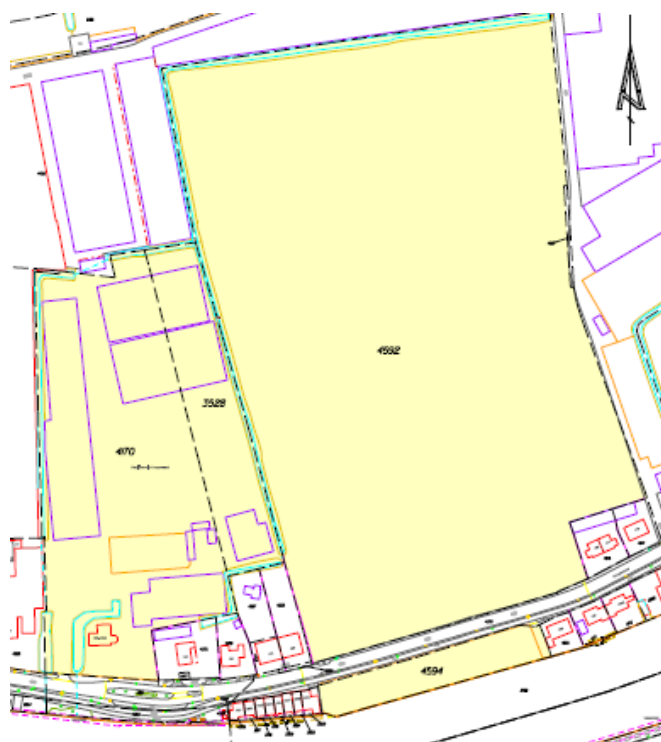


**Anterieure overeenkomst inzake het wijzigen van de
bestemming van locatie Rijnpark te Koudekerk aan den Rijn
naar bedrijventerrein (maximaal categorie 3.2)**



Zaaknummer 363670

15-04-2021

Gemeente Alphen aan den Rijn
Rijnpark Ontwikkeling BV

Inhoud

Artikel 1	Inwerkingtreding, duur	4
Artikel 2	Begripsbepalingen.....	4
Artikel 3	Doel van de Overeenkomst.....	5
Artikel 4	Uitgangspunten en bijlagen	6
Artikel 5	Programma en realisatie	6
Artikel 6	Onderzoeken.....	6
Artikel 7	Planologische procedure.....	7
Artikel 8	Bouwproces	9
Artikel 9	Aansluitingen en parkeren	9
Artikel 10	Openbaar gebied en aanbesteding	10
Artikel 11	Verkoop/ (juridische) overdracht Openbaar Gebied na aanleg/realisatie	13
Artikel 12	Schade door werkzaamheden	14
Artikel 13	Financiële bepalingen.....	15
Artikel 14	Planschade	16
Artikel 15	Overdracht contractverplichting	17
Artikel 16	Ontbinding.....	17
Artikel 17	Algemeen boetebeding	18
Artikel 18	Geschillen	18
Artikel 19	Publicatie en terinzagelegging anterieure overeenkomst.....	19
Artikel 20	Planning.....	19
Artikel 21	Onvoorziene omstandigheden	19
Artikel 22	Wijzigen Overeenkomst	19
Artikel 23	Slotbepalingen.....	20

**Anterieure overeenkomst (ex Artikel 6.24, lid 1 Wet ruimtelijke ordening)
locatie Rijnpark te Koudekerk aan den Rijn**

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN**, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te Alphen aan den Rijn, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.P. van As, in zijn hoedanigheid van wethouder Ruimtelijke Ordening, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 20 april 2021, zaaknummer 370198 en gevolmachtigd conform machtiging d.d. 20 april 2021, hierna te noemen: **de Gemeente**,

en

2. **RIJNPARK ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Voorschoten aan de Veurseweg 79, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380810, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Niersman Projectontwikkeling B.V., welke op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer M.M. Niersman, in zijn functie van directeur, hierna te noemen: **de Exploitant**,

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: **Partijen** en elk afzonderlijk tevens een **Partij**;

OVERWEGENDE DAT:

- A. de Exploitant eigenaar is van het voormalige bedrijventerrein Bosbeton, ook wel bekend als locatie Rijnpark te Koudekerk aan den Rijn, kadastraal bekend als gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie B, nummers 3528, 4592 en 4594 (geheel), en dat Exploitant voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie B, nummer 4170 (geheel) een overeenkomst heeft tot het verkrijgen van het eigendom van dit perceel, welke geheel gebied hierna wordt genoemd: **Rijnpark of Exploitatiegebied**, en welk gebied is weergegeven op **bijlage 1**;
- B. de Exploitant in het vervolg op de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de tussen de Gemeente en de Exploitant d.d. 3 februari 2021 gesloten vaststellingsovereenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van Rijnpark als woningbouwlocatie, het voornemen heeft om binnen het Exploitatiegebied over te gaan tot de ontwikkeling van een bedrijventerrein (categorie maximaal 3.2), alsmede tot het vanwege dit Plan inrichten van het omliggende gebied, hierna te noemen **het Plan**, een en ander op basis van het Schetsontwerp dat Exploitant heeft opgesteld, d.d. 10-07-2020 kenmerