkomst waarin, nadat zich een calamiteit in de uitvoering en naleving van de overeenkomst heeft voorgedaan en Partijen over een mogelijke oplossing voor deze calamiteit met elkaar hebben overlegd, wordt bepaald of, en zo ja op welke wijze, onderhavige Overeenkomst tussen Partijen kan worden voortgezet. Indien onderhavige Overeenkomst niet kan worden voortgezet, bepaalt de heronderhandelingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen alsmede hoe de concrete realisatie van het Project verder geschieden.

Onderhoudsverplichtingen

Het herstellen van gebreken door Exploitant ten aanzien van het door hem uitgevoerde werk na de oplevering van dit werk, waarvoor de Exploitant op grond van artikel 7:759 van het Burgerlijk Wetboek aansprakelijk is. De hersteltermijn van deze gebreken is één jaar te rekenen vanaf het moment van oplevering, welke opleveringsdatum uitdrukkelijk wordt vermeld in het proces-verbaal van oplevering. De Exploitant is niet eerder tot herstel gehouden dan nadat hij door Gemeente in de gelegenheid is gesteld de gebreken binnen een redelijke termijn weg te nemen en omvat niet meer of anders dan de werkzaamheden die door of namens Exploitant zijn verricht binnen het Exploitatiegebied op grond van deze Overeenkomst. De oplevering van het werk geldt als voltooid zodra voornoemde hersteltermijn is verstreken zonder dat de Gemeente na de oplevering van het werk (één of meerdere) gebreken kenbaar heeft gemaakt aan de Exploitant. Voorts geldt de oplevering van het werk als voltooid, ingeval de Exploitant voornoemde gebreken alsnog heeft weggenomen, na hier een redelijke termijn voor te hebben gekregen van Gemeente.

Openbare ruimte

Het gedeelte van de binnen het Exploitatiegebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, met inbegrip van alle daarbinnen aan te leggen/passen voorzieningen van openbaar nut.

Opdracht

De opdracht voor het uitvoeren van het bouw- en woonrijp maken, zoals bedoeld in artikel 4.6.

(Anterieure) Overeenkomst

De onderhavige Overeenkomst die door Partijen is ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.

Project

De voorgenomen ontwikkeling en realisatie van de bouwplannen voor 22 grondgebonden woningen en een zorgvoorziening bestaande uit 40 zorgstudio's/zorgappartementen met bijbehorende ruimten, het verrichten van grondwerkzaamheden, het bouw- en woonrijpmaken, het vervaardigen van de bouwkavels en het aanleggen openbare ruimte door Exploitant, een en ander zoals is vastgelegd in bijlage 1.

Raad

De raad van de gemeente Krimpenerwaard.

Vervaardigen van bouwkavels

Het voor woningbouw danwel zorgstudio's/zorgappartementen met bijbehorende ruimten door of namens Exploitant geschikt maken van de uitgeefbare gronden, voor zover deze zijn gelegen in het Exploitatiegebied. Tot de werkzaamheden die behoren tot het vervaardigen van bouwkavels, behoort het aanbrengen van huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen.

Voortgangsplanning

De in artikel 11.1 opgenomen bindende planning, waarin de termijnen zijn opgenomen waarbinnen de werkzaamheden en handelingen dienen plaats te vinden voor onder meer grondwerkzaamheden, de overdracht van gronden, het bouwrijp maken, het woonrijp maken, de vervaardiging van bouwkavels, het bouwen, de betaling van koopsommen en exploitatiebijdragen, en het verstrekken van zekerheden.

Voorzieningen van openbaar nut

De in het kader van de realisatie van het Bestemmingsplan binnen het Exploitatiegebied aan te leggen wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, riolering met inbegrip van bijbehorende werken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, aanleg van nutsvoorzieningen, alsmede de overige voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Bro die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Bestemmingsplan, alle met een openbaar karakter overeenkomstig hun aard. Buiten het Exploitatiegebied bestaat de voorziening van openbaar nut uit de aanleg van een inritprofiel in de Langerakkerweg.

Woonrijp maken

Het overeenkomstig door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren bestekken en technische omschrijvingen (inclusief beplantingsplan), onder directievoering en toezicht van de Gemeente in

het kader van de realisatie van het Bestemmingsplan in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend gereed voor gebruik voor woondoeleinden) afwerken van de openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied, voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, alsmede het treffen van tijdelijke voorzieningen in de openbare ruimte vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte. Tevens behoren tot het woonrijp maken de voor de uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden en aanleg van werken in de bestekken en technische omschrijvingen op te nemen onderhoudsverplichtingen.

