

KOOP- EN ONTWIKKELOVEREENKOMST

Een partij is slechts aan de inhoud van deze overeenkomst gebonden nadat alle partijen het stuk rechtsgeldig hebben ondertekend.

Project: Spoorzone Schoonhoven

INHOUDSOPGAVE:

Artikel	Onderwerp	Pagina
1	Doel van de overeenkomst	7
2	Duur van de overeenkomst	7
3	Project	7
4	Exploitatiegebied	7
5	Verplichtingen en verantwoordelijkheden	8
6	Planning	9
7	Aanvang bouw en/of sloop	9
8	Verkoop en levering van percelen	9
9	(Ver)koop en leveringsbedingen	10
10	Inrichten, oplevering, onderhoud en overdracht van openbare ruimte	11
11	Exploitatie bepalingen en exploitatie bijdrage	12
12	Bijdrage bovenplanse voorzieningen en -kosten	12
13	Planschade	13
14	Schade en aansprakelijkheid	13
15a	Zekerheidstelling (bankgarantie)	14
15b	Zekerheidstelling (eerste recht van hypotheek)	14
16	Algemeen boetebeding	15
17	Indexering	15
18	Wijzigen overeenkomst	15
19	Onvoorziene omstandigheden	15
20	Toerekenbare tekortkoming	16
21	Ontbindende voorwaarde	16
22	Aanbestedingsbeleid	16
23	Overdracht contractpositie	16
24	Kettingbeding	17
25	Hoofdelijke aansprakelijkheid	17
26	Projectuitvoering en toezicht	17
27	Communicatie en contactgegevens	17
28	Publiceren en openbaar maken overeenkomst	17
29	Geschillenregeling	18
30	Bijlagen en kaarten	18
31	Slotbepalingen	18



DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Krimpenerwaard, gevestigd te Stolwijk, ter zake van deze overeenkomst *op grond van artikel 171, eerste lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester*, [REDACTED]

handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023
hierna te noemen: "de Gemeente".
2. **Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.**, gevestigd te Dordrecht, kantoorhoudende te Dordrecht aan de Calandstraat 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23044199, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Van Wijnen West, gevestigd en kantoorhoudend op hetzelfde adres, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 23044198, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [REDACTED]
hierna te noemen: "de Ontwikkelaar".

Ondergetekenden apart hierna te noemen "partij" en alle ondergetekenden gezamenlijk hierna te noemen "Partijen".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. Ontwikkelaar eigenaar is van de percelen Stationsplein 1 te Schoonhoven, kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven, sectie C, nummers 3184 (ca. 5057 m²) en 3135 (ca. 79 m²).
2. Gemeente eigenaar (danwel indirect rechthebbende) is van de percelen Spoorstraat 3a, 5, 7, 9 en 11 te Schoonhoven, kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven, sectie C nummers 2499 (de Bibliotheek, ca. 1124 m²), 2304 (ca. 2262 m²), 2305 (ca. 1508 m²), 2780 (ca. 674 m²) en 3076 (ged. ca. 2414 m²), alsook de restpercelen kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven, sectie C, nummers 3137 (ca. 26 m²) en 3183 (ca. 20 m²) en de aanliggende percelen kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven, sectie C, nummers 3185 (ged. ca. 936 m² + ca. 602 m²), 3286 (ged. ca. 500 m²) en 2699 (ged. ca. 512 m²).
3. Ontwikkelaar en Gemeente op 22 april 2021 een intentieovereenkomst hebben gesloten ter verkenning en verdere uitwerking van de ontwikkeling voor het project "Ontwikkeling Spoorzone Schoonhoven" (hierna: het Project), welke ontwikkeling omvat de ontwikkeling van ca. 90 woningen, de verkoop daarvan, de aanleg van openbare ruimte en levering hiervan aan de Gemeente op de percelen onder 1. en 2. genoemd en tevens omvat de percelen van KPN en SHERE masten, kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven, sectie C, nummers 3277 en 3276 (hierna: KPN-perceel en SHERE-Masten-perceel). De intentieovereenkomst met bijlagen is aangehecht als BIJLAGE 1.
4. Het KPN perceel en SHERE-Masten-perceel zijn in de thans voorliggende ontwikkeling niet meer betrokken.
5. De gemeenteraad op 8 maart 2022 het Masterplan voor de Spoorzone van een positief advies heeft voorzien met een amendement om met de bewoners in gesprek te gaan over de mogelijke aanpassingen van het ontwerp, de uitstraling, de bouwstijl dan wel de uitvoering van de te bouwen woningen, uiteraard binnen de mogelijkheden van het project.
6. Dit gesprek heeft plaatsgevonden tijdens een bijeenkomst voor omwonenden op 6 april 2022. Daaropvolgend is er op 13 juli en 22 september 2022 op verzoek van de bewoners verder gesproken met de bewonerscommissie van de Spoorstraat. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerp waarover alle omwonenden geïnformeerd worden op een nog te plannen bijeenkomst in de nabije toekomst. Hiermee is de participatie voor deze ontwikkeling afgerond.



7. Het totale plangebied op de aan deze overeenkomst gehechte demarcatietekening d.d. 12-1-2022, wijz. 14-9-2022, is aangegeven en op welke tekening tevens is aangegeven welke uitgangspunten in deze overeenkomst nadere uitwerking behoeven. Deze demarcatietekening wordt aan deze overeenkomst gehecht als BIJLAGE 2. Het plangebied wordt hierna ook aangeduid als: het Exploitatiegebied.
8. De Ontwikkelaar de in het Exploitatiegebied onder 1. van deze overweging genoemde percelen grond wel in eigendom heeft en de percelen genoemd onder 2. van deze overweging (nog) niet in eigendom heeft. De Gemeente de percelen onder 2. van deze overweging aan Ontwikkelaar wenst te verkopen en te leveren, gelijk de Ontwikkelaar van de Gemeente wenst te kopen en te aanvaarden en de Gemeente vervolgens na realisering van het Project de door Ontwikkelaar in het Project gerealiseerde openbare ruimte wenst te kopen en aanvaarden, gelijk de Ontwikkelaar die aan de Gemeente wenst te verkopen en leveren.
9. De voorgestane ontwikkeling van het Exploitatiegebied past binnen het vigerende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zoals dit is vastgesteld op 14 juli 2021 (VB_NL.IMRO.1931.BP1909DK019-BG01). Het bestemmingsplan is in 2018, 2019 en 2020 d.m.v. uitgebreide participatie is voorbereid.
10. De Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het Project, waarbij uitgangspunt van de Gemeente is dat:
 - voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente; en
 - in verband met de aard van het thans vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) partijen nader zullen afstemmen op welke wijze een aanvraag binnen de gestelde kaders wordt beoordeeld en of de gevraagde bestemmingsplanactiviteit kan worden vergund;
 - de ontwikkeling en realisatie van het project, inclusief het bouw-, woon- en gebruiksrijp maken ervan – met uitzondering van het op de demarcatietekening geel en blauw (met vierkanten) gearceerde gebied - voor rekening en risico van de Ontwikkelaar wordt uitgevoerd.
11. Ontwikkelaar en Gemeente overeenstemming hebben bereikt over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de Ontwikkelaar het Project kan realiseren en hun afspraken hieromtrent vastleggen in onderhavige overeenkomst.
12. Het college van B&W op 14 maart 2023 ingestemd heeft met de inhoud van deze ontwikkelovereenkomst met uitzondering van bijlage 5 overall planning.
13. De Ontwikkelaar ermee bekend is dat:
 - de Gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid heeft voor de onderhavige procedures en besluitvorming. De in onderliggende overeenkomst opgenomen publiekrechtelijke verplichtingen hebben het karakter van een inspanningsverplichting;
 - indien het door inspraak, zienswijzen, bedenkingen of anderszins publiekrechtelijk gezien noodzakelijk is om af te wijken van het bouwplan, partijen in overleg zullen treden over de wijziging van het project;
 - indien door een onherroepelijke aanwijzing van rijks- of provinciewege of een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of anderszins het project niet of alleen in gewijzigde vorm kan worden gerealiseerd, partijen in overleg treden over het vervolg van de tenuitvoerlegging van onderliggende overeenkomst
 - Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid onderdeel kan uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Krimpenerwaard is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard.
14. Partijen de afspraken en nadere voorwaarden evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de (ver-)koop en levering van de Percelen onder 2. Van deze overweging en de ontwikkeling



