

Exploitatieovereenkomst inzake (her)ontwikkeling kantoorcomplex “De Barones”

Zaaknummer
Gemeente Alphen aan den Rijn
Woonforte



Inhoudsopgave

Artikel 1	Inwerkingtreding, duur	3
Artikel 2	Begripsbepalingen	3
Artikel 3	Doel van de Overeenkomst	4
Artikel 4	Uitgangspunten en bijlagen	4
Artikel 5	Programma	5
Artikel 6	Onderzoeken.....	5
Artikel 7	Omgevingsvergunning	6
Artikel 8	Bouwproces	7
Artikel 9	Bouwrijp en woonrijp maken	8
Artikel 10	Aansluitingen	8
Artikel 11	Schade door werkzaamheden	9
Artikel 12	Kostenverhaal, uitgangspunten	10
Artikel 13	Financiële bepalingen.....	10
Artikel 14	Overdracht contractverplichting.....	10
Artikel 15	Ontbinding.....	11
Artikel 16	Algemeen boetebeding	12
Artikel 17	Geschillen.....	12
Artikel 18	Publicatie en terinzagelegging exploitatieovereenkomst	12
Artikel 19	Eigendomssituatie en overdracht gronden	13
Artikel 20	Planning.....	13
Artikel 21	Openbaar gebied, grondruil.....	13
Artikel 22	Onvoorziene omstandigheden	14
Artikel 23	Wijzigen overeenkomst.....	14
Artikel 24	Slotbepalingen.....	15



Exploitatieovereenkomst (ex artikel 6.24 Wro juncto 7c BuChw) inzake (her)ontwikkeling kantorencomplex De Barones te Alphen aan den Rijn

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN**, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te Alphen aan den Rijn, te dezen krachtens het Mandaatbesluit Gemeente Alphen aan den Rijn 2019, het Directiebesluit Ondermandaat Gemeente Alphen aan den Rijn 2019 en het Mandaatregister 2019 onder A18, van genoemde gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigd door de teamleider Project- en Accountmanagement van de afdeling Ruimte en handelend ter uitvoering van zijn in mandaat genomen besluit, hierna te noemen: **“(de) Gemeente”**,

en

2. **STICHTING WOONFORTE**, een ingevolge artikel 19 van de Woningwet toegelaten instelling gevestigd te Alphen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Baronie 30, te 2404 XG Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel, onder dossiernummer 28023102, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Brewster, handelend in functie van directeur-bestuurder, hierna te noemen: **“(de) Exploitant”**,

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: **“Partijen”**;

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Dat de Exploitant eigenaar is van het perceel plaatselijk bekend Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7353, weergegeven op de in bijlage 2 aangehechte situatietekening Plan- en Exploitatiegebied met een blauwe kleur, gesitueerd binnen het exploitatiegebied Rijnhaven Oost, aangegeven met een gele kleur op voornoemde tekening.
2. Dat de Exploitant vanuit zijn rol van woningcorporatie voornemens is om het binnen het Plangebied gelegen kantoorcomplex De Barones te transformeren naar woningen ten behoeve van sociale huur. Het Plan bestaat uit de transformatie van een kantorencomplex naar 131 sociale huurwoningen gerealiseerd ten behoeve van onder andere één en tweepersoonshuishoudens, een en ander zoals weergegeven in de programmaomschrijving als aangehecht in bijlage 1 van deze overeenkomst, hierna te noemen: het Plan. Dit Plan zal

worden gerealiseerd binnen het in bijlage 2 opgenomen exploitatiegebied dat met een gele kleur is aangegeven op de verbeelding van het omgevingsplan Rijnhaven Oost, vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 23 november 2017.

3. Dat partijen voorts nadrukkelijk het uitgangspunt voorop stellen dat de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, inclusief het bouw- en woonrijp maken daarvan, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van de Exploitant, met uitzondering van de 'planstructurele', collectieve voorzieningen, welke binnen het Exploitatiegebied door de gemeente worden gefinancierd.
4. Dat de Exploitant het Plan geheel en uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico, maar met inachtneming van de randvoorwaarden en kwaliteitsnormen die de Gemeente daaraan stelt, zal uitvoeren.

PARTIJEN VERKLAREN ALDUS OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Inwerkingtreding, duur

- 1.1 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening hiervan en duurt voort totdat aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig is voldaan door Partijen.
- 1.2 Het in het voorgaande lid bepaalde laat onverlet de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging of ontbinding op grond van het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 2 Begripsbepalingen

- 2.1 *Omgevingsplan*: Het op voet van artikel 7c van het Uitvoeringsbesluit Crisis en Herstelwet door de Gemeente vastgestelde bestemmingsplan Rijnhaven-Oost met verbrede reikwijdte.
- 2.2 *Exploitatiegebied*: het op de verbeelding van de plankaart van het omgevingsplan Rijnhaven Oost d.d. 23 november 2017 met arcering aangegeven gebied, zoals aangehecht in bijlage 2 van deze overeenkomst.
- 2.3 *Plan*: Het voor rekening en risico van Exploitant binnen het Plangebied te ontwikkelen woningbouwprogramma ten behoeve van 131 sociale huurwoningen, zoals neergelegd en verbeeld in bijlage 1 van deze overeenkomst.
- 2.4 *Plangebied*: Het gebied waarop het Plan betrekking heeft als weergegeven op de tekening in bijlage 2 van deze overeenkomst, waarop fysieke maatregelen ten gevolge van het Plan worden uitgevoerd, een en ander zoals beschreven in bijlage 1 van deze overeenkomst.
- 2.5 *Bouwrijp maken*: Het geschikt maken van het Plangebied voor verdere en inrichting en bebouwing.



- 2.6 *Openbaar Gebied*: Het gedeelte van het Plangebied, waarop infrastructurele en andere openbare werken en voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd, groenvoorzieningen daaronder begrepen, een en ander, zoals bedoeld in het Handboek Openbare Ruimte.
- 2.7 *Planstructurele Voorzieningen*: aangelegde dan wel aan te leggen collectieve voorzieningen door de Gemeente als onderdeel van de openbare ruimte en zoals opgenomen in bijlage 3 van deze overeenkomst. Deze hebben betrekking op het gehele Exploitatiegebied waarbinnen het Plangebied is gesitueerd.

Artikel 3 Doel van de Overeenkomst

- 3.1 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden vast te leggen inzake kostenverhaal en planschade.
- 3.2 Partijen beogen voorts de voorwaarden vast te leggen, waaronder en op basis waarvan de Exploitant, geheel voor eigen rekening en risico, zal overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het Plan.
- 3.3 Gezien het wederzijdse belang van de realisatie van de uitbreiding van de sociale woningvoorraad in deze conform de prestatieafspraken tussen Gemeente en corporatie zal de gemeente zich maximaal inzetten om binnen de afgesproken procedure tijd tot een Omgevingsvergunning te komen

Artikel 4 Uitgangspunten en bijlagen

- 4.1 De ontwikkeling en realisatie van het Plan zal geschieden met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst en voorts met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals neergelegd in de navolgende bijlagen:

Bijlage 1: Projecttoelichting (inhoudende: Plan /programma openbare ruimte / parkeren / buitenruimte / inrichtingsschets / ontsluiting / overzicht gronden en openbaar gebied / verbeeldingen/planning)

Bijlage 2: Plan- en Exploitatiegebied;

Bijlage 3: Kostenoverzicht exploitatiebijdrage;

Bijlage 4: Publicatie exploitatieovereenkomst;

Bijlage 5: Planning;

Bijlage 6: Situatietekening grondruil met kenmerk N0402-R-001,

alsmede een met inachtneming van het via een Dali database te raadplegen Handboek Openbare Ruimte, datum geldig bij ingaan overeenkomst. De gemeente verstrekt de Exploitant hiervoor een inlogcode.