Zorgstudio/zorgappartement

Woonruimte welke niet bestemd is voor het gebruik als zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 7:232 en 7:233 Burgerlijk Wetboek en ook niet beschikt over een zelfstandig huisnummer en eigen voordeur. De woonruimte wordt niet in gebruik gegeven of onderverhuurd zonder overheersende relatie met de zorginstelling van Exploitant

artikel 2. Project

- 2.1. Binnen het Exploitatiegebied zal het Project van en door Exploitant worden gerealiseerd. Dit Project bestaat uit:
 - a. 1 vrijstaande woning;
 - b. 4 levensloopbestendige woningen;
 - c. 9 rijwoningen;
 - d. 8 twee-onder-een-kap woningen;
 - e. 40 zorgstudio's/zorgappartementen met bijbehorende ruimten,een en ander overeenkomstig de bij deze Overeenkomst behorende kaart voor de inrichting en de terreinverkaveling, zie bijlage 1.
- 2.2. De overige binnen het Exploitatiegebied gelegen gronden zullen worden aangelegd als voorzieningen van openbaar nut.
- 2.3. De indeling van de in artikelen 2.1 en 2.2 bedoelde gronden is aangegeven in bijlage 1.
- 2.4. Wijziging van het aantal woningen, het aantal bouwkavels, de woningtypen, de terreinverkaveling en de uitvoeringsfasering is niet mogelijk, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente beslist over de goedkeuring binnen acht weken na de dag waarop het schriftelijke verzoek door de Gemeente is ontvangen. De Gemeente zal haar goedkeuring in ieder geval weigeren, indien de voorgestelde wijziging niet past binnen de kaders van het door de Gemeente gevoerde beleid en/of de hiervoor in het Bestemmingsplan op te nemen voorschriften en uitgangspunten van gepubliceerd beleid.
Na goedkeuring treedt de aangepaste terreinverkaveling in plaats van de direct voor de datum van goedkeuring geldende versie.

artikel 3. Procedure Wro, Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht en andere publiekrechtelijke medewerking

- 3.1. Exploitant zal voor haar rekening en risico een concept van het Bestemmingsplan opstellen dat voorziet in de ontwikkeling en realisatie van het Project en ter beoordeling voorleggen aan Gemeente. Gemeente zal het concept beoordelen en nadat zij daarmee schriftelijk heeft ingestemd overeenkomstig de eisen in en krachtens de Wro in procedure brengen. De Gemeente zal zo veel

mogelijk bevorderen dat het Bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld, dit met inachtneming van hetgeen hierover in artikel 18 is bepaald.

- 3.2. In het geval de raad het Bestemmingsplan niet of gewijzigd vaststelt, blijft deze Overeenkomst in stand. Vervolgens gaan Partijen met elkaar in overleg om (1) te bezien of de voortgangsplanning dient te worden gewijzigd en (2) te komen tot een voor beide Partijen aanvaardbare aanpassing van het Project en/of Bestemmingsplan. In het geval de bedoelde aanpassing niet kan worden bereikt, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten. In dat geval is geen der Partijen enige vorm van vergoeding van schade en/of kosten verschuldigd. Ingeval van heronderhandeling niet tot een voor beide Partijen aanvaardbaar resultaat leidt, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 17 van overeenkomstige toepassing. In afwijking van het voorafgaande in dit lid aanvaarden Partijen bij voorbaat geringe en uit zowel technisch als financieel oogpunt voor de realisatie van het Project niet van wezenlijke betekenis te achten aanpassingen van het Bestemmingsplan, zodat deswege geen aanleiding zal bestaan voor ontbinding van deze Overeenkomst.
- 3.3. Het bepaalde in artikel 3.2 is van overeenkomstige toepassing, indien ten gevolge van ingesteld beroep een besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd.
- 3.4. Ingeval in een beroepsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.3 een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen, verplichten Partijen zich in nader overleg – waar nodig – de voortgangsplanning aan te passen aan de alsdan ontstane situatie, zodat deswege geen aanleiding zal bestaan voor ontbinding van deze Overeenkomst.

artikel 4. Bouw- en woonrijp maken en vervaardigen bouwkavels

- 4.1. Het verrichten van de grondwerkzaamheden en het vervaardigen van de bouwkavels binnen het Exploitatiegebied is aangegeven, geschiedt in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant. Gemeente is voor bedoelde werkzaamheden niet verantwoordelijk en accepteert hiervoor geen enkele aansprakelijkheid in welke vorm dan ook.
- 4.2. Het bouw- en woonrijp maken geschiedt door of vanwege en voor risico van Exploitant.
- 4.3. Exploitant zal bij het bouw- en woonrijp maken de volgende bescheiden en uitgangspunten in acht nemen:
 - a. het Project als weergegeven in bijlage 1;
 - b. het terreinverkevelingsplan als aangegeven op bijlage 1;
 - c. de bestekken en technische omschrijvingen, waarmee door de Gemeente is ingestemd;
 - d. het Handboek openbare werken Krimpenerwaard, bijlage 4A;
 - e. het profiel van de inrit in de Langerakkerweg zoals aangegeven in bijlage 4B;
 - f. de door Gemeente nog aan te leveren eisen voor de aan te leggen riolering waarbij voor de te stellen eisen de volgende uitgangspunten gelden:
 1. voor de afvoer van het hemelwater naar het lokale oppervlaktewatersysteem geldt een limiet van 1,5 liter per seconde per hectare gerekend over de bruto-oppervlakte van het exploitatiegebied;
 2. de aanleg van het openbaar rioolsysteem dient zodanig te zijn dat het beheer van dit systeem kostenneutraal is ten opzichte van een traditioneel gescheiden rioolstelsel.
- 4.4. De aanleg en installatie, het verleggen daartoe gerekend, tot gebruik van leidingen voor gas, water, elektriciteit, data en centrale-antenne-inrichting (daaronder uitdrukkelijk niet te begrijpen de