en realisatie van het Project schriftelijk in onderhavige ontwikkelovereenkomst (hierna: overeenkomst) wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aanbestedingsbeleid:

Inkoop en aanbestedingsbeleid van de Gemeente Krimpenerwaard, vastgesteld op 17 juli 2020, dat als BIJLAGE 3 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Bestemmingsplan (geldend):

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Binnenstad Schoonhoven', vastgesteld op 14 juli 2021 (vb_NL.IMRO.1931.BP1909DK019-BG01)

Bouwplan

Een plan dat omvat de (ver)bouw van de in het exploitatiegebied te realiseren bouwwerken, waaronder mede kan worden verstaan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Bouwrijp maken:

Het verder geschikt maken van de grond van het Exploitatiegebied voor de verdere inrichting en bebouwing daarvan, met inachtneming van de kaders en richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte en omvat in ieder geval:

- a. het verwijderen van eventuele asbest in of op de opstallen en in of op grond;
- b. het verwijderen van bestaande opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. In het Exploitatiegebied bevinden zich op of in de bodem geen stoffen in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het aanleggen van bouwweg(en) en (bouw)bruggen zodat het Exploitatiegebied is ontsloten;
- e. het egaliseren van het exploitatiegebied;
- f. het afgraven van de grond ter voorbereiding van de aanleg van: watergangen, de natuurlijke oevers en de cunetten ten behoeve van de verharding;
- g. de volgende voorzieningen aanleggen:
 - nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en mogelijke trafostations;
 - de aanleg van riolering, met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
 - de aanleg van bluswatervoorzieningen met aansluitingen op de bestaande voorzieningen.

Bruikbare omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 en/of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarvan met inachtneming van de in de vergunning gestelde inwerkingtreding gebruik kan worden gemaakt.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Krimpenerwaard.

Exploitatiegebied:

Het gebied waar de ontwikkeling en uitvoering van het project betrekking op heeft en waarvan de begrenzing is aangegeven op de tekening, zoals opgenomen als BIJLAGE 2 "Demarcatie-tekening d.d. 12-01-2022 wijz. 14-9-2022".

Exploitatieplan:

Het plan (project) als bedoeld in artikel 6.12 en artikel 6.13 van de Wro.

Handboek Openbare Ruimte:

Handboek Openbare Ruimte van de Gemeente Krimpenerwaard d.d. 01 januari 2023 dat als BIJLAGE 4 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Inrichtingsplan

Plan (project) voor de inrichting van de openbare ruimte op het exploitatiegebied, inclusief de aansluiting daarvan op de bestaande openbare ruimte en de daarvoor noodzakelijke aanpassingen in die bestaande openbare ruimte.

Kostenverhaal:

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 33 van het bestemmingsplan Binnenstad Schoonhoven.

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 en/of 2.2 van de Wabo waarvan de mogelijkheden van rechtsbescherming (bezwaar, voorlopige voorziening, beroep en hoger beroep) zijn uitgewerkt en deze niet hebben geleid tot vernietiging van het besluit.

Ontbindingsovereenkomst:

De overeenkomst waarin wordt geregeld of en zo ja op welke wijze deze overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en de realisatie van het project zal geschieden.

Ontwikkelovereenkomst:

Deze overeenkomst, tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar, over de realisatie van een project en een kostenbijdrage, die wordt gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel ter voorkoming van de verplichte vaststelling van een exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

Openbare ruimte:

De bij de Gemeente in eigendom zijnde dan wel komende en blijvende openbaar toegankelijke grond binnen het Exploitatiegebied of daar aan grenzend.

Oplevering:

Oplevering zoals bedoeld in het Handboek Openbare Ruimte.

Planning:

De bij Partijen bekende Overall Planning d.d. 28 maart 2022, wijz. 14 september 2022, welke planning als BIJLAGE 5 aan deze overeenkomst wordt gehecht.

Planologische maatregel:

Een 'planologische omgevingsvergunning', die nodig is voor de realisatie van het project en op verzoek van de Ontwikkelaar wordt vastgesteld en die tevens geldt als schadepoorzaak als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. De voor de realisatie van het project benodigde planologische maatregel is opgenomen in artikel 27.3 van de planregels in het bestemmingsplan.

Planologische omgevingsvergunning:

De omgevingsvergunning voor de toetsing aan o.a. de beleidsregels als genoemd in artikel 27.4 en 27.5. van de planregels in het bestemmingsplan, ondermeer omvattende de besluiten van het College en de Raad van respectievelijk 25 januari 2022 en 8 maart 2022.

Planontwikkeling:

Vorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het Exploitatiegebied, waaronder in ieder geval wordt verstaan het opstellen van de randvoorwaarden zoals genoemd in artikel 27.5 van het vigerende Bestemmingsplan.

Planschade:

Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wro. Verder is relevant dat het moment van plan-schadebepaling en -uitkering uitgesteld wordt tot het moment dat er een concreet bouwplan is en hiervoor een onherroepelijke planologische omgevingsvergunning is verleend.

Planuitvoering:

Werkzaamheden met betrekking tot de uitvoering van het project, inclusief het maken van de bestekken voor het bouw-, woon- en gebruiksrijp maken.

Project

Een project zoals beschreven in artikel 3. van deze overeenkomst.

Raad:

De raad van de Gemeente Krimpenerwaard.

Uitgeefbare gedeelte

Die gronden in het exploitatiegebied die niet zullen worden ingericht en gebruikt als openbare ruimte.

Woon- en gebruiksrijp maken:

Het afwerken van openbare delen van het exploitatiegebied voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld, zoals:

- Verharding (wegen, parkeervakken, voetpaden etc.) en de aansluiting op de bestaande infrastructuur
- Verkeerskundige voorzieningen
- Verkeers- en straatnaamborden
- Voorzieningen afvalinzameling
- Straatmeubilair
- Groenvoorziening en speelplekken
- Watervoorzieningen en afdoende waterafvoer
- Openbare verlichting
- Civiele kunstwerken
- Bluswatervoorzieningen met aansluitingen op de bestaande voorzieningen.
- Riolering, huisaansluitingen en verzamelleidingen en het aansluiten van het rioolstelsel op het Gemeentelijk hoofdriool.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 - Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is te komen tot uitvoering van het Project binnen het Exploitatiegebied, waaronder tenminste begrepen het bouw-, woon- en gebruiksrijp maken van het hele Exploitatiegebied. Het doel is tevens afspraken te maken over met name de ruimtelijke-, stedenbouwkundige-, programmatische-, technische-, procedurele-, juridische- en financiële aspecten alsmede over de planning.