- 4.2 Voornoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. De inhoud daarvan wordt als hier woordelijk herhaald en ingelast beschouwd.
- 4.3 In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de bijlagen en deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 5 Programma

- 5.1 De Exploitant is voornemens om binnen het Plangebied 131 sociale huurwoningen inclusief voorzieningen te realiseren, een en ander conform hetgeen is beschreven en verbeeld in bijlage 1 van deze overeenkomst.
- 5.2 De Gemeente is voornemens om binnen het Exploitatiegebied en het Plangebied verscheidene Planstructurele Voorzieningen te realiseren, een en ander conform hetgeen is beschreven en verbeeld in bijlage 3 van deze overeenkomst, teneinde de toegankelijkheid en de ruimtelijke kwaliteit binnen zowel het Plangebied als het Exploitatiegebied te borgen.

Artikel 6 Onderzoeken

- 6.1 De Exploitant zal (tijdig) voor zijn rekening en risico alle in het kader van de ontwikkeling en realisatie van zijn Plan naar het oordeel van de Gemeente benodigde onderzoeksgegevens en/of rapporten aan de Gemeente ter beschikking stellen.

Met betrekking tot de navolgende aspecten zullen, in nader overleg tussen Partijen te bepalen, onderzoeken uitgevoerd dienen te worden op het gebied van:
bedrijven/milieuzonering, bodem, lucht(kwaliteit), geluid(shinder), water(huishouding), externe veiligheid, MER mobiliteit, flora en fauna, archeologie / cultuurhistorie, riolering kabels / leidingen.

- 6.2 De Gemeente zal de betreffende onderzoeksgegevens en/of rapporten met inachtneming van de in bijlage 5 van deze overeenkomst opgenomen planning beoordelen. Op basis van die beoordeling kan zij eventueel nader onderzoek verlangen indien regelgeving of een wettelijke grondslag daartoe noopt.
- 6.3 Partijen kunnen overeenkomen dat concepten van rapporten, alvorens deze definitief worden vastgesteld, door de Exploitant ter beoordeling en becommentariëring aan de Gemeente worden voorgelegd.
- 6.4 Eventuele beoordelingen door de Gemeente laten onverlet dat uitsluitend de Exploitant aansprakelijkheid draagt voor de inhoud (volledigheid, juistheid, actualiteit) van de betreffende onderzoeksgegevens en/of rapporten.
- 6.5 Alle uit voornoemde onderzoeksgegevens en/of rapporten blijkende noodzakelijke maatregelen en werkzaamheden in, aan, ten behoeve van of in de directe nabijheid van het Plangebied, waaronder begrepen eventuele saneringsmaatregelen, zullen telkens door en voor rekening en risico van de Exploitant worden uitgevoerd.

De Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de voor of in verband met de uitvoering van die maatregelen en werkzaamheden benodigde vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van overheidswege dan wel van particulieren.

- 6.6 Alle door de Gemeente in het kader van de beoordeling van de hiervoor bedoelde onderzoeksgegevens en/of rapporten te maken kosten, komen voor rekening van de Exploitant en kunnen door de Gemeente bij de Exploitant in rekening worden gebracht, mits deze kosten niet reeds gedekt of vergoed zijn middels de door de Exploitant, in verband met de aan te vragen omgevingsvergunning(en) voor het te realiseren Plan aan de Gemeente betaalde of te betalen leges(kosten).

Artikel 7 Omgevingsvergunning

- 7.1 Exploitant draagt zorg voor de aanvraag om omgevingsvergunning. Deze aanvraag moet zodanig ingericht zijn, dat de Gemeente c.q. andere bevoegde instantie de vergunning kan verlenen.
- 7.2 De Exploitant is ermee bekend dat ten aanzien van de aan te vragen omgevingsvergunning de legesverordening van de Gemeente onverkort van toepassing is.
- 7.3 De Gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk voor het tekortschieten met betrekking tot onderhavige overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de Gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht, waaronder afhandeling binnen gestelde termijnen, gehouden is of kan worden.

In het bijzonder kan geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming door:

A:

- inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen dan wel bezwaar- en/of beroepschriften,
- verzoeken om een voorlopige voorziening,
- andere maatregelen van derden,
- het gebrek aan (gedeeltelijke) medewerking of (gedeeltelijke) goedkeuring van andere overheidsinstanties, en/of
- uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en andere publiekrechtelijke besluiten ter uitvoering van deze overeenkomst, die mochten leiden tot:
 - vertragingen in de verlening van de benodigde afwijkingen en/ of ontheffingen,
 - vertragingen in de verlening van vergunningen en/of afwijkingen,
 - weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten, dan wel



B:

- indien de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakuitoefening in redelijkheid tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.
- 7.4 Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen dan wel de uitoefening van aan de Gemeente krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen toekomende bevoegdheden. De verplichtingen van de Gemeente voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst hebben het karakter van inspanningsverbintenissen.
- 7.5 Voor het geval de verlening van de omgevingsvergunning, anders dan als gevolg van verwijtbaar handelen door de Gemeente, geen doorgang zal vinden, vindt geen restitutie van de kosten van de Exploitant plaats. Ook in dit geval is Exploitant alle door de Gemeente ter zake gemaakte kosten verschuldigd en verplicht hij zich deze kosten op eerste aanschrijving van de Gemeente binnen de in die aanschrijving te stellen termijn te betalen.

Artikel 8 Bouwproces

- 8.1 De Exploitant verplicht zich om binnen 12 maanden ná het onherroepelijk worden van de voor de ontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en) een aanvang te hebben gemaakt met het oprichten van de in artikel 5.1 omschreven bebouwing.
- 8.2 Exploitant streeft een in één stroom doorgaand bouwproces na.
- 8.3 Binnen 24 maanden na start bouw als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dient de in artikel 5.1 omschreven bebouwing, inclusief infrastructurele voorzieningen, opgeleverd en gebruiksklaar te zijn.
- 8.4 De Exploitant verplicht zich het Plangebied uiterlijk twee maanden na het opleveren van de in artikel 5.1 omschreven bebouwing te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval, resten van bouwmaterialen en overtollige grond.
- 8.5 De Exploitant kan de Gemeente schriftelijk verzoeken tot verlenging van de in dit artikel onder de leden 1, 3 en/of 4 genoemde termijnen. De Gemeente kan aan het besluit tot instemming met het verzoek nadere voorwaarden verbinden.
- 8.6 Indien de Exploitant handelt in strijd met lid 4 van dit artikel is de Exploitant een boete verschuldigd van € 100,- (zegge: honderd euro) per dag, met ingang van de dag waarop de overtreding wordt geconstateerd en tot de dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente aanvullende schadevergoeding en nakoming te eisen met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.
- 8.7 In geval nakoming van de in lid 1 en/of 3 van dit artikel genoemde verplichtingen als gevolg van onvoorziene, gewijzigde omstandigheden naar eisen van redelijkheid en billijkheid niet kan worden gevorderd treden partijen, met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde

belangen, in overleg teneinde de voorwaarden als genoemd in lid 1 en/of 3 van dit artikel op een aanvaardbare wijze aan te passen.