openbare verlichting en brandkranen met openbare geleidingen) voor de realisatie van het Exploitatiegebied zal op uitnodiging van Exploitant door de betreffende nutsbedrijven geschieden. Partijen gaan er bij het sluiten van deze Overeenkomst van uit, dat de nutsbedrijven geen kosten die verband houden met voornoemde aanleg en installatie, aan een of beide partijen in rekening zullen brengen. Indien desondanks de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening brengen bij een of beide partijen, zijn deze kosten – ook indien de Gemeente op verzoek van de nutsbedrijven optreedt als opdrachtgever voor die werken – voor rekening van Exploitant.

- 4.5. Exploitant zal bij het bouw- en woonrijp maken de voortgangsplanning in acht nemen. Exploitant is niet gehouden aan de termijnen als neergelegd in de voortgangsplanning ingeval zich een overmachtssituatie voordoet. Onder een overmachtssituatie verstaan Partijen een externe oorzaak die redelijkerwijs niet aan Exploitant valt toe te rekenen, waaronder in ieder geval begrepen schadeveroorzakende natuuroorzaken (stormen, rampen, bosbranden etc.), de aanwezigheid van beschermende diersoorten dier- en plantensoorten binnen het Exploitatiegebied met uitzondering van de dier- en plantensoorten die ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst bij Exploitant bekend zijn, overige (niet-natuurlijke) branden binnen of uitslaand naar het Exploitatiegebied, de kraak van onroerend goed binnen het Exploitatiegebied die een belemmering betekent voor de uit te voeren werkzaamheden, veranderende wetgeving, economische crises, alsmede ingrijpende saneringen waardoor de termijnen uit de voortgangsplanning niet of niet onverkort kunnen worden nageleefd. Indien zich een dergelijke overmachtssituatie voordoet, maakt Exploitant daar zo spoedig mogelijk melding van een Gemeente. Partijen bepalen in goed overleg de nieuwe voortgangsplanning.
- 4.6. Daar de Gemeente, gezien haar publiekrechtelijke taakstelling, steeds zelf als opdrachtgever pleegt op te treden voor de uitvoering van het in artikel 4.2 bedoelde bouw- en woonrijp maken, verstrekt de Gemeente aan Exploitant, zulks ter uitvoering van deze Overeenkomst, de opdracht tot het uitvoeren van het bouw en woonrijp maken overeenkomstig de regels zoals opgenomen in bijlage 5. De opdrachtsom voor het bouw- en woonrijp maken (hierna te noemen: opdracht) stellen Partijen, voor zover van belang, vast op een pro-formabedrag van € 1,- (zegge: één euro), exclusief de verschuldigde omzetbelasting. Voor deze opdracht gelden de volgende bepalingen en voorwaarden:
- a. In de opdracht wordt verstaan onder:
 - de opdrachtgever: de Gemeente;
 - de directie: het door of namens de Gemeente uit te oefenen toezicht op de uitvoering van de opdracht;
 - de opdrachtnemer: Exploitant.
 - b. Gelet op de bovengenoemde samenhang tussen deze Overeenkomst en de opdracht zal de Gemeente geen kosten, behoudens de hiervoor vermelde opdrachtsom, aan Exploitant verschuldigd zijn voor de door Exploitant in het kader van de opdracht uit te voeren werkzaamheden. Derhalve zal Exploitant in zijn hoedanigheid van opdrachtnemer geen recht op bijbetalingen doen gelden, zoals die voor eventueel noodzakelijk blijkend meerwerk enzovoort.
 - c. De hiervoor vermelde opdrachtsom ad € 1,- exclusief de verschuldigde omzetbelasting is door de Gemeente verschuldigd binnen een week nadat de werkzaamheden betreffende het bouw- en woonrijp maken geheel en definitief zijn opgeleverd. In samenhang hiermee verklaart Gemeente dat voor het bouw- en woonrijpmaken van de gronden bestemd voor de Openbare ruimte aanspraak bestaat op compensatie van de omzetbelasting op grond van de Wet op het

BTW-compensatiefonds. Gemeente zal op eerste verzoek hiertoe aan Exploitant een separate verklaring overleggen.