Artikel 2 - Duur van de overeenkomst.

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment dat alle partijen deze hebben ondertekend.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 18 (onvoorziene omstandigheden), artikel 19 (toerekenbare tekortkoming), artikel 20 (ontbindende voorwaarde) en artikel 29 (geschillenregeling) eindigt deze overeenkomst, wanneer door beide partijen is geconstateerd dat het project is voltooid en dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan of de nakoming hiervan onherroepelijk is zeker gesteld.

Artikel 3 - Project

1. Binnen het Exploitatiegebied zal – met uitzondering van het op de demarcatietekening in geel en blauw (met vierkanten) gearceerde gebied - het Project van en door Ontwikkelaar worden gerealiseerd. Dit project bestaat uit het programma zoals genoemd in de definitieve bieding V2.0 d.d. 19-01-2022 en update definitieve bieding V3.0 d.d. 04-11-2022, welke bieding als BIJLAGE 6 en 6a aan deze overeenkomst zijn gehecht, waaronder:
 - a. Totaal ca. 89 koopwoningen;
 - ca. 29 grondgebonden woningen, waarvan 25 rij-/eengezinswoningen en 4 seniorenwoningen.

- ca. 60 appartementen, variërend van 50 tot ruim 100 m², waarvan 11 appartementen in de prijscategorie goedkoop < € 275.000 vallen.
- Koopwoningen in het goedkope segment gemaximaliseerd conform overzicht, prijspeil november 2021 + CPI index
- Koopwoningen in het middeldure- en dure segment, marktconforme VON-sommen conform overzicht, prijspeil november 2021 + index NVM regio Krimpenerwaard/Schoonhoven
- max. 3 woningen, van nader te bepalen oppervlaktes in het Stationsgebouw
- b. Duurzaamheid zoals bedoeld in artikel 27.5 e.v. van het Bestemmingsplan w.o. doorgroetegels, vogel- en vleermuiskasten en een wadi en/of andere waterbufferende voorzieningen.
- c. Totaal benodigde parkeerplaatsen volgens CROW-norm: 135 (op basis van voornoemd programma), waarvan er tenminste 47 privé-parkeerplaatsen ter plaatse van de appartementen worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden verspreid over het openbaar gebied gerealiseerd.
- d. In midden van het plangebied wordt een groenzone aangelegd met speelterrein, informeel vormgegeven.
- e. De beoogde beeldkwaliteit is weergegeven in BIJLAGE 10; Beknopt beeldkwaliteitsplan d.d. 10-01-2023.

Artikel 4 - Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gesitueerd aan/tussen de Spoorstraat en Stationsplein en de Spoorsingel, zoals ingetekend op de demarcatietekening (BIJLAGE 2).

De percelen die onderdeel uitmaken van het Exploitatiegebied zijn:

- het perceel, kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven sectie C nummers 3184 (ca. 5057 m²) en 3135 (79 m²), in eigendom van Ontwikkelaar.
- het perceel, kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven, sectie C, nummers 2499 (ca. 1124 m²), 2304 (2262 m²), 2305 (1508 m²), 2780 (674 m²) en 3076 (ged. ca. 2414 m²) alsook de percelen 3137 (26 m²) en 3183 (20 m²) en de aanliggende percelen nummers 3185 (ged. ca. 936 m² + ca. 602 m²), 3286 (ged. ca. 500 m²) en 2699 (ged. ca. 512 m²), in eigendom van Gemeente,

e.e.a. zoals weergegeven op BIJLAGE 7 Tekening aankoop percelen d.d. 13-09-2022

Artikel 5 - Verplichtingen en verantwoordelijkheden:

Tot de verplichtingen en verantwoordelijkheden van de Ontwikkelaar behoren in dit verband onder meer:

1. Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico het Project uitvoeren en het Exploitatiegebied eveneens geheel voor eigen rekening en risico bouw-, woon- en gebruikrijp maken met uitzondering van het op de demarcatietekening met geel en blauw (met vierkanten) gearceerde gebied. Ontwikkelaar zal zijn bouwplan overeenkomstig de dan geldende onherroepelijke omgevingsvergunning realiseren.
2. Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico (maar in samenwerking met de Gemeente) een omgevingsvergunning aanvragen passend binnen het door Gemeente aan te geven kader in verband met het thans geldende bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
3. Ontwikkelaar zal ten behoeve van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied alsook ter onderbouwing van hetgeen gedefinieerd aan doelen in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zoals genoemd in artikel 27.4 en 27.5 van de regels van het Bestemmingsplan, alle benodigde onderzoeken voor zover noodzakelijk voor zijn eigen rekening en risico laten uitvoeren.
 - a. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het tijdig uitvoeren van deze onderzoeken en zal daartoe aan een door de Ontwikkelaar te bepalen bureau opdracht verstrekken.
 - b. De Gemeente zal de betreffende rapporten/onderzoeksresultaten (laten) beoordelen. Op basis van die beoordeling kan zij eventueel nader onderzoek verlangen. Eventuele beoordelingen door of vanwege de Gemeente laten onverlet dat de Ontwikkelaar uitsluitend aansprakelijkheid draagt voor de inhoud (volledigheid, juistheid, actualiteit) van de betreffende rapporten/onderzoeken.

- c. Alle uit voornoemde rapporten/onderzoeksresultaten blijkende noodzakelijke maatregelen en/of werkzaamheden in, aan en/of ten behoeve van, of in de nabijheid van het exploitatiegebied, waaronder begrepen eventuele saneringsmaatregelen, zullen telkens door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar worden uitgevoerd. De Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de voor of in verband met de uitvoering van die maatregelen dan wel werkzaamheden benodigde goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van overheidswege dan wel van particulieren.
4. Partijen staan toe en garanderen dat de met controle belaste personen met de vereiste werktuigen, instrumenten en materialen voortdurend vrije toegang hebben tot (de werkzaamheden op) de percelen in het exploitatiegebied in eigendom toehorend aan partijen. Ook deze personen dienen zich daarbij te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften.
5. Ontwikkelaar zal voor zijn rekening ten behoeve van het Project (bestek)tekeningen ten behoeve van het bouw-, woon- en gebruiksrijp maken en deze aan de Gemeente doen toekomen en ter goedkeuring voorleggen.
6. Ontwikkelaar dient voor zijn rekening alle ten behoeve van dit project benodigde vergunningen en/of ontheffingen en/of toestemmingen, op lokaal en bovenlokaal niveau, tijdig en voortvarend aan te vragen.
7. Ontwikkelaar dient voor uitgewerkte plannen te zorgen. Onder uitgewerkte plannen wordt verstaan het vervaardigen van een:
 - matenplan waarin weergegeven de maatvoering van het exploitatiegebied, en daarbinnen de bouwblokken, de openbare ruimte, et cetera;
 - inrichtingsplan met definitief ontwerp, waaronder een gedetailleerde (schaal) weergave van de constructie en materialen die de Ontwikkelaar zal gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte, en na goedkeuring daarvan de bestekken voor de openbare ruimte.