Artikel 9 Bouwrijp en woonrijp maken

- 9.1 De Exploitant zal voor eigen rekening en risico het Plangebied, dat zijn eigendom is, bouw- en woonrijp maken, voor zover onderhavige overeenkomst daartoe verplicht. Het woonrijp maken van de Planstructurele Voorzieningen zoals weergegeven in bijlage 3 is voor rekening en risico van de Gemeente. Het overige gedeelte van het plangebied dat overgedragen wordt aan de Gemeente, zoals weergegeven in bijlage 3, wordt door de Gemeente woonrijp gemaakt voor rekening van de Exploitant.
- 9.2 Exploitant neemt bij de aanleg en de inrichting van het Plangebied het Handboek Openbare Ruimte (HOR) in acht bij het borgen van de toegankelijkheid en ontsluiting van calamiteitenverkeer ten aanzien van zijn terrein. Exploitant neemt voorts de voorschriften van nutsbedrijven in acht bij de aanleg van kabels en leidingen.
- 9.3 Exploitant is gehouden in de eigen energiebehoefte van het Plan te kunnen voorzien. Partijen komen overeen dat Exploitant gebruik maakt van een bestaande, inpassende trafo.
- 9.4 Exploitant is verplicht parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren met inachtneming van de ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst geldende parkeernorm.
- 9.5 Gemeente draagt voor eigen rekening zorg voor de aanwezigheid van afvalvoorzieningen ten behoeve van afvalverzameling (Rest/PMD/Papier/GFT) binnen de loopafstand(en) als bepaald in het Handboek Openbare Ruimte.

Artikel 10 Aansluitingen

- 10.1 De Exploitant dient voor eigen rekening zorg te dragen voor de aanleg van de gebruikelijke nutsvoorzieningen binnen het Plangebied tot aan de openbare weg.
- 10.2 De Exploitant dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor een deugdelijke aansluiting van het Plangebied op de openbare weg mits daarin ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst nog niet is voorzien, overeenkomstig de door de Gemeente te stellen eisen en voorwaarden zoals opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte, waartoe een inlogcode aan de Exploitant beschikbaar is gesteld ten behoeve van digitale raadpleging. De hiervoor benodigde vergunningen dient de Exploitant zelf aan te vragen bij het bevoegde gezag, indien nodig.
- 10.3 De Gemeente zal ten behoeve van het watersysteem in de directe nabijheid van gebouw de Barones de aansluit- en aanlegactiviteiten rond de vergroting van een aan voornoemd gebouw gekoppelde, bestaande duiker voor haar rekening nemen, Partijen genoegzaam bekend. De gemeente is bereid het beheer en onderhoud van genoemde duiker op zich te nemen en zal zich dientengevolge inspannen om de duiker van derden in (volle) eigendom te



verwerven dan wel nadere afspraken te maken met de eigenaren over het beheer en onderhoud.

- 10.4 Partijen vergewissen zich voorts van het feit dat de keermuur waarop de duiker als bedoeld in het vorige lid is aangesloten (bouwkundig) onderdeel is van het gebouw Barones, in eigendom van Exploitant. Partijen komen overeen dat de Gemeente het beheer en onderhoud van genoemde keermuur voor haar rekening neemt voor zover dit strekt tot de instandhouding van het watersysteem ter plaatse, waartoe ook genoemde duiker behoort. Exploitant garandeert Gemeente te allen tijde een onbelemmerde toegang tot de keermuur ten behoeve van de uitvoering van dit beheer en onderhoud.
- 10.5 De Exploitant dient voor eigen rekening zorg dient te dragen voor de aanleg van een rioolvoorziening in het Plangebied, indien dit voor de uitvoering van hete Plan noodzakelijk is. De aansluiting van deze rioolvoorziening geschiedt door de Gemeente voor rekening van de Exploitant.
- 10.6 De aanleg van kabels en leidingen met bijbehorende werken, zal door dan wel namens en voor rekening en risico van de Exploitant geschieden. De Exploitant dient er zorg voor te dragen dat de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen zoveel mogelijk in openbare (Gemeente)grond worden aangelegd. Indien het Gemeentegrond betreft is hiervoor de instemming van de Gemeente vereist en dienen de door het nutsbedrijf noodzakelijk geachte rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden te worden gevestigd voor rekening van de Exploitant. Indien aanleg in openbare (Gemeente)grond niet mogelijk is, dient de Exploitant zorg te dragen voor de vestiging van de door de Gemeente en het nutsbedrijf noodzakelijk geachte rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden.
- 10.7 In afwijking van het vorige lid is de Exploitant gehouden bodemlussen behorende bij de warmte koude opslag-installaties alsmede overige kabels en leidingen die niet kunnen worden aangemerkt als (een aansluiting op) een openbare nutsvoorziening, op zijn eigen terrein aan te leggen.

Artikel 11 Schade door werkzaamheden

- 11.1 De Exploitant 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 derden. Door de Exploitant veroorzaakte schade aan Gemeente-eigendommen dienen op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van Exploitant te worden hersteld. Schade veroorzaakt door bouwverkeer aan omringende openbare wegen, zoals aangegeven op de als **bijlage 2** opgenomen tekening Exploitatiegebied behoren ook hiertoe. De Gemeente zal voorafgaand aan de werkzaamheden en bij oplevering, een schouw uitvoeren van het omliggende straatwerk, terwijl de Exploitant dit zal uitvoeren voor de omliggende bebouwing.
- 11.2 Blijft de Exploitant - 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



Exploitant. De Gemeente is gerechtigd om deze kosten rechtstreeks bij de Exploitant in rekening te brengen, welke rekeningen door de Exploitant binnen **30 dagen** na factuurdatum zullen worden voldaan.

- 11.3 De Exploitant 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 Exploitant op grond van deze overeenkomst dan wel op de voet van het Burgerlijk Wetboek voor deze schade aansprakelijk is.

Artikel 12 Kostenverhaal, uitgangspunten

- 12.1 Ten aanzien van kostenverhaal worden de volgende kostensoorten onderscheiden:
- a. opstellen omgevingsplan;
 - b. plankosten;
 - c. opmaken exploitatieovereenkomst;
 - d. kosten als gevolg van (de aanleg van of alsdan aan te leggen) Planstructurele Voorzieningen.

Deze kosten zijn exclusief de kosten van vergunningen, toestemmingen en goedkeuringen van overheidswege waarvoor (separaat) leges worden geheven alsmede de verzoeken om planschade.

Artikel 13 Financiële bepalingen

- 13.1 De Exploitant is, ter uitvoering van het in artikel 12 van deze overeenkomst beschreven kostenverhaalsbeleid een vaste exploitatiebijdrage ten bedrage van zevenendertig euro per vierkante meter bruto vloeroppervlak (€ 37,-/m² bvo, prijspeil 1-1-2021) verschuldigd ten aanzien van de appartementen/huurwoningen. Een specificatie van dit bedrag is opgenomen in bijlage 3 van deze overeenkomst.
- 13.2 Partijen komen overeen dat Gemeente, ter voldoening van de in het vorige lid genoemde, op de Exploitant te verhalen plankosten, de haar voor dit doel ter beschikking gestelde subsidiegelden van de Provincie Zuid-Holland zal aanwenden. De betaling van de plankosten wordt hierdoor niet afgewenteld op Exploitant.
- 13.3 In geval van planwijziging en/of andere onvoorziene omstandigheden die leiden tot meerkosten van de Gemeente, worden deze extra plankosten door Gemeente bij Exploitant in rekening gebracht, behoudens indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming door de Gemeente.