- d. Exploitant verbindt zich de realisatie van het bouw- en woonrijp maken uit te voeren overeenkomstig de regels zoals deze zijn opgenomen in de bij deze Overeenkomst behorende bijlage 5.
 - e. De bovengenoemde samenhang tussen deze Overeenkomst en de opdracht brengt met zich mee dat de UAV 1989 dan wel een voor deze voorwaarden in de plaats komende aanpassing op de opdracht van toepassing zijn, tenzij zulks uitdrukkelijk in strijd is met de inhoud van deze Overeenkomst. In dit kader zullen, in afwijking van de in de UAV 1989 opgenomen bepalingen, eventuele geschillen die voortvloeien uit de toepassing van de opdracht, worden beslecht op de wijze zoals aangegeven in artikel 17 van deze Overeenkomst.
 - f. De kosten verbonden aan de directievoering en het toezicht zijn begrepen in de in artikel 6.1 bedoelde door Exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage.
 - g. Partijen gaan er bij het sluiten van deze Overeenkomst en de opdracht van uit, dat over de opdrachtsom en/of over de uitvoering hiervan door Exploitant in opdracht van de Gemeente omzetbelasting is verschuldigd, die zal worden berekend over de hiervoor vermelde pro-formaopdrachtsom, en voorts dat daarover geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Indien desondanks over een hoger bedrag dan de opdrachtsom omzetbelasting en/of indien overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn door een of beide partijen, komt deze belasting (ook indien de Gemeente wordt aangemerkt als belastingplichtige) voor rekening van Exploitant, tenzij deze omzetbelasting bij Gemeente aftrekbaar is of compensabel is op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds danwel Gemeente geen BTW-compensatieverklaring als bedoeld de laatste zin van c heeft afgegeven.
 - h. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van de bedrijfsvereniging of de Ontvanger der Rijksbelastingen in verband met de betaling door Exploitant of diens onderaannemers van omzetbelasting, loonbelasting, premies volksverzekeringen en premies sociale verzekeringen, die zij verschuldigd worden met de aanleg van de hiervoor bedoelde voorzieningen van openbaar nut.
 - i. Beëindiging van deze Overeenkomst brengt in gelijke mate beëindiging van de opdracht teweeg.
- 4.7. Exploitant staat toe en garandeert dat de door of vanwege de Gemeente met de uitvoering van de opdracht alsmede de met de directie en het toezicht daarover belaste personen, met de daartoe benodigde werktuigen en materialen voortdurend vrije toegang tot het werk en het werkterrein zullen hebben. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden wegens zodanig betreden.
- 4.8. Zodra de binnen het Exploitatieggebied aangelegde wegen, na definitief overeenkomstig de opgestelde bestekken en hetgeen overigens in deze Overeenkomst is bepaald, zijn opgeleverd en aan deze wegen de openbare bestemming zoals bedoeld in artikel 4.9 is gegeven, zal de Gemeente – wat de verkeerssituatie betreft – gelden als beheerder in de zin van het Reglement van verkeersregels en verkeerstekens 1990.
- 4.9. De Gemeente zal direct na de definitieve oplevering van het woonrijp maken de gronden en voorzieningen behorende tot de openbare ruimte (al naargelang hun aard) voor openbaar gebruik openstellen en aan de wegen een openbare bestemming in de zin van de Wegenwet geven, waarmee Exploitant verklaart in te stemmen.

- 4.10. Onverminderd het bepaalde in de opdracht, zal Exploitant voor alle door hem uit te voeren werkzaamheden voor bebouwing en de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied, een Construction AllRisksverzekering (= CAR-verzekering) (doen) afsluiten waarin in ieder geval is opgenomen het gestelde in bijlage 9 van deze Overeenkomst. Deze verzekering en de hierin opgenomen voorwaarden behoeven de goedkeuring van de Gemeente. Deze goedkeuring wordt in ieder geval niet verleend, indien de af te sluiten verzekering niet de eventuele aansprakelijkheid van de Gemeente zoals genoemd in artikel 6:171 alsmede 6:174, tweede lid BW, dekt. De gemeente beslist over de goedkeuring binnen vier weken nadat het verzoek om goedkeuring is ontvangen.
- 4.11. Exploitant vrijwaart Gemeente van ter uitvoering van het Project door, namens of onder verantwoordelijkheid van Exploitant veroorzaakte beschadigingen van gemeentelijke eigendommen respectievelijk openbare ruimte. Indien zich een beschadiging voordoet of heeft gedaan, zal Exploitant deze beschadiging voor eigen rekening herstellen.

artikel 5. Overdracht ondergrond openbare ruimte aan de Gemeente

- 5.1. Exploitant verbindt zich uiterlijk, doch ook niet eerder, bij de start van het woonrijpmaken van het Exploitatiegebied alle in bijlage 1 als zodanig aangeduide en tot de openbare ruimte behorende gronden en de zich daarop bevindende werken aan Gemeente af te staan en over te dragen in eigendom. De koopsom bedraagt € 1, - (zegge: een euro) en zal uiterlijk op de dag van levering worden voldaan. Voor de overdracht zal voorts gelden dat:
- a. De betreffende akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr. F. de Ridder van Lint notarissen, notaris te Bergambacht, Pleinstraat 21B, 2861 XE, en zal in ieder geval de volgende bepalingen bevatten:
1. De gronden zullen aan Gemeente in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.
 2. Exploitant garandeert bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden. Hiertoe hebben Exploitant en Frato ter uitvoering van de overeenkomst als vermeld in overweging c een Koopovereenkomst onroerende zaak (bijlage 6) gesloten waarin is vastgelegd dat enerzijds Exploitant het recht heeft om van Frato te eisen dat deze medewerking zal verlenen aan het leveren van bedoelde gronden op basis van een A-B-C-levering en dat anderzijds Frato verplicht is om aan een deze levering medewerking te verlenen.
 3. Exploitant heeft kennis gegeven van alle eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals bedoeld in artikel 3:16 BW, en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 1. de (laatste) akte van levering;
 2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.Gemeente aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals hiervoor omschreven, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

4. Het is Exploitant niet bekend dat deze gronden niet de eigenschappen bezitten die men mag verwachten, of dat zij gebreken vertonen die het normale gebruik van de gronden belemmeren.
5. Exploitant en Gemeente zijn er mee bekend dat in het exploitatiegebied sprake is van een bodem- en grondwaterverontreiniging hetgeen is vermeld in het rapport Historisch Vooronderzoek Bodem, Herontwikkeling AZS-Terrein Langerakkerweg in Schoonhoven, d.d. 19 mei 2017. Exploitant staat er tot aan de levering aan Gemeente voor in dat de gronden wat betreft bodem en grondwater in zodanige mate vrij zijn van giftige c.q. milieuverontreinigende stoffen die schadelijk kunnen zijn voor het milieu en/of volksgezondheid of andere vormen van verontreiniging, dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als openbare ruimte. Om te bezien of aan het gestelde in de vorige volzin wordt voldaan, heeft Gemeente de bevoegdheid om voorafgaand aan de bedoelde levering de desbetreffende gronden te onderzoeken. Indien dit onderzoek aantoonde dat niet wordt voldaan aan het gestelde in het voorafgaande zullen Exploitant en Gemeente in onderling overleg bezien op welke wijze Exploitant alsnog aan het gestelde zal voldoen. Mocht blijken dat Partijen in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken over de wijze waarop de (deugdelijk) onderzochte en aangetoonde verontreiniging dient te worden verholpen, dan zullen beide Partijen een eigen deskundige aanwijzen, welke beide deskundigen op hun beurt gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Deze derde deskundige bepaalt vervolgens op welke wijze de door Gemeente (deugdelijk) onderzochte en aangetoonde verontreiniging dient te worden verholpen om de gronden alsnog geschikt te maken voor de Openbare ruimte. Partijen zijn in voorkomend geval voor wat betreft de wijze van saneren aan het oordeel van deze derde deskundige gebonden. Gemeente is in dat geval ook gerechtigd de door deze derde deskundige voorgeschreven maatregelen voor rekening van Exploitant te treffen, voor zover Exploitant weigert binnen een redelijke termijn gevolg te geven aan het bij wijze van bindend advies gegeven oordeel van voornoemde derde deskundige.
6. De juiste grootte van de desbetreffende gronden zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het kadaster op grond van bijlage 1 en de aanwijzingen van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte zal geen aanleiding geven tot verrekening van de koopsom of tot het instellen van enigerlei rechtsvordering, hoe dan ook genaamd.
7. De gronden komen eerst voor risico van Gemeente zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Gemeente.
8. De eigenaarslasten zijn vanaf de 1e januari volgende op de datum van levering, voor rekening van Gemeente.
- b. Gemeente verklaart dat voor het bouw- en woonrijpmaken van de gronden bestemd voor de Openbare ruimte aanspraak bestaat op compensatie van de omzetbelasting op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds. Gemeente zal op eerste verzoek hiertoe aan Exploitant een separate verklaring overleggen.
- c. Partijen gaan er bij de overdracht van de gronden van uit, dat over de in artikel 5.1 genoemde koopsom omzetbelasting verschuldigd is. Indien desondanks over een hoger bedrag dan de in artikel 5.1 genoemde koopsom omzetbelasting dan wel indien overdrachtsbelasting

verschuldigd zou zijn door een of beide partijen, komt deze belasting (ook indien Gemeente wordt aangemerkt als belastingplichtige) voor rekening van Exploitant tenzij deze omzetbelasting bij Gemeente aftrekbaar is of compensabel is op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds danwel Gemeente geen BTW-compensatieverklaring als bedoeld de laatste zin van b heeft afgegeven.