De verplichtingen en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente zijn:

1. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting - nadat zij hiertoe alle noodzakelijke informatie van Ontwikkelaar heeft verkregen - tot het in behandeling nemen van de door Ontwikkelaar in te dienen planologische omgevingsvergunning.
2. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de omgevingsvergunning, inclusief eventuele tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn in werking treedt.
3. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de omgevingsvergunning essentiële goedkeuringen en/of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend.
4. De Gemeente zal de (bestek)tekeningen die verband houden met het bouw-, woon-, en gebruiksrijp maken met voortvarendheid behandelen.
5. De Gemeente is verplicht de Ontwikkelaar op de hoogte te houden van de voortgang van, in het kader van deze overeenkomst, te voeren gemeentelijke procedures.
6. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake kan zijn van een toerekenbare tekortkoming ('wanprestatie') in de nakoming van de op de Gemeente rustende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of van het project. Die handelingen dienen evenwel hun grondslag te vinden in externe omstandigheden, zoals inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter en/of gewijzigde regelgeving, enz..

Artikel 6 - Planning

1. Partijen streven er naar het project tot stand te brengen volgens de Planning (zie BIJLAGE 5)
2. Partijen zullen bij de uitvoering van hun werkzaamheden de Planning in acht nemen, waarbij een uitzondering geldt voor de planning van de verhuizing van de Bastille en bibliotheek. Deze wordt in nader overleg bepaald.
3. Ingeval van (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere partij tijdig te waarschuwen en maatregelen te treffen opdat de Planning alsnog wordt gehaald. In het geval er sprake is van een (niet) toerekenbare

- tekortkoming zal de partij die daarmee wordt geconfronteerd zich inspannen die maatregelen te treffen die nodig zijn om de Planning zoveel mogelijk gestand te doen.
4. Vertragingen in de uitvoering van de realisatie van het Bouwplan vanwege vertragingen in publiekrechtelijke procedures strekkende tot verkrijging van onherroepelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen van overheidswege als gevolg van beslissingen van overheden of rechterlijk ingrijpen leveren geen toerekenbare tekortkoming op. Partijen zullen in dat geval trachten de Planning in onderling overleg aan te passen, en wel op zodanige wijze dat de realisatie zo min mogelijk vertraging oploopt.
 5. De in de Planning benoemde data en termijnen verschuiven evenredig met eventuele vertragingen als bedoeld in het vorige lid.

Artikel 7 - Aanvang bouw en/of sloop

1. Ontwikkelaar is verplicht om de daadwerkelijke Start Bouw zo spoedig mogelijk gefaseerd aan te vangen doch uiterlijk binnen 1 jaar na de datum waarop cumulatief:
 - a. sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het project, en
 - b. de Ontwikkelaar beschikt over de andere voor de realisatie van het plan benodigde onherroepelijke vergunningen, toestemmingen en goedkeuringen van overheidswege;
 - c. 70% van de woningen in Fase 1 (start bouw fase 1) en afzonderlijk 70% van Fase 2 (start bouw fase 2) – conform de faserings-tekening d.d. 28-3-2022, wijz. 14-9-2022, welke als BIJLAGE 8 aan deze overeenkomst is gehecht - is verkocht aan derden (voorverkoop)
2. De sloop van de opstallen zal zo spoedig mogelijk aanvangen nadat:
 - a. de opstallen vrij zijn van huur en gebruik; en
 - b. de Ontwikkelaar beschikt over de andere voor de realisatie van het plan benodigde onherroepelijke vergunningen, toestemmingen en goedkeuringen van overheidswege, doch met dien verstande dat ten aanzien van het te slopen object 2 (zoals weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte faserings-tekening) rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van de vleermuiskolonie in het naastgelegen KPN-gebouw.

Artikel 8 - Verkoop en levering van percelen.

1. A. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar, gelijk de Ontwikkelaar van de Gemeente koopt, de percelen, kadastraal bekend Gemeente Schoonhoven, sectie C, nummers 2499 (ca. 1124 m²), 2304 (2262 m²), 2305 (1508 m²), 2780 (674 m²) en 3076 (ged. ca. 2414 m²) alsook de percelen 3137 (26 m²) en 3183 (20 m²) en de aanliggende percelen nummers 3185 (ged. ca. 936 m² + ca. 602 m²), 3286 (ged. ca. 500 m²) en 2699 (ged. ca. 512 m²) en welke gronden onderdeel uitmaken van het Exploitatiegebied.
B. De koopsom van het verkochte bedraagt **€ 2.005.000,-** zegge: tweemiljoen vijfduizend euro te vermeerderen met omzetbelasting en kosten koper. Het verkochte wordt geleverd als bouwrijpe grond, bestemd om te dienen als bouwterrein voor de realisatie van het Project. De daarmee verband houdende sloopkosten, zullen door Ontwikkelaar op basis van een door de Gemeente te verstrekken factuur verhoogd met BTW bij het tekenen van de leveringsakte door Ontwikkelaar aan Gemeente worden betaald. De koopsom is inclusief het verhaal van kosten (exploitatiebijdrage) en sloopkosten. Op de koopsom is geen indexering van toepassing.

Hierna te noemen: Het Verkochte I

2. A. De Ontwikkelaar verkoopt aan de Gemeente, gelijk de Gemeente van de Ontwikkelaar koopt, de percelen aangeduid en tot de openbare ruimte toebehorende gronden (niet zijnde de uitgeefbare gedeeltes) en de daarop zich bevindende opstallen.
B. De koopsom van het verkochte bedraagt € 1,- (zegge: één euro) te vermeerderen met omzetbelasting. Het verkochte wordt geleverd in de staat waar het zich op dat moment in bevindt.

Hierna te noemen: Het Verkochte II

3. De betaling van de verschuldigde koopsom over en weer geschiedt op het moment van het verlijden van de hierna in artikel 9, eerste lid, en artikel 10, eerste lid bedoelde notariële akten.

4. De eigendomsoverdracht van Het Verkochte I vindt plaats uiterlijk 1 maand voor Start Bouw (met inachtneming van de in artikel 7 genoemde fasering). Ter zake van de door de betreffende Koper verschuldigde koopprijs en de daarover wettelijk verschuldigde omzetbelasting zal de betreffende Verkoper op naam van de betreffende Koper een factuur (doen) uitreiken.
5. De eigendomsoverdracht van Het Verkochte II vindt plaats uiterlijk 1 jaar na oplevering van het openbaar gebied. Ter zake van de door de betreffende Koper verschuldigde koopprijs en de daarover wettelijk verschuldigde omzetbelasting zal de betreffende Verkoper op naam van de betreffende Koper een factuur (doen) uitreiken.
6. Op de koop, verkoop, levering en eigendomsoverdracht van het Verkochte I en II is het hierna volgende in artikel 9 en 10 van toepassing.

Artikel 9 - Koop, verkoop en leveringsbedingen

Voor zover er tussen Gemeente en Ontwikkelaar op grond van deze overeenkomst (ver)koop en levering van gronden plaatsvindt, zijn op de levering en eigendomsoverdracht van deze gronden de volgende op partijen rustende bepalingen van toepassing:

1. Het opstellen en verlijden van de, voor de tussen Gemeente en Ontwikkelaar overeengekomen grondtransacties, vereiste notariële akte(n), alsmede alle voor de levering en eigendomsoverdracht benodigde handelingen geschiedt door een door Ontwikkelaar aangewezen notaris.
2. Partijen garanderen bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden
3. Partijen verplichten zich jegens elkaar om gronden in eigendom te leveren die:
 - a. niet aan voorwaarden, inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook onderhevig zijn;
 - b. niet zijn bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten;
 - c. vrij zijn van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d. vrij zijn van juridische belemmeringen die anderszins de in de bijzondere voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.
4. De betreffende Koper kan het Verkochte ten behoeve van het eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de akte tot levering is ondertekend en de koopsom is betaald, tenzij anders is overeengekomen.
5. Het is de betreffende Koper anders dan met schriftelijke toestemming van de betreffende Verkoper niet toegestaan het Verkochte vóór de datum van de akte van levering in gebruik te nemen.
6. De levering van het Verkochte geschiedt door het verlijden van de betreffende akte ten overstaan van een door Ontwikkelaar aan te wijzen notaris en de inschrijving van de betreffende akte in de openbare registers.
7. Partijen stellen gezamenlijk vast dat op grond van de beschikbare informatie over de milieukundige bodemkwaliteit van het verkochte er geen reden is om aan te nemen dat deze bodemkwaliteit niet geschikt is voor de krachtens deze overeenkomst beoogde ontwikkeling. Ontwikkelaar zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullend onderzoek verrichten op de locaties van de te slopen opstallen zoals beschreven in artikel 11. Mocht aan Ontwikkelaar blijken dat er toch sprake is van vervuiling in wat voor vorm ook, zullen Partijen nader met elkaar in overleg treden, waarbij partijen op voorhand zijn overeengekomen dat Ontwikkelaar de kosten beneden EUR 15.000,- zal dragen doch indien de kosten deze grens van EUR 15.000,- overschrijden Partijen tot een maximum bedrag van EUR 100.000,- deze overschrijding 50/50 zullen delen. Wanneer de kosten het maximum bedrag van EUR 100.000,- overschrijden, zullen Partijen met elkaar in overleg treden.
8. Voorts is op dit lid het volgende van toepassing:
 - a. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient Ontwikkelaar de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieu-hygiënische verantwoorde wijze conform de milieuregelgeving en de aanwijzingen van de Omgevingsdienst Midden-Holland voor zijn rekening af te voeren casu quo te verwerken.
 - b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden noch stobben van bomen of struiken.

9. De kosten van de notariële eigendomsoverdracht en de kosten van de inschrijving in het kadaster van de eigendommen zijn ten laste van Ontwikkelaar. Over- of ondermaat geeft geen van de partijen een recht op verrekening.
10. Voor zover onderwerp van levering en eigendomsoverdracht de in het gebied door de Ontwikkelaar te realiseren en aan de Gemeente over te dragen openbare ruimte is, is aanvullend op dit artikel het bepaalde in artikel 10 van toepassing.

Artikel 10 – Inrichten, oplevering, onderhoud en overdracht van openbare ruimte

Binnen het Exploitatiegebied is sprake van het inrichten van delen van de gronden als openbare ruimte en het in eigendom en beheer overdragen van deze gronden aan de Gemeente. Hierop is het volgende van toepassing.

1. De Ontwikkelaar stelt een inrichtingsplan op voor de openbare ruimte en legt dit ter goedkeuring voor aan de Gemeente. De Ontwikkelaar en de Gemeente maken voorafgaande hieraan afspraken over het te hanteren kwaliteitsniveau voor de aanleg en inrichting van wegen, groen en riolering, en de vormgeving en materiaalkeuzes bij de aanleg van voorzieningen. De eisen in het Handboek Openbare Ruimte gelden hierbij als minimum. Wanneer het ontwerp voor de openbare ruimte afwijkt van de eisen in het Handboek Openbare Ruimte, worden de specifieke afwijkingen opgenomen in een door partijen nog op te stellen Programma van Eisen.
2. Op het beheer en het onderhoud, de onderhoudstermijn, de nazorg en de overdracht van de aan de Gemeente over te dragen gronden en de hierop aangelegde openbare voorzieningen, zijn van toepassing artikel 1.9 en 1.10 van het Handboek Openbare Ruimte, welke bepalingen worden geacht deel uit te maken van deze overeenkomst.
3. Gemeente verklaart dat voor het bouw- en woonrijp maken 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 Ontwikkelaar een separate verklaring overleggen.
4. Partijen gaan er bij de overdracht van de gronden van uit dat over de in artikel 8 onder 2.A. genoemde koopsom omzetbelasting verschuldigd is. Indien desondanks over een hoger bedrag dan daar genoemd omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn door een of beide partijen, komt deze belasting voor rekening van Ontwikkelaar tenzij deze omzetbelasting bij de Gemeente aftrekbaar is of compensabel op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds danwel Gemeente geen BTW-compensatieverklaring als bedoeld onder 3. heeft afgegeven.
5. Ontwikkelaar zal voor zijn rekening de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied - met uitzondering van het op de demarcatietekening geel en blauw (met vierkanten) gearceerde gebied - overeenkomstig de door de Gemeente goedgekeurde bestekken bouw-, woon- en gebruiksrijp maken.
6. Voor het te ontwikkelen Openbare gebied geldt een restzettingseis van maximaal 20 centimeter in 30 jaar. Ontwikkelaar aanvaardt de verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de uitvoering(swijze) overeenkomstig de gestelde zettingseis. Ontwikkelaar dient vooraf goedkeuring te vragen en te verkrijgen van de Gemeente voor het ontwerp, e.e.a. op basis van een theoretische aangetoonde zettingseis op basis van actuele geotechnische informatie, alsmede voor de uitvoeringsswijze.
7. De ontwikkeling en realisatie van het bouw-, woon- en gebruiksrijp maken van de openbare voorzieningen zal plaatsvinden met inachtneming van de toepasselijke regelgeving, waarbij de Ontwikkelaar op basis van volmacht voor zover rechtens vereist namens de Gemeente zorg zal dragen voor een aanbesteding conform het Gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Indien wetgeving in formele zin ter zake het aanbestedingsbeleid wijzigt dan zal de Ontwikkelaar zich daaraan conformeren. Het bepaalde in artikel 22 is van toepassing.
8. Direct na het gereedkomen van de in het plangebied voorziene openbare wegen (al dan niet gefaseerd) zal de Gemeente op verzoek van de Ontwikkelaar aan deze wegen een openbare bestemming in de zin van de Wegenwet geven. Zolang deze openbaarheid niet is gerealiseerd, maar de wegen wel door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan, als mede de (financiële) risico's als gevolg van, dan wel voortvloeiend uit het gebruik ervan, bij de Ontwikkelaar tot het moment dat de betreffende wegen overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.9 en 1.10 van het Handboek Openbare Ruimte aan de Gemeente zijn opgeleverd.
9. De inrichting (bovengronds, inclusief aansluiting op bestaand openbaar gebied) van het op de demarcatietekening aangegeven gedeelte in het Openbaar Gebied dat met blauwe ruitarcering is aangegeven – nader aangeduid als Stationsplein – en in eigendom is (en blijft) van de Gemeente zal door en voor rekening van de Gemeente geschieden, voor welke inrichting Ontwikkelaar een stelpost van EUR 100.000,- exclusief BTW aan zal houden ten gunste van deze bovengrondse



inrichting. Ontwikkelaar heeft nadrukkelijke inspraak in de mate en kwaliteit van de herinrichting van dit zgn. Stationsplein. Afrekening van de afgesproken kosten volgt na oplevering (als bedoelt in 1.10 van het Handboek Openbare ruimte) van het ingerichte Stationsplein.