Artikel 14 Overdracht contractverplichting

- 14.1 Indien er voor zover de Exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen en/of de bij hem alsdan in eigendom zijnde gronden aan een derde wenst te verkopen, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen



van haar instemming (financiële) voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

- 14.2 Indien de Exploitant handelt in strijd met het bepaalde in artikel 14 lid 1 van deze overeenkomst verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 80.000,- (zegge: tachtigduizend euro) per overtreding.

Artikel 15 Ontbinding

- 15.1 Partijen zijn gerechtigd deze overeenkomst voortijdig te beëindigen in geval:
- a. van ingrijpende wijziging van omstandigheden, die naar de maatstaven van de redelijkheid en de billijkheid een verdere uitvoering van de overeenkomst niet langer verantwoord maakt, behoudens als Partijen in onderling overleg overeenstemming bereiken over aanpassing van de inhoud van deze overeenkomst aan die gewijzigde omstandigheden;
 - b. van toerekenbare tekortkoming van één der Partijen, doch niet eerder dan nadat de betreffende Partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn van maximaal 30 dagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan;
 - c. van faillissement, van surséance van betaling, in geval van verlies van of beperking in de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen van de Exploitant en van een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon van de Exploitant;
 - d. de daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen of rechterlijke instantie(s) hun goedkeuring onthouden of toestemming weigeren, die vereist is voor de uitvoering van (essentiële onderdelen van) deze overeenkomst, doch niet eerder dan nadat gebleken is dat Partijen geen overeenstemming hebben bereikt over een zodanige wijziging of aanpassing van de afspraken of het Plan, dat daarmee die vereiste goedkeuringen of toestemmingen als hiervoor bedoeld wel worden verkregen of verleend.
- 15.2 Ontbinding als bedoeld in lid 1 kan uitsluitend worden gevorderd door:
- in situatie a): ieder der Partijen;
 - in situatie b): de niet in verzuim zijnde Partij;
 - in situatie c): de Gemeente;
 - in situatie d): ieder der Partijen.
- 15.3 In geval van ontbinding vindt afrekening plaats van de door de Gemeente tot op het moment van ontbinding gemaakte kosten. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor de door de Exploitant gemaakte kosten, die deze zelf dient te dragen.
- 15.4 Ontbinding als bedoeld in lid 1 dient te geschieden bij aangetekende brief.



Artikel 16 Algemeen boetebeding

Indien de Exploitant nadat deze door de Gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, is de Exploitant, onverlet de rechtsmiddelen welke de Gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 200,-- (zegge: tweehonderd euro) voor iedere dag waarin hij - na behoorlijke ingebrekestelling - in gebreke blijft met een maximum van € 20.000,- (zegge twintigduizend euro) met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

Artikel 17 Geschillen

17.1 Partijen zullen zich er tot het uiterste toe inspannen te voorkomen dat zich geschillen voordoen, waar Partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen Partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling, conform het reglement van het Nederlandse Mediation Instituut (NMI). De kosten hiervoor worden door Partijen voor gelijke delen gedragen.

Indien één Partij of beide Partijen van mening zijn dat zulks niet het geval is of indien bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, treedt lid 2 in werking.

17.2 Geschillen zullen alsdan aanhangig worden gemaakt bij de ter zake bevoegde rechter, waarbij Partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de mediation-procedure is gesteld of toegezegd.

Artikel 18 Publicatie en terinzagelegging exploitatieovereenkomst

18.1 Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro moet de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze exploitatieovereenkomst kennis geven van de exploitatieovereenkomst in een van Gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

18.2 Ingevolge artikel 6.2.12 Bro moet de Gemeente een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst ter inzage leggen. Partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in **bijlage 4** ter inzage wordt gelegd.

18.3 Voor de inhoud van de exploitatieovereenkomst is de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) van toepassing. De Exploitant zal geen enkele informatie verstrekken aan derden ten aanzien van de financiële inhoud van de exploitatieovereenkomst.

18.4 Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente in het kader van een verzoek op basis van de Wob.



Artikel 19 Eigendomssituatie en overdracht gronden

Behoudens hetgeen Partijen overeengekomen zijn ten aanzien van de grondruil als beschreven in artikel 21 van deze overeenkomst heeft Gemeente géén in het Exploitatiegebied gelegen gronden in eigendom, die voor de uitvoering van het Plan noodzakelijk zijn en/of aan de Exploitant zullen worden overgedragen.

Artikel 20 Planning

- 20.1 Partijen hebben ter zake van de uitvoering van werkzaamheden met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Plan- en Exploitatiegebied een Planning vastgesteld, die in **bijlage 5** van deze Overeenkomst is opgenomen, waarbij een inspanningsverplichting geldt om de daarin opgenomen tijdstippen te halen.
- 20.2 Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van eventuele voorzienbare afwijkingen van de Planning. Indien sprake is van een afwijking dan wel een dreigende afwijking van de Planning, zullen Partijen nadere concrete afspraken maken ten aanzien van de betreffende afwijking van de Planning. Partijen zullen daarbij steeds de redelijkheid jegens elkaar in acht nemen en er naar streven eventuele vertraging in de Planning goed te maken.
- 20.3 Afwijkingen van de Planning dienen telkens door Partijen schriftelijk te worden geaccordeerd.

Artikel 21 Openbaar gebied, grondruil

- 21.1 Voorafgaand aan de realisatie van het Plan zal de Gemeente, conform hetgeen is weergegeven met een oranje markering op de situatietekening in bijlage 3 van deze Overeenkomst genoemde grond kadastraal bekend A A7353 met een totale oppervlakte van ca. 71 vierkante meter ten titel van ruil zonder toegift leveren aan Exploitant, met dien verstande dat deze de grond conform de eisen van het digitaal via Dali te raadplegen handboek Openbare Ruimte Woonrijp maakt. De juiste grootte en ligging van de betreffende grond zal worden vastgesteld door kadastrale opmeting op aanwijzing van de Gemeente en de Exploitant.
- 21.2 Met inachtneming van het vorige lid van dit artikel zal de Exploitant na realisatie van het Plan conform hetgeen met lichtgroene markering is weergegeven op de situatietekening in bijlage 3 van de Overeenkomst ten titel van ruil zonder toegift aan Gemeente leveren de eigendom van binnen het Exploitatiegebied gelegen grond(en) Openbaar Gebied kadastraal bekend A 8213 met een totale oppervlakte van ca. 106 vierkante meter. De juiste grootte en ligging van de betreffende grond(en) zal/zullen worden vastgesteld door kadastrale opmeting op aanwijzing van de Gemeente en de Exploitant.
- 21.3 De overdracht van grond(en) als bedoeld in het eerste lid van dit artikel vindt plaats minimaal twee weken vóór aanvang van de bouwactiviteiten als genoemd in artikel 8 van deze



overeenkomst. De overdracht van de grond(en) als bedoeld in het tweede lid van dit artikel vindt plaats binnen acht weken nadat oplevering van de betreffende grond(en) en de daarop c.q. daarin gerealiseerde werken heeft plaatsgevonden. De feitelijke (af)levering van deze grond(en) geschiedt gelijktijdig met de juridische levering. Het risico terzake deze gronden gaat over op de Gemeente op het moment van feitelijke (af)levering.