- d. De kosten en rechten op de akte van levering en eigendomsoverdracht komen voor rekening van Exploitant.

artikel 6. Financiële bepalingen

- 6.1. Exploitant is in verband met de medewerking van Gemeente aan het Project aan Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd, die bestaat uit de overeenkomstig in bijlage 7 van deze Overeenkomst opgenomen specificatie.
- 6.2. De in artikel 6.1 bedoelde exploitatiebijdrage bedraagt per valutadatum 1 juni 2017 € 124.754,-- (zegge: eenhonderd vierentwintig duizend zeven honderd vierenvijftig euro) exclusief omzetbelasting. Deze bijdrage vormt de tegenprestatie voor het vast te stellen Bestemmingsplan, de ambtelijke inzet inzake toezicht en naleving, een en ander zoals vermeld in bijlage 7. Omdat Gemeente als publiekrechtelijk lichaam in haar hoedanigheid van overheid deze werkzaamheden verricht, is geen sprake van een prestatie als BTW-ondernemer en is over deze bijdrage geen BTW verschuldigd.
- 6.3. Het bedrag ter grootte van € 124.754 wordt als volgt voldaan:
1. 50 % bij het sluiten van deze Overeenkomst;
 2. 50 % bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- Ingeval betaling plaatsvindt na de in de vorige zin genoemde betalingsmomenten, is Exploitant over het alsdan niet-betaalde bedrag tot de dag van betaling een rentevergoeding verschuldigd, op basis van een rente van 5 % per jaar.
- 6.4. Naast het bepaalde in artikel 6.1 komen in ieder geval voor rekening van Exploitant: de kosten van de grondwerkzaamheden zoals bedoeld in artikel 4.1, de kosten verbonden aan het opstellen van bestekken en technische omschrijvingen inzake het bouw- en woonrijp maken; het bouw- en woonrijp maken; het vervaardigen van de bouwkavels zoals bedoeld in artikel 4.1; de eventueel door de nutsbedrijven in rekening te brengen kosten in verband met de uitvoering van de in artikel 4.4 bedoelde nutsvoorzieningen; de eventueel verschuldigde omzetbelasting over een hoger bedrag dan de pro-formaopdrachtsom en/of overdrachtsbelasting over de opdrachtsoom zoals bedoeld in artikel 4.6; de kosten, rechten en (eventueel) verschuldigde omzetbelasting over een hoger bedrag dan de pro-formakoopsom en/of overdrachtsbelasting die verband houden met de in artikel 5 bedoelde grondtransactie.
- 6.5. Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van de verplichtingen bestaande uit het woonrijpmaken en de betaling van de voormelde exploitatiebijdrage zal Exploitant binnen 8 dagen na de dagtekening van deze Overeenkomst overleggen, een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, volgens het als bijlage 8 aan deze Overeenkomst gehechte concept, afgegeven door ...<naam>..., gevestigd te ...<plaatsnaam>..., ter grootte van:
- a. € 260.000 voor het woonrijpmaken;
 - b. € 62.377 voor de exploitatiebijdrage;
- 6.6. De in artikel 6.5 bedoelde bankgaranties wordt per onderdeel zoals in genoemd artikel is vermeld, als volgt verminderd:

- a. na de voltooiing van het woonrijp maken, met 90 % van het bedrag dat in artikel 6.5.a is vermeld;
- b. na afloop van het woonrijpmaken, inclusief de bijbehorende onderhoudstermijn, met 10 % van het bedrag dat in artikel 6.5.a is vermeld;
- c. met het bedrag dat door Exploitant aan Gemeente is voldaan ter voldoening aan de verplichting tot het betalen van de genoemde en verschuldigde exploitatiebijdrage ter grootte van € 62.377.

artikel 7. Planschade

- 7.1. De schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die voortvloeit uit het alsdan in werking getreden Bestemmingsplan is voor rekening van Exploitant. Exploitant is de Gemeente de vergoeding van de planschade als bedoeld in de vorige zin verschuldigd. Deze vergoeding is opgenomen in de bijdrage als vermeld in artikel 6.1.
- 7.2. De Gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. De Gemeente zal Exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Krimpenerwaard 15 december 2015
- 7.3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere afzonderlijke en onherroepelijke vaststelling van het uit te keren bedrag aan schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, hiervan schriftelijke mededeling doen aan Exploitant.

artikel 8. In opdracht van Exploitant op te richten woonbebouwing

- 8.1. Exploitant verbindt zich om voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied te (doen) bebouwen met de in artikel 2.1 vermelde bebouwing, een en ander met inachtneming van hetgeen dienaangaande in deze Overeenkomst is bepaald.
- 8.2. Exploitant verplicht zich om uiterlijk op de tijdstippen daartoe opgenomen in de voortgangsplanning voor de in artikel 2.1 zodanig ingerichte aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen in te (doen) dienen, dat deze vergunningen door burgemeester en wethouders kunnen worden verleend.
- 8.3. De in artikel 8.2 bedoelde aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen dienen te voldoen aan de in bijlage 1 opgenomen terreinverkaveling en aan de eisen gesteld in de geldende wettelijke regelingen en verordeningen. Onder de wettelijke regelingen zoals bedoeld in de vorige volzin, worden in ieder geval verstaan de regels en de verbeelding die deel uitmaken van het Bestemmingsplan.
- 8.4. In het geval een omgevingsvergunning voor bouwen voor in opdracht van Exploitant te realiseren bebouwing niet wordt verleend, verplichten Partijen zich – in nader overleg – waar nodig de voortgangsplanning aan te passen aan de alsdan ontstane situatie, zodat deswege geen aanleiding zal bestaan voor ontbinding van deze Overeenkomst. Het bepaalde in de eerste volzin is van overeenkomstige toepassing, indien als gevolg van bezwaar en/of beroep tegen een verleende vergunning, die vergunning geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd en/of een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen. Indien een omgevingsvergunning voor bouwen niet of niet geheel wordt verleend dan wel een verleende omgevingsvergunning voor bouwen geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, verplicht Exploitant zich om – in overleg met de Gemeente – te komen tot een zodanig aangepaste aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen, dat deze vergunning onherroepelijk kan worden verleend.