Artikel 11 – Sloop

1. Gemeente draagt hierbij aan Ontwikkelaar de sloop op van bestaande opstallen in/ op het Verkochte 1, Die betreffende opstallen zijn op de als BIJLAGE 8 aan deze overeenkomst gehechte Faseringstekening lichtblauw gearceerd aangegeven in het gebied Fase 2. De sloop dient plaats te vinden voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van de betreffende percelen. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle fiscale gevolgen die uit deze sloopopdracht kunnen voortvloeien doch de Gemeente zal aan Ontwikkelaar haar medewerking om de sloop te laten plaatsvinden in het voor Ontwikkelaar fiscaal meest gunstige regime verlenen
2.
 - a. Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het verkrijgen van alle ter zake benodigde vergunningen en toestemmingen.
 - b. Gemeente draagt zorg voor de tijdige (evt. gefaseerde) oplevering van genoemde objecten vrij van huur en gebruik uiterlijk op de datum als genoemd op de Faseringstekening.
3. De in lid 1 genoemde sloopwerkzaamheden bestaan in ieder geval uit de volgende werkzaamheden:
 - voorbereiding bestek of technische omschrijving
 - opstellen sloopveiligheidsplan
 - verzorgen van sloopmelding
 - opnamerapportage omliggende gebouwen
 - slopen gebouwen, funderingsbakken en omliggende verharding
 - Bij de sloop van de panden dienen ook de vervallen funderingspalen in het openbaar gebied te worden getrokken, voor zover mogelijk en onder voorbehoud van breuk.
 - projectbegeleiding tijdens sloopuitvoering en eventuele sanering
 - eventuele asbestsanering
 - uitvoeren verkennend bodemonderzoek en eventuele sanering bodemverontreiniging
 - treffen van eventuele verkeersmaatregelen en verkeersplan,Alsmede alle overige werkzaamheden die zich gedurende de sloop voordoen en die uit de genoemde werkzaamheden volgen of daarmee verband houden.
4. Gemeente betaalt Ontwikkelaar een vergoeding voor de sloopwerkzaamheden. Deze vergoeding bedraagt maximaal EUR €200.000,- exclusief BTW en is afhankelijk van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Deze vergoeding is verschuldigd na afronding van de sloopwerkzaamheden. Ontwikkelaar zal de Gemeente ter zake een gespecificeerde factuur uitreiken. De Gemeente voldoet het te vergoeden bedrag bij notariële levering van het Verkochte I.

Artikel 12 - Exploitatie bepalingen en exploitatie bijdrage

1. De Gemeente en Ontwikkelaar hebben afgesproken het kostenverhaal door middel van deze overeenkomst te verzekeren. Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage van Ontwikkelaar is uitgegaan van het feit dat Ontwikkelaar alle kosten voor zijn rekening neemt, zoals omschreven in de artikel 6.2.3, artikel 6.2.4 en artikel 6.2.5 van het Bro danwel artikel 33 van het vigerende Bestemmingsplan. Deze kosten zijn inbegrepen in de Koopprijs als bedoeld in artikel 8.1.B.
2. Alle kosten, die voortvloeien uit de nakoming van vergunningsvoorwaarden van andere (semi-) overheidslichamen, waaronder het Hoogheemraadschap, of toestemming van particulieren, benodigd voor het project, zijn voor rekening van Ontwikkelaar.
3. Ontwikkelaar verklaart er tevens mee bekend te zijn dat de Gemeente ook leges zal vorderen op basis van de Gemeentelijke legesverordening voor alle overige activiteiten.

Artikel 13 - Planschade

1. Aanvragen om tegemoetkoming van schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro (hierna: planschade) die voortvloeit uit de onherroepelijke planologische maatregel voor het exploitatiegebied en/of het Bestemmingsplan neemt de Gemeente in behandeling conform de geldende Gemeentelijke Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Krimpenerwaard (2015) en de mogelijkheden die hiervoor zijn geschapen in de Crisis- en herstelwet. Gemeente heeft het project Binnenstad Schoonhoven aangemeld om in aanmerking te komen voor artikel 7w van het Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet op 23 oktober 2019.
2. Ontwikkelaar is verplicht, indien de Gemeente of de rechter een tegemoetkoming van planschade heeft vastgesteld, het alsdan vastgestelde bedrag aan het college te vergoeden, alsmede de



verschuldigde rente. Ter uitvoering van het in dit lid bepaalde is Ontwikkelaar verplicht na ieder daartoe strekkende mededeling van de Gemeente het vastgestelde bedrag binnen twee weken na de verzending van deze mededeling aan de Gemeente te betalen, door storting op rekening van de Gemeente Krimpenerwaard, IBAN NL75BNGH 0285 1642 60 onder vermelding van: 'planschadekosten Spoorzone Schoonhoven'.

3. Ontwikkelaar zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn standpunt over de aanvraag om tegemoetkoming van planschade en de door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het concept advies van de adviseur.
4. Het college stelt de vergoeding van schade vast, met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur, waarbij de betreffende reactie van de Ontwikkelaar is betrokken.
5. Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Gemeente. Ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.
6. Als degene die een aanvraag om tegemoetkoming van schade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel - zodra het onherroepelijk is geworden - voor partijen bindend.
7. Het staat Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag tegemoetkoming van schade heeft ingediend, te onderhandelen over een - in overleg met de Gemeente goed te keuren - te treffen minnelijke regeling. Komen Ontwikkelaar en aanvrager tot overeenstemming, dan betaalt Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 14 – Schade en aansprakelijkheid

Schade algemeen

1. De Ontwikkelaar is volledig aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte, materiële en/of immateriële schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uit te voeren werkzaamheden toegebracht aan de Gemeente dan wel aan derden. Door de Ontwikkelaar veroorzaakte schade aan Gemeente-eigendommen en aan eigendommen van derden dienen op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van Ontwikkelaar te worden hersteld – met uitzondering van die schade die zich eventueel kan voordoen in het op de demarcatietekening als geel gearceerde gebied. Blijft de Ontwikkelaar – na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de Gemeente gerechtigd na verloop van de in de sommatie door de Gemeente te noemen termijn zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken, van welke aard en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten en schade (direct dan wel indirect), indien en voor zover de Ontwikkelaar op grond van deze overeenkomst dan wel op grond van het gestelde in het Burgerlijk Wetboek voor deze schade aansprakelijk is.
3. Ter dekking van mogelijke schade dient de Ontwikkelaar een verzekering af te sluiten, waarbij de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt.

Schade specifiek: Gemeentelijke eigendommen

1. Om de schade aan de (toekomstige) Gemeentelijke eigendommen te voorkomen of te beperken, treedt Ontwikkelaar vóór de ontwikkeling in overleg met de Gemeente.
2. In verband met de ontwikkeling en realisatie van het Exploitatiegebied dient ter vaststelling van de eventuele schade een vooropname plaats te vinden van alle elementen in de openbare ruimte welke binnen de invloedssfeer van het Exploitatiegebied vallen (te denken valt hierbij aan verharding, riolering, groen, straatmeubilair en verlichting) met inachtneming van de op de demarcatietekening aangegeven deelgebieden.
3. Ten aanzien van de aansluiting van de op de demarcatietekening aangegeven geel gearceerde gebieden alsook het met blauwe schuine streeparcering aangegeven gebied zullen Partijen extra opmerkzaam zijn bij de opname ervan.
4. Voor de vooropname zal de Gemeente als opdrachtgever optreden. De kosten van de vooropname zijn voor rekening van Ontwikkelaar. De prijs van de vooropname wordt vooraf schriftelijk bekend gemaakt aan Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar ontvangt een kopie van de vooropname.
5. De mogelijkheid bestaat dat voorafgaand aan de vooropname overeengekomen wordt dat bepaalde elementen niet geïnspecteerd behoeven te worden, omdat vastgelegd is dat deze elementen na afloop van de werkzaamheden geheel door Ontwikkelaar worden hersteld. Dit speelt vooral in die gevallen waar de bouw redelijkerwijs niet zonder schade kan worden uitgevoerd.