- 21.4 De levering van voornoemde gronden over en weer zal geen kosten voor de Gemeente met zich mee brengen. Mocht de Gemeente bij of na levering als voormeld, op welk moment ook en om welke reden ook, worden aangesproken c.q. aangeslagen voor kosten, belastingen, etc., vanwege of verband houdende met de levering van voornoemde gronden, dan zal de Exploitant de Gemeente voor die kosten, belastingen, etc. vrijwaren en deze op eerste verzoek aan de Gemeente voldoen c.q. vergoeden. De Exploitant zal de Gemeente ook overigens onvoorwaardelijk vrijwaren voor alle mogelijke fiscale risico's, welke met voornoemde overdracht samenhangen dan wel daarvan, direct dan wel indirect, een gevolg zijn, tenzij eventuele fiscale schade aan de Gemeente zelf toerekenbaar is.
- 21.5 De gronden als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel zullen door Partijen worden geleverd met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van op de datum van ondertekening van deze overeenkomst niet in de openbare registers vermelde erfdiensbaarheden en andere zakelijke rechten, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van opstallen (anders dan de werken die onderdeel vormen van het openbaar gebied) en voor wat betreft in de bodem aanwezige verontreinigingen, geschikt voor de voorgenomen bestemmingen.
- 21.6 De akte van ruiling zal worden verleden bij een notaris van Limes Netwerk Notarissen of diens plaatsvervanger. De kosten van de overdracht zijn voor rekening van de Exploitant. Na de overdracht zal de Gemeente de overgedragen grond een openbare bestemming geven.

Artikel 22 Onvoorziene omstandigheden

Indien deze Overeenkomst niet langer onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet van een partij mag worden verwacht, treden Partijen op verzoek van de partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor alle Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheden kan worden aangepast. Indien het overleg niet binnen zes weken na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de Overeenkomst leidt, is de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden beroept gerechtigd zich op de voet van het bepaalde in artikel 17.2 te wenden tot de te Alphen aan den Rijn bevoegde rechter, met het verzoek de Overeenkomst te wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk te ontbinden op de voet van artikel 6:258 BW.

Artikel 23 Wijzigen overeenkomst

De Overeenkomst kan alleen worden aangevuld of gewijzigd middels een door Partijen ondertekend schriftelijk aanhangsel.



Artikel 24 Slotbepalingen

- 24.1 Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken ter zake tussen Partijen. Alle wijzigingen in deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. Partijen zijn verplicht hun eventuele adreswijzigingen onverwijld schriftelijk door te geven aan de andere Partij.
- 24.2 Het in de considerans vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 24.3 Ingeval twee of meer (rechts)personen gezamenlijk exploitant zijn, geldt het volgende:
- a. partijen oefenen gezamenlijk de voor hen uit de overeenkomst voortvloeiende rechten uit, met dien verstande dat partijen elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de uitvoering van de overeenkomst;
 - b. Partijen hoofdelijk verbonden zijn de voor hen uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
- 24.4 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Alphen aan den Rijn op

Gemeente Alphen aan den Rijn,

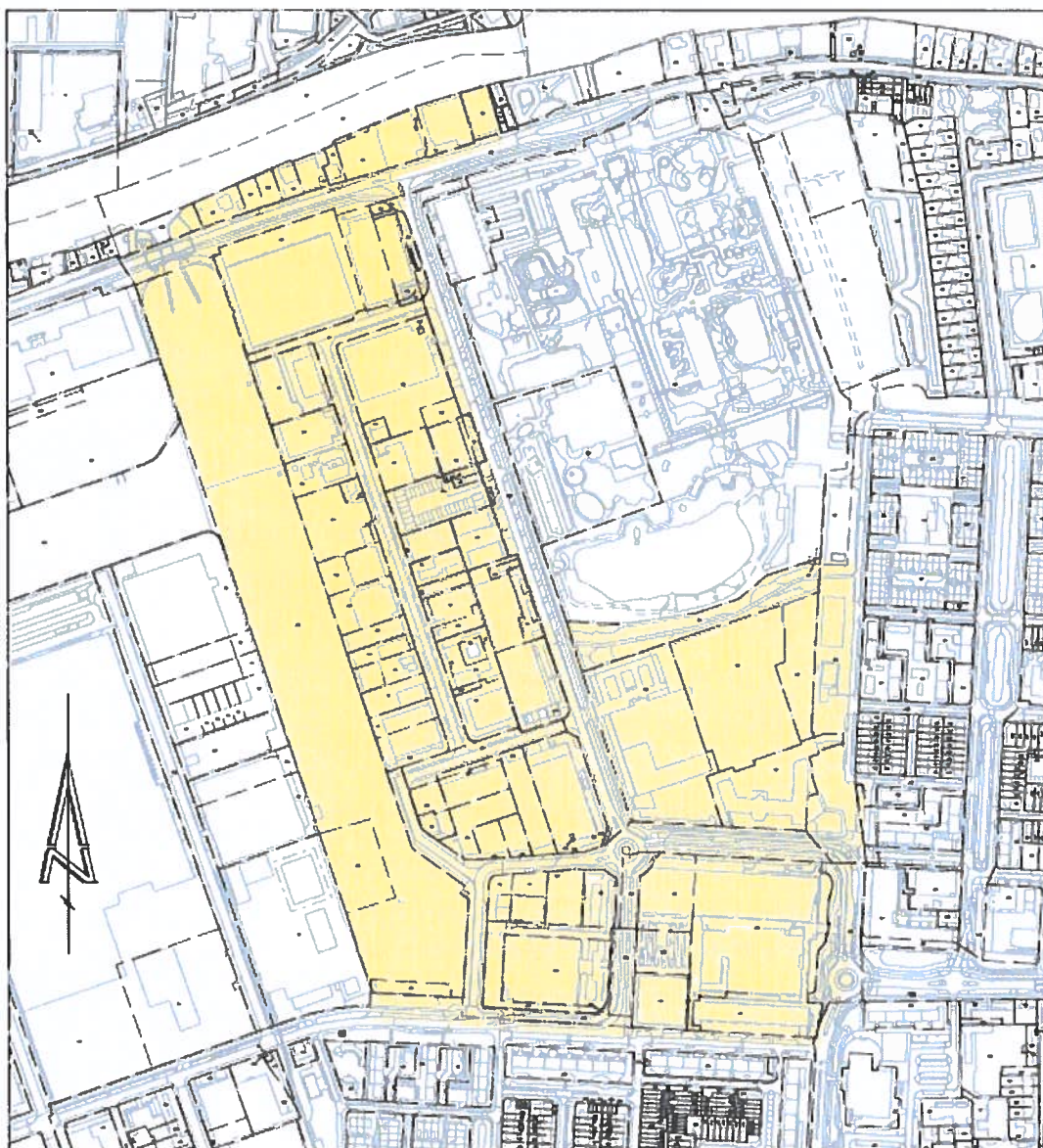
Stichting Woonforte,




Bijlage 2

Overwegingen bij kostenverhaal voor het exploitatiegebied Rijnhaven-Oost

Exploitatiegebied:



Alphen aan den Rijn		 Exploitatiegebied	Afdeling: Ruimte
Postadres: postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn Stadhuisplein 1, telefoon 14-0172, e-mail gemeente@alphenaandenrijn.nl			
Situatie betreffende : Exploitatiegebied Rijnhaven-Oost Aan :		Schaal: 1:5000 Formaat: A4	Getek.: AGT Gezien.: HS
Oppervlakte : Circa 305.218 m2 Ligging : Rijnhaven-Oost te Alphen aan den Rijn Kadastraal bekend gem.: Sectie-nummer :		Datum: 08-02-2018 Gewfz.: Gewfz.: Gewfz.:	
Bestandsnaam: ..\grond\dgn\N0402-X-001\rijnhaven-oost.dgn Status: definitief		Tekeningnr.: N0402-X-001	
Auteursrecht en databankrecht voorbehouden aan de Gemeente Alphen aan den Rijn			