- 8.5. De voorgevelrooilijn alsmede het bouwpeil van de in artikel 8.1 bedoelde woonbebouwing wordt door of namens Gemeente uitgezet overeenkomstig de terreinverkaveling zoals bedoeld in bijlage 1, dan wel de voor deze bijlage, op de voet van artikel 2.4 goedgekeurde, in de plaats komende wijziging.

artikel 9. Overlegstructuur

- 9.1. Voor de begeleiding van het Project en de coördinatie tussen Gemeente en Exploitant wordt een werkgroep ingesteld. In de werkgroep hebben zitting:
- namens de Gemeente:*
1. mevrouw T. van Duren;
 2. ...<Naam>...;
- namens Exploitant:*
1. G. van Arkel;
 2. G. de Water,
- dan wel de voor deze leden door de Gemeente en Exploitant aan te wijzen plaatsvervangers.
- 9.2. De werkgroep heeft tot taak:
- de algemene begeleiding van de exploitatie door Exploitant;
 - het onderling informeren over de voortgang;
 - het zodanig bevorderen van de juiste gang van zaken, de coördinatie en de handhaving van de planning, dat vertragingen worden voorkomen;
 - het toezien op de uitvoering van deze Overeenkomst;
 - het, waar nodig, doen van voorstellen aan de Gemeente en Exploitant.
- 9.3. Het staat Exploitant vrij zich voor eigen rekening in de werkgroep te laten vertegenwoordigen dan wel de werkgroep uit te breiden met een of meer deskundigen, in welk geval ook die derde(n) zitting heeft/hebben in de werkgroep. Ook de Gemeente kan zich voor eigen rekening door deskundigen laten vertegenwoordigen of haar deelname in de werkgroep uitbreiden.
- 9.4. De werkgroep behoeft de goedkeuring van de Gemeente voor door haar door te voeren nadere uitwerkingen van de planning.

artikel 10. Wijze van aanbesteden

- 10.1. Exploitant heeft kenbaar gemaakt dat zij, gezien de grondpositie, het exploitatiegebied in opdracht van en voor rekening en risico van Frato integraal wenst te ontwikkelen en te realiseren. Partijen zijn ter uitwerking van dit uitgangspunt in deze Overeenkomst daartoe het volgende overeengekomen:
- a. De uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken zal geschieden door of namens Exploitant in opdracht van Gemeente;
 - b. De vervaardiging van de bouwkavels alsmede de oprichting van de in artikel 2.1 bedoelde bebouwing geschiedt met inachtneming van het gestelde in de eerste volzin door Exploitant, een en ander overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 10.2. Ter uitwerking van het gestelde in artikel 10.1 komen Partijen overeen dat Exploitant voor het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied de regels in acht zal nemen zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 5.

artikel 11. Voortgangsplanning

- 11.1. Partijen hanteren bij de uitvoering van de deze Overeenkomst onderstaande planning waarbij de vermelden perioden worden gerekend vanaf de datum van ondertekening van deze Overeenkomst

Activiteit	Uiterlijk binnen
Bestemmingsplan in concept gereed	1 maand
Gemeente toetst concept bestemmingsplan	2 maanden
Start procedure ontwerp bestemmingsplan	3 maanden
Bestemmingsplan is onherroepelijk	12 maanden
Indienen aanvragen omgevingsvergunning	14 maanden
Voltooien grondwerkzaamheden	18 maanden
Voltooien bouwrijpmaken	24 maanden
Overdracht en betaling koopsom gronden openbare ruimte	26 maanden
Voltooien bouwwerkzaamheden	50 maanden
Start woonrijpmaken en betaling opdrachtsom	50 maanden
Voltooien woonrijpmaken	56 maanden
Afloop onderhoudstermijn	62 maanden