6. Na afloop van de werkzaamheden dient ter vaststelling van de eventuele schade een eindopname plaats te vinden van alle elementen in de openbare ruimte welke binnen de invloedssfeer van het exploitatiegebied vallen. Voor de eindopname zal de Gemeente als opdrachtgever optreden. De kosten van de eindopname zijn voor rekening van Ontwikkelaar. De prijs van de eindopname wordt vooraf schriftelijk bekend gemaakt aan Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar ontvangt een kopie van de eindopname.
7. Indien blijkt dat er tussen het moment van vooropname en het moment van eindopname schade is ontstaan aan de elementen of dat hun kwaliteit is afgenomen, dan zal de Gemeente hiervoor een schadebedrag vaststellen.
8. Ontwikkelaar is verplicht het vastgestelde schadebedrag te betalen, doch slechts na ontvangst van een door de Gemeente toegezonden factuur.
9. Ter dekking van mogelijke schade of kwaliteitsafname dient Ontwikkelaar een verzekering af te sluiten, waarbij de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt.

Schade specifiek: onveilige situaties op de bouwroute

1. De Ontwikkelaar zal zich inspannen om onveilige situaties als gevolg van het bouwverkeer op de bouwroute, die is gesitueerd tussen N210 en het Plangebied, te voorkomen. Indien er niettemin onveilige situaties ontstaan, zal de Ontwikkelaar de onveilige situaties zo snel mogelijk weer veilig maken.
2. De Ontwikkelaar stelt de Gemeente als wegbeheerder onmiddellijk van de onveilige situatie op de hoogte. In overleg met de Gemeente worden dan – indien van toepassing – de nodige noodmaatregelen getroffen.
3. De Gemeente is te allen tijde bevoegd om bij onveilige situaties op de bouwroute de noodzakelijke maatregelen te nemen.
4. De Ontwikkelaar is gehouden de schade als gevolg van deze onveilige situatie dan wel de kosten verbonden aan de noodzakelijke maatregelen om deze onveilige situatie te verhelpen, aan de Gemeente te vergoeden, doch slechts na ontvangst van een door de Gemeente toegezonden factuur.

Artikel 15 - Zekerheidsstelling (bankgarantie)

1. Tot zekerheid van de nakoming van het bepaalde in artikel 10 van deze overeenkomst zal Ontwikkelaar een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie overleggen volgens het als bijlage 9 bij deze overeenkomst gevoegde concept.
2. De hoofdsom van de bankgarantie bedraagt 5% van de kosten van het woonrijp maken.
3. De bankgarantie wordt als volgt verminderd:
 - met een percentage van 2,5 % nadat door partijen is vastgesteld dat de werkzaamheden ten aanzien van het woonrijp maken zijn opgeleverd.
 - met een percentage van 2,5%, nadat de onderhoudstermijnen ten aanzien van het woonrijp maken zijn verstreken, waarbij de bankgarantie derhalve komt te vervallen.
4. Van Wijnen zal een bankgarantie zoals vermeld in dit artikel aan de gemeente overhandigen uiterlijk 2 weken voordat oplevering van de eerste woningen plaatsvindt. De gemeente heeft het recht om de notariële overdracht van het Verkochte II op te schorten indien Van Wijnen de bankgarantie conform dit artikel nog niet aan de gemeente heeft overhandigd.

Artikel 16 - Algemeen boetebeding

Indien de Ontwikkelaar nadat deze eerst door de Gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de bepalingen voortvloeiende uit artikel 10 van deze overeenkomst én voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, is de Ontwikkelaar - onverlet de rechtsmiddelen welke de Gemeente in dit geval ten dienste staan - aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere dag waarin hij – na behoorlijke ingebrekestelling – in gebreke blijft met een maximum van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

Artikel 17 - Wijzigen overeenkomst

De overeenkomst kan alleen worden aangevuld of gewijzigd middels een door partijen ondertekend schriftelijk aanhangsel.

Artikel 18 - Onvoorziene omstandigheden

1. Indien wegens publiekrechtelijke omstandigheden, welke thans niet voorzienbaar zijn en niet gelegen zijn binnen de invloedsfeer van de Gemeente, geen uitvoering kan worden gegeven aan het project dan wel de tijdsplanning aanpassing behoeft, zullen partijen in nader overleg treden. Dit nader overleg is er nadrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden door middel van bijstelling van het project.
2. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanig wijzigingen ondergaan, dat van partijen of één van de partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen, heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een overeenkomst tot wijziging van deze overeenkomst wordt gesloten. Partijen hebben vervolgens een inspanningsverplichting om tot een evenwichtige, aan de onvoorziene omstandigheden aangepaste overeenkomst te komen. Ingeval deze inspanningen niet tot wijziging van de overeenkomst kunnen leiden, zullen partijen een ontbindingsovereenkomst sluiten.

In de ontbindingsovereenkomst zal in ieder geval worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling van de verrichtte werkzaamheden zal dienen te geschieden. Indien partijen ter zake niet tot overeenstemming komen, is artikel 29 (geschillenregeling) van toepassing.

Artikel 19 - Toerekenbare tekortkoming

1. Indien één van de partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechtelijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van drie maanden.
2. Het in het eerste lid 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, schaden en rente.
3. Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente kunnen worden ontbonden indien Ontwikkelaar surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.

Artikel 20 - Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst kan door de Ontwikkelaar worden ontbonden indien:

De investeringscommissie van Ontwikkelaar geen goedkeuring verleent voor het aangaan van deze overeenkomst (uiterlijk datum: 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst). In dit geval heeft Gemeente recht op een vergoeding van de reeds gemaakte kosten met een maximum van € 5.000,-.

Artikel 21 - Aanbestedingsbeleid

1. Partijen zullen bij de uitvoering van deze overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende overeenkomsten handelen naar de regels van het recht, die van het Gemeenschapsrecht en in het bijzonder die ter zake van het aanbestedingsrecht daaronder begrepen. In dat kader is de Ontwikkelaar verplicht, voor zoveel nodig krachtens volmacht, om namens de Gemeente zorg te dragen voor een aanbesteding van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut. Indien er geen verplichting blijkt te bestaan tot het voeren van een Europese aanbestedingsprocedure zal de aanbesteding door de Ontwikkelaar plaatsvinden op basis van één van de procedures, zoals bepaald in het Gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Indien zwaarwegende argumenten hiertoe nopen, kan de Ontwikkelaar een deugdelijk gemotiveerd verzoek doen aan het college van burgemeester en wethouders ter verkrijging van toestemming om af te wijken van dit aanbestedingsbeleid.
2. Indien de Gemeente, ondanks het bepaalde in en de uitvoering van dit artikel, door een of meerdere derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart de Ontwikkelaar de Gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding of aanspraken van derden

en zal de Ontwikkelaar handelen overeenkomstig een eventueel rechtelijk oordeel terzake, gelijk de Ontwikkelaar de Gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechtelijk oordeel na te leven. De Ontwikkelaar zal terzake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden. De Gemeente verplicht zich jegens de Ontwikkelaar - zo nodig tot in hoogste instantie – tegen dergelijke vorderingen voor rekening van de Ontwikkelaar verweer te (laten) voeren en zich niet te verzetten tegen een verzoek van de Ontwikkelaar tot tussenkomst cq. voegen in de procedure. De kosten in verband met het voeren van zodanige procedures worden door de Ontwikkelaar gedragen. De Ontwikkelaar zal al hetgeen waartoe de Gemeente mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derde(n) voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is.