Bijlage 3

1. Inleiding

Het Omgevingsplan Rijnhaven Oost is op 23 november 2017 in de raad van Alphen aan den Rijn vastgesteld. Het is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, opgesteld onder de Crisis- en Herstelwet, in het bijzonder artikel 7c. Dit houdt in dat voor Rijnhaven-Oost geëxperimenteerd mag worden met de Omgevingswet. Eén van de voordelen is dat het kostenverhaal doorgeschoven mag worden naar het moment van vergunningaanvraag. Bij vaststelling van het Omgevingsplan is er geen exploitatieplan nodig. Het onderdeel kostenverhaal is echter onvoldoende uitgewerkt onder de crisis- en herstelwet. Een deel is ondervangen met de 15^e tranche, hiermee heeft de gemeente een weigeringsgrond voor de vergunning als er een tekort uit het exploitatieplan voor de vergunning uitkomt. Maar de gemeente is nog steeds aangewezen op de methodiek uit de huidige Wro/Bro voor wat betreft het kostenverhaal. Dat betekent dat de gemeente nog steeds verplicht is, indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, een exploitatieplan op te stellen.

2. Systematiek kostenverhaal Rijnhaven-Oost

Een organische gebiedsontwikkeling sluit uit dat op voorhand een dergelijke exploitatieplan kan worden gemaakt met een sluitende exploitatieopzet. Gezien de onzekerheid van nieuwe initiatieven kunnen er slechts programmatische scenario's worden gemaakt. Gezien de complexiteit, context en opgave binnen het plangebied, is het niet uitgesloten dat een exploitatieplan leidt tot een niet-financieel haalbare business case.

In Rijnhaven-Oost wil de gemeente primair de collectieve (plan)kosten en de kosten gericht op aanpassing van de openbare ruimte verhalen via anterieure overeenkomsten. Zij zoekt daarin flexibiliteit en vereenvoudiging, naast beperking van risico's en voorinvestering. Dit geldt voor de ingrepen die mogelijk op termijn noodzakelijk zijn en het conditioneren van de juiste planologische kaders en het versnellen van de procedures die doorlopen moeten worden.

Uitgangspunt voor de nieuwe spelregels voor het kostenverhaal is, dat deze in lijn blijven bij de principes van het huidige kostenverhaal. Daarnaast is het kostenverhaal en de spelregels ook van belang bij het anterieur contracteren (het private spoor).

Formeel dient de gemeente alle kosten en opbrengsten in beeld te brengen om te bepalen of zij alle kosten kan verhalen met een exploitatiebijdrage. Uitgangspunt is een haalbare business case vanuit de initiatiefnemers, dus inclusief de aanpassingen van hun eigen terrein waar het gaat om het bouw- en woonrijp maken plus de exploitatiebijdrage die zij aan de gemeente moeten betalen. In verband met de organische gebiedsontwikkeling van Rijnhaven-Oost, is het vooraf niet mogelijk om een dergelijke financieel blauwdruk op te leveren van het eindbeeld.

De gemeentelijke gebiedsexploitatie is hierom beperkt tot het verhalen van de collectieve investeringen naar rato van baat, nut en noodzaak. Het kostenverhaal voor Rijnhaven-Oost is gestoeld op een aantal principes:

- **Initiatieven faciliteren:**

- o De gemeente faciliteert initiatieven middels het bestemmingsplan met "verbrede reikwijdte". De gemeente wil echter vooraf duidelijkheid geven over de spelregels omtrent het kostenverhaal. Het kostenverhaal is getoetst op een marktconform programma uitgaande van een differentiatie aan woningtypes en voorzieningen.
- o Vanwege het bovenstaande heeft de gemeente de kosten en het potentiële programma voor het gebied inzichtelijk gemaakt. Op basis hiervan is de exploitatiebijdrage vastgesteld.
- o De bewijslast van een haalbare businesscase ligt bij initiatiefnemers. De gemeente presenteert enkel de financiële spelregels die gelden voor initiatiefnemers binnen Rijnhaven-oost.

- **Omslag bovenwijkse kosten naar nieuwe initiatieven:**

- o De benodigde bijdrage per m² bvo is gebaseerd op een saldo neutrale gebiedsexploitatie. Dit betreft het saldo van verhaalbare kosten versus het totaal aan te ontvangen exploitatiebijdragen. De benodigde bijdrage kan als gevolg van voortschrijdend inzicht of nieuwe ontwikkelingen wijzigen.
- o Verhaalbare kosten worden omgeslagen naar het ontwikkelprogramma. Initiatieven dragen bij aan het kostenverhaal op basis van het aantal m² bvo bouwvolume dat in ontwikkeling wordt genomen. De bijdrage wordt gewogen op basis van de residuele grondwaarde. Onder het bvo bouwvolume wordt verstaan het totale bouwvolume bij uitbreiding, functieverandering en nieuwe ontwikkelingen exclusief het bouwvolume dat benodigd is voor de parkeerfunctie.
- o De gemeentelijke exploitatie voor Rijnhaven is vereenvoudigd en beperkt tot kosten buiten de kavels van derden. Kosten die partijen voor eigen rekening en risico maken buiten de eigen kavel en die gerelateerd zijn aan de inrichting van de openbare ruimte, infrastructuur e.d. kunnen in mindering gebracht worden op de bruto bijdrage om te komen tot een netto bijdrage, voorzover deze onderdeel zijn van de publieke voorzieningen en of ruimtelijke ingrepen die de gemeente voorziet en verhaalt en verzekerd middels het kostenverhaal en de gevraagde bijdrage,
- o De berekende bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de langjarig gemiddelde kostenindex voor GWW-werken.

- **Balans van kosten en bijdragen:**

- o Het kostenverhaal Rijnhaven-Oost zal periodiek herzien en geactualiseerd worden aan de hand van voortschrijdend inzicht. Dit houdt in dat fasering, nut en noodzaak van

ruimtelijke ingrepen gedurende de ontwikkeling van het gebied wordt gemonitord en dat er mogelijk ingrepen bij kunnen komen of juist wegvallen.

- Eventuele tekorten die ontstaan in de gebiedsexploitatie als gevolg van het uitblijven van en/of het niet behalen van de gewenste ontwikkelvolumes (m² bvo) zijn voor rekening van de gemeente Alphen aan den Rijn.
- Eventuele overschotten in het kostenverhaal worden aangewend voor publieke voorzieningen binnen het plangebied Rijnhaven-Oost, hierbij wordt gestuurd op nut en noodzaak op basis van een jaarlijkse herziening van de voorziene ingrepen en de benodigde exploitatiebijdrage. Deze is te allen tijde gebaseerd op het meest reële scenario.