artikel 12. Vervreemding

- 12.1. Vervreemding van de op de in artikel 2.1, a tot en met d vermelde woningen respectievelijk bouwkvavels anders dan via verkoop aan de eerste eigenaar tevens bewoner van de te bouwen woning is niet mogelijk behoudens voorafgaande goedkeuring door Gemeente. De Gemeente beslist over de goedkeuring binnen één maand na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door Gemeente is ontvangen. Onder 'schriftelijk' in de zin van dit artikel verstaan Partijen tevens 'per email'. De goedkeuring bindt Gemeente slechts als zij schriftelijk is verleend.
- 12.2. Gemeente zal haar goedkeuring tot vervreemding slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende van Exploitant zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen en niet meer en/of minder waartoe ook Exploitant jegens Gemeente gehouden is een en ander met het uitsluitende doel te voorkomen dat Gemeente door bedoelde vervreemding in een mindere positie komt te verkeren; zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidstelling, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere, redelijke voorwaarden te verbinden in het belang voor het correct nakomen van de verbintenissen als neergelegd in deze Overeenkomst. Het staat Gemeente vrij om haar goedkeuring te onthouden, indien deze Gemeente op enigerlei wijze in een mindere positie brengt dan waarin zij zonder vervreemding zou verkeren.
- 12.3. Voormelde vervreemding brengt geen wijziging in de verplichtingen van de Exploitant jegens Gemeente. Het staat Gemeente vrij om in voorkomend geval naar eigen keuze Exploitant dan wel diens rechtverkrijgende aan te spreken. Gemeente is bereid om met inachtneming van het gestelde in artikel 12.2 op verzoek van Exploitant te heroverwegen of het aanspreken van Exploitant als bedoeld in de eerste zin kan komen te vervallen.
- 12.4. Hetgeen hier bepaald is over vervreemding, geldt mutatis mutandis voor het geval de rechtverkrijgende op zijn beurt wenst te vervreemden en zo verder.

artikel 13. Toerekenbare tekortkoming

- 13.1. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze

- Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- 13.2. In geval van ontbinding overeenkomstig het eerste lid van dit artikel, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan de totstandkoming van een heronderhandelingsovereenkomst mee te werken. In geval van strijdigheid tussen Partijen over de gelding van artikel 13.1, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 17 van overeenkomstige toepassing.
- 13.3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten en/of andere schade.

artikel 14. Tussentijdse beëindiging

De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden, wanneer Exploitant in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden. Het bepaalde in de artikelen 13.1 tot en met 13.3 is van overeenkomstige toepassing.

artikel 15. Onvoorziene omstandigheden

- 15.1. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten, zodanige wijzigingen ondergaan dat van Partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten.
- 15.2. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 17 van overeenkomstige toepassing.

artikel 16. Overdracht contractpositie

- 16.1. Gehele dan wel gedeeltelijke overdracht van de contractpositie is niet mogelijk; slechts met een voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, zoals omschreven in artikel 12.1 is bedoelde overdracht toegestaan.
- 16.2. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts verlenen op de voet van de artikelen 12.2 en verder, welke artikelen van overeenkomstige toepassing zijn.
- 16.3. Bij overtreding van het bepaalde in artikel 16.1 kan deze Overeenkomst, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming, al dan niet met schadevergoeding. Het bepaalde in de artikelen 13.1 tot en met 13.3 is van overeenkomstige toepassing.

artikel 17. Geschillen

- 17.1. Alle geschillen 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 begrepen die welke

slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de arrondissementsrechtbank te Rotterdam, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

- 17.2. Een geschil in de zin van artikel 17.1 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 is vereist, en deze niet kan worden verkregen.

artikel 18. Publiekrechtelijke positie Gemeente

- 18.1. De Gemeente behoudt, hetgeen door Exploitant wordt erkend, bij de nakoming van wat in deze Overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de procedures die voor de Gemeente in het kader van deze verantwoordelijkheid gelden. Dit houdt in dat in afwijking van het bepaalde in artikel 13, er van de zijde van de Gemeente geen sprake kan zijn van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien in het kader van publiekrechtelijke procedures vertraging optreedt, besluiten worden vernietigd of de Gemeente beslissingen moet nemen die niet in het voordeel zijn van de aard en/of strekking van deze Overeenkomst.

artikel 19. Slotbepalingen

- 19.1. Alle uit deze Overeenkomst voor Exploitant voortvloeiende betalingen aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer NL75BNGH0285164260 van de BNG Bank te Den Haag, zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 19.2. Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 19.3. Exploitant is ermee bekend dat op de Gemeente de wettelijke verplichting rust om binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst:
- a. hiervan kennisgeving te doen in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 - b. een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage te leggen.
- 19.4. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide partijen zijn gewaarmerkt:
- bijlage 1: Project, Exploitatiegebied, inrichting en terreinverkaveling en overzicht over te dragen gronden openbare ruimte
 - bijlage 2: Exploitatiegebied en overzicht kadastrale percelen
 - bijlage 3: Overeenkomst Stichting Gemiva-SVG Groep en Frato Holding B.V. d.d. 30 juni 2016
 - bijlage 4A: Handboek openbare werken Krimpenerwaard 13 september 2016
 - bijlage 4B: Profiel van de inrit in de Langerakkerweg
 - bijlage 5: Regels uitvoering bouw- en woonrijp maken
 - bijlage 6: Koopovereenkomst Stichting Gemiva-SVG Groep en Frato Holding B.V. d.d. ...<datum>...
 - bijlage 7: specificatie exploitatiebijdrage
 - bijlage 8: bankgarantie
 - bijlage 9: CAR-verzekering

Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in de tekst van deze Overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de tekst van deze Overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te ...<plaatsnaam>... op ...<datum>....

Exploitant,

Gemeente,