3. Schade die de Ontwikkelaar als gevolg van het voorgaande mocht lijden, komt niet voor enige vergoeding van de Gemeente in aanmerking.

Artikel 22 - Bijzondere bepalingen

1. Zendmast:
Eerder hebben Partijen afspraken gemaakt over het eventueel verplaatsen van de zendmast op het SHERE-masten perceel, echter nieuwe inzichten hebben er toe geleid dat de eventuele verplaatsing van deze mast niet meer binnen de huidige ontwikkeling zal worden meegenomen.
2. Stationsgebouw (Spoorstraat 1):
Het Stationsgebouw valt buiten het programma zoals bedoeld in artikel 3 doch zal door Ontwikkelaar worden getransformeerd in een woongebouw waarin minimaal 1 en maximaal 3 woningen worden gerealiseerd.

Artikel 23 - Overdracht contractpositie

1. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit onderhavige overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van de toestemming voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
2. Bij overtreding van het bepaalde in het eerste lid kan deze overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke 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.

Artikel 24 - Kettingbeding

Voor zover er uit hoofde van deze overeenkomst verplichtingen voortvloeien die aan de toekomstige eigenaren in het gebied dienen te worden opgelegd, verplicht Ontwikkelaar zich deze met instemming van de Gemeente als kettingbeding op te nemen in de met deze eigenaren te sluiten (koop)overeenkomsten.

Artikel 25 - Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien in deze overeenkomst de Ontwikkelaar bestaat uit meer dan één natuurlijke persoon of één rechtspersoon, dan kan elke persoon en/of elke rechtspersoon ('hoofdelijk') aansprakelijk worden gehouden voor de nakoming van alle verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Artikel 26 - Projectuitvoering en toezicht

1. De projectuitvoering voorzover gelegen binnen het exploitatiegebied geschiedt door of namens de Ontwikkelaar, onder zijn directievoering en volledig voor zijn rekening en risico.
2. De Ontwikkelaar zal binnen de planning (artikel 6) de verschillende werkzaamheden uitvoeren.
3. Gedurende de projectuitvoering is het de Gemeente toegestaan toezicht te houden op de aanleg en realisatie van de openbare ruimte.
4. Bij grotere projecten is het wenselijk dat de Ontwikkelaar een omgevingsmanager aanstelt.

Artikel 27 - Communicatie en contactgegevens

1. Partijen onderkennen het belang van voortdurende betrokkenheid en onderlinge informatie-uitwisseling over het project en de periode daarna.
2. Het staat ieder der partijen vrij om (structureel of ad hoc) overleg te initiëren.
3. Op verzoek van (één van de) partijen kunnen externe deskundigen, adviseurs of andere direct belanghebbenden aan een overleg deelnemen. De deelname van een derde aan een overleg dient tijdig aan de andere betrokken partijen kenbaar te worden gemaakt. Kosten van deelname zijn – tenzij partijen samen anders overeenkomen – voor degene die om deelname heeft verzocht.
4. De Ontwikkelaar neemt het initiatief voor informatievoorziening over het project richting omwonenden en is daarbij het aanspreekpunt. De Ontwikkelaar stelt de Gemeente op de hoogte vóórdat er daadwerkelijk wordt gecommuniceerd. Dit in ieder geval bij alle mijlpalen en zo veel vaker als noodzakelijk. Ook over de manier van communiceren, bijvoorbeeld door middel van brieven of een informatiebijeenkomst, kan overleg worden gevoerd.
5. Voor Van Wijnen Projectontwikkeling is de contactpersoon [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]@vanwijnen.nl
telefoon: 06-13987234
6. Voor de Gemeente is de contactpersoon [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]@krimpenerwaard.nl
vaste telefoon: 140182.
7. Partijen zijn verplicht hun eventuele adreswijzigingen onverwijld schriftelijk door te geven aan de andere partij.

Artikel 28 - Publiceren en openbaar maken overeenkomst

1. Ingevolge artikel 6.24, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening moet de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst hiervan kennis geven. Dit gebeurt conform de Verordening elektronische kennisgeving Krimpenerwaard 2015.
2. Ingevolge artikel 16.2.21 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de Gemeente een zakelijke beschrijving van de overeenkomst ter inzage leggen. Partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd.
3. Voor de inhoud van de overeenkomst is de Wet open overheid (Woo) van toepassing. Partijen constateren dat de overeenkomst in beginsel openbaar is. Dit lijdt tot uitzondering als sprake is van de situaties zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Woo. Partijen bepalen dat de Gemeente zal streven de financiële bepalingen en de tot personen te herleiden gegevens in deze overeenkomst niet openbaar te maken. De Ontwikkelaar zal geen enkele informatie verstrekken aan derden ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst.
4. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden en/of verplichtingen van burgemeester en wethouders in het kader van een verzoek op basis van de Woo.

Artikel 29 - Geschillenregeling

1. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch zo'n geschil voordoet, zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling. Indien partijen hun geschil niet door middel van bemiddeling weten op te lossen, dan kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Den Haag, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de bemiddelingsprocedure is gesteld of toegezegd.
2. Er is sprake van een geschil zodra één der partijen dit schriftelijk aan de andere partijen meldt.

Artikel 30 - Bijlagen en kaarten

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Intentieovereenkomst met bijlagen;

Bijlage 2: Demarcatietekening 12-01-2022, wijz. 14-9-2022;

Bijlage 3: Inkoop en aanbestedingsbeleid van de Gemeente Krimpenerwaard

Bijlage 4: Handboek Openbare Ruimte van de Gemeente Krimpenerwaard

Bijlage 5: Overall-Planning 28-03-2022, wijz. 14-9-2022

Bijlage 6: Definitieve bieding V2.0 d.d. 19-1-2022 (verschrijving 2021)

Bijlage 6a: Definitieve bieding V3.0 d.d. 04-11-2022

Bijlage 7: Tekening aankoop percelen 13-09-2022

Bijlage 8: Faseringstekening d.d. 20220328, wijz. 14-9-2022

Bijlage 9: Model bankgarantie

Bijlage 10: Beknopt beeldkwaliteitsplan d.d. 10-01-2023

Artikel 31 - Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht, waaronder de Algemene termijnenwet, van toepassing.
2. Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken inzake dit project tussen partijen.
3. Nietigheid van enige bepaling van deze overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overeenkomst niet aan. In het geval één van de bepalingen van deze overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling schriftelijk overeenkomen, die zoveel als mogelijk aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze overeenkomst.

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Schoonhoven op 25 april 2023.

Gemeente Krimpenerwaard



Van Wijnen Projectontwikkeling West



Regio directeur