3. Ingrepen en kosten

Het totaal aan te verhalen kosten bedraagt ca. € 5,6 mln. (nominaal prijspeil 1-1-2018) en vormt de basis voor de kosten die zijn opgenomen in het kostenverhaal. Deze raming is gebaseerd op reeds uitgevoerde werkzaamheden en op ramingen van verwachte toekomstige maatregelen in de openbare ruimte en collectieve investeringen. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De benoemde kosten betreffen de nettokosten. Dat wil zeggen dat van de daadwerkelijk gemaakte kosten de projectsubsidies en opbrengsten uit grondverkoop in mindering zijn gebracht. Daarnaast zijn de kosten per ingreep ook getoetst aan de hand van de PPT-criteria. Dit houdt in dat per ingreep een afweging is gemaakt naar profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. De weergegeven bedragen betreffen enkel het deel van de gemeentelijke investering dat toerekenbaar is aan de ontwikkeling van Rijnhaven-Oost en gedragen dient te worden door baathebbende partijen binnen het gebied.
- De ramingen van de voorziene ingrepen zijn gebaseerd op huidige inzichten. Als gevolg van voortschrijdend inzicht zal het kostenverhaal periodiek herzien en geactualiseerd worden.
- Uitgangspunt is dat de initiatiefnemers minimale kosten maken op het eigen kavel in verband met de inrichting en aanleg van openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken).
- Het kostenverhaal heeft betrekking op plankosten, de herinrichting en upgrade van de openbare ruimte en het verwijderen van planologische en milieutechnische belemmeringen, opdat deze geschikt is voor de beoogde ontwikkeling en het toekomstige gebruik (gemengd woon- en werkgebied).
- Voor alle kosten geldt dat het totaal per ingreep inclusief de opslagen voor engineering en uitvoering is. Deze worden niet op totaalniveau apart weergegeven maar zijn dus onderdeel van de individuele ramingen.
- De kosten omvatten ook de gemeentelijke plankosten (projectbegeleiding en sturing).

4. Laadvermogen en ontwikkelpotentie Rijnhaven-Oost

Het bestaande gebied is geanalyseerd op potentie voor herontwikkeling en transformatie. Hierbij is onderzocht welk van de gebieden in het gebied kansrijk zijn voor een nieuwe programmatische invulling. Op basis van de huidige inzichten bedraagt het totaal aan voorziene ontwikkelprogramma ca. 164.000 m² bvo. Het voorziene programma is tot stand gekomen op basis van het totaal aan initiatieven die zich hebben aangedragen en de omschreven analyse gericht op kansrijke herontwikkeling- en transformatiegebieden. Het totaal aan voorziene ontwikkelprogramma van ca 164.000 m² bvo wordt gehanteerd als weegenschap voor het kostenverhaal.



13

Bijlage 1 Projecttoelichting “ Barones ”

Transformatie van de Prinses Margrietlaan 3 in Alphen a/d Rijn

1 Programma van de transformatie

Woonforte is voornemens het volgende programma te realiseren in het kantoorpand aan de Prinses Margrietlaan 3 in Alphen a/d Rijn.

	aantal
Appartement tot 30 m2	49
Appartement tussen 30 m2 – 50m2	55
Appartement tussen 50 m2 – 70m2	27
Totaal	131
Totaal parkeerplaatsen	93
Totaal fiets parkeren	

58 stuks studio's

De studio's zijn bedoeld voor het huisvesten van Starters – 1) alleenstaande jongeren tot ongeveer 25 jaar of 2) herstarters, een gescheiden ouder zonder kinderen. Deze groepen zijn op zoek naar een zelfstandige studio met een oppervlakte van ongeveer 30m². Zij verblijven hier ook niet lang, maar zoeken verder of hebben even een basis nodig om hun leven weer op orde te krijgen.

Deze kleinste type woningen worden bij oplevering aangeboden met een vast, regulier huurcontract. Om doorstroming te bevorderen behouden de huurders hun inschrijftijd. De geringe oppervlakte moet in de eerste plaats de aanleiding zijn om op enig moment een volgende stap in de woon carrière te willen maken, maar dat gaat niet lukken als onvoldoende inschrijftijd is opgebouwd. Dit is dus een belangrijke randvoorwaarde.

Dit woningtype is vooral gericht op jonge mensen met een bescheiden inkomen. Het is dus niet specifiek bedoeld als aanbod voor studenten. Gezien de doelgroep zijn de woningen met een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens toegankelijk voor Huurtoeslag. Voorkeur toewijzing o.b.v. loting zodat ook 18 - en 19 jarigen kans maken.

46 stuks tweekamerappartement

De tweekamerappartementen zijn bedoeld voor het huisvesten van (her)starters – gescheiden ouders, vaak moeders, die de zorg over hun kinderen hebben. Zij zoeken een zelfstandig tweekamerappartement van ongeveer 30m² – 50m².

De middelste type woningen worden eveneens aangeboden met een regulier contract. Ook hier geldt, dat doorstroming uiteindelijk het doel is, dus huurders behouden ook hun inschrijftijd. De beoogde doelgroep van (her)starters kenmerkt zich ook door het feit, dat men de woonruimte benut om zaken weer op orde te krijgen om vervolgens weer naar andere, meer permanente behuizing te zoeken.

Gezien de beoogde doelgroep is een prijs tot de eerste aftoppingsgrens in principe bereikbaar. Afhankelijk van de leeftijd van de aspirant huurder kan voor deze woningen ook het twee-huren-beleid toegepast worden.

27 stuks driekamerappartement

De voornaamste doelgroep voor de driekamerwoningen zijn samenwonenden tot ongeveer 30 jaar. Zij zoeken een zelfstandig 2-3 kamer appartement van ongeveer 60m².

Deze grootste type woningen worden eveneens aangeboden met een regulier contract. Hier geldt juist, dat de woning een (voorlopig) volgende stap in de woon carrière is. Huurders kiezen dus bewust en leveren hun inschrijftijd in na acceptatie van de woning. Voorgesteld wordt om hier vooralsnog in te zetten op meerpersoonshuishoudens – gescheiden ouders met kinderen – met een aanvangshuur van bij de tweede aftoppingsgrens, maar ook jonge samenwonenden kunnen hier terecht.

2 Uitstraling en levensduur

De transformatie van het kantoorgebouw naar zelfstandige woningen is gericht op toevoeging van ontbrekende producten in de vastgoedportefeuille. Hoewel het hier ook gaat om een bestaand gebouw, maken deze woningen straks onderdeel uit van de portefeuille. Dit is duidelijk anders dan de woningen in De Jozef of Noorderkeerring, die als flexibele schil worden ingezet: tijdelijk functioneel als huisvesting voor spoedzoekers, op korte of middellange termijn als herstructureringslocatie.

Het gebouw De Barones is – weliswaar in hoofdzaak – bedoeld voor de huisvesting van huishoudens met 1 of 2 personen. De focus ligt hierbij voornamelijk op jongere leeftijdsgroepen, met woningen in de laagste en lagere huurprijsklassen. Woonforte streeft wel naar een behoorlijk afwerkingsniveau. Aan de binnenzijde krijgt het gebouw een frisse uitstraling. Voor de buitenzijde geeft de bestaande gele baksteen al een verzorgde aanblik. Het ronde – glazen – middenstuk doet nog het meeste denken aan een kantoor situatie. Zonwering zal hier sowieso noodzakelijk zijn om te voorkomen, dat de woningen te veel opwarmen. Hiermee en door het aanbrengen van balkonnetjes bij de andere woningen is de verwachting, dat de complete uitstraling van het gebouw verandert. Aan de entreezijde van het gebouw is het van belang om een ruime en open entree te creëren, zowel de fysieke ingang als de aanloop ernaartoe via de inrichting van het terrein ervoor.

Gezien de doelgroep is het wellicht niet te voorkomen, dat er fietsen buiten blijven of komen te staan, maar om dit soort 'verrommeling' van het buitenterrein zoveel mogelijk te beperken is rekening gehouden met:

- Een fietsenparkeerplaats bij de ingang – voor bezoek of voor kortdurende stalling door bewoners.
- Een inpandige fietsenberging – voor langdurige stalling door bewoners.

3 Parkeren

Op basis van de huidige, actuele parkeernormen van de gemeente zijn bij het programma van 131 woningen in totaal 95 parkeerplaatsen benodigd. (zie tabel). Deze aantallen zijn meegenomen in voorliggend plan (?)

NB. Moeten we hier al wat zeggen over huurprijzen voor parkeren of schuiven we die uitdaging nog even voor ons uit?

Voor het parkeren is een parkeerterrein op eigenterrein. Hier wordt rekening gehouden met circa 95 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers volgens parkeernorm. Woonforte zal voor bewoners de parkeerplaatsen verhuren voor een laag maandbedrag (circa 20 à 25 euro) en geeft elke bewoner de mogelijkheid om één bezoekersparkeerplaats voor vier uur te reserveren per dag. Als de bezoeker de vier uur overschrijdt zal een bedrag per uur in rekening gebracht worden.

Tabel 1 – parkeerbalans

GBO-klasse	Aantal woningen	Parkeernorm 2020	
		Bewoners bezoekers	Totaal
<30	49	0,6	29
30-50	55	0,7	39
50-70	27	0,9	24
	131		93

Tabel 1 – parkeerbalans fietsen

GBO-klasse	bewoners		Totaal
<30	49	1	49
30-50	55	1	55
50-70	27	2	54
	131		158

Zakelijke opgave inhoud overeenkomst d.d..... als bedoeld in art. 6.24 Wro, conform art. 6.2.12 Bro

Partijen: Gemeente Alphen aan den Rijn
en
Stichting Woonforte

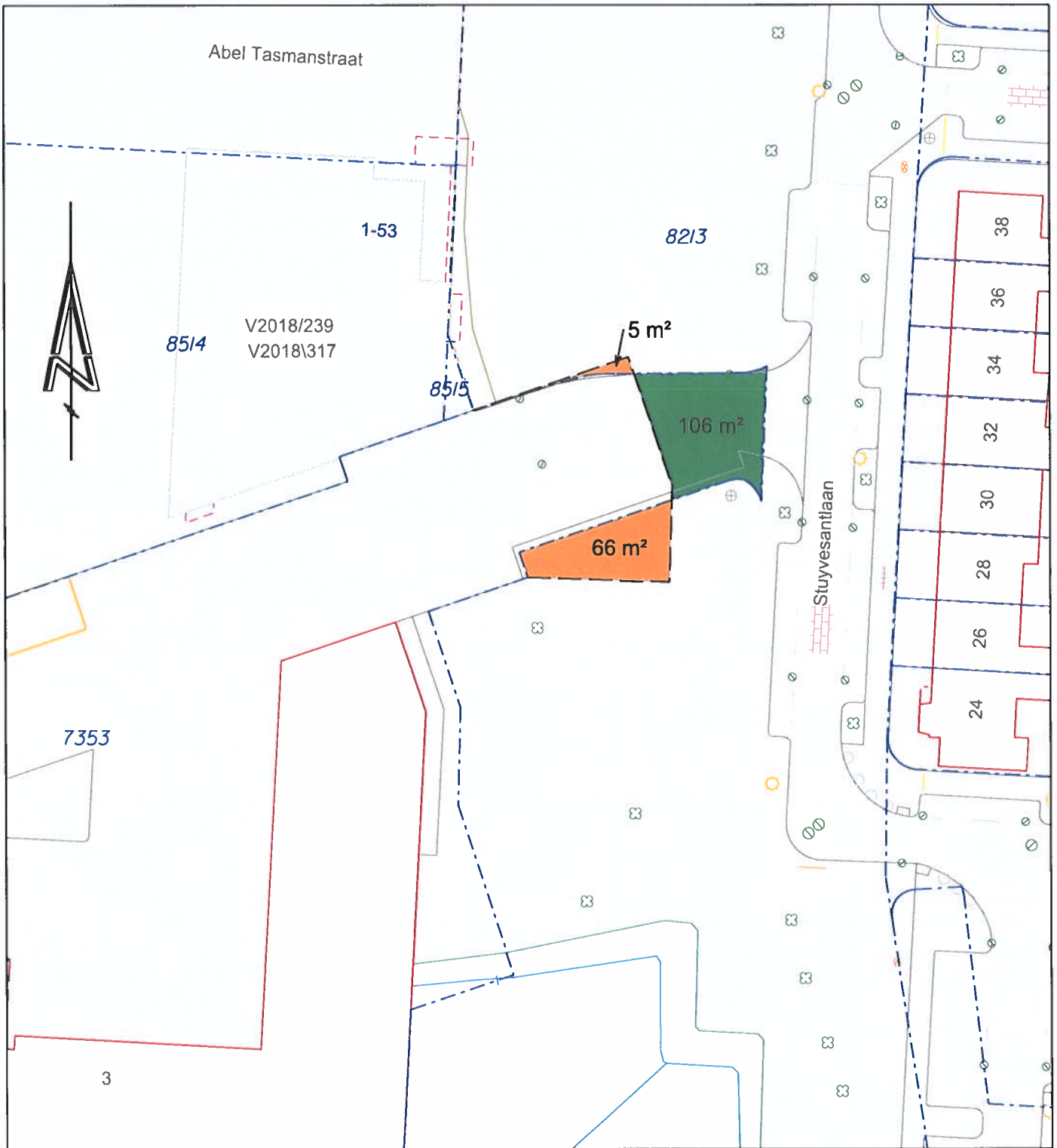
Locatie: Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn

(Bouw)programma: transformatie bestaande kantoorgebouw naar 131 sociale huurwoningen

Kosten: De kosten van planontwikkeling en de daarvoor noodzakelijke onderzoeken komen op grond van de wettelijke verplichting tot kostenverhaal formeel voor rekening van initiatiefnemer, gemeente zal deze kosten voor dit specifieke project echter afdekken als gevolg van de verkrijging van een provinciale subsidie voor de realisatie van sociale woningbouw.

Plangebied: Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 7353.





Alphen aan den Rijn



Afdeling: Ruimte

Stadhuisplein 1, telefoon 14-0172, e-mail gemeente@alphenaan denrijn.nl
 Postadres: postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn



van: Eigenaren van APN A 7353
 aan: Gemeente Alphen aan den Rijn
 van: Gemeente Alphen aan den Rijn
 aan: Eigenaren van APN A 7353

Situatie betreffende : Ruiling grond
 Met : Eigenaren van APN01 A 7353

Schaal: 1:500 Formaat: A4
 Getek: MR Gezien.: LvdZ
 Datum: 14-06-2021

Oppervlakte : ca. 106 m² versus ca. 71 m²
 Ligging : Nabij Prinses Margrietlaan 3 te Alphen aan den Rijn
 Kadastraal bekend gem.: Alphen aan den Rijn
 Sectie+nummer : A 8213 (gedeeltelijk) versus A 7353 (gedeeltelijk)

Gewijz.:
 Gewijz.:
 Gewijz.:

Bestandsnaam: N0402-R-001 Prinses Margrietlaan 3-Stuyvesantlaan.dgn Status: Concept
 Auteursrecht en databankrecht voorbehouden aan de Gemeente Alphen aan den Rijn

Tekeningnr.: **N0402-R-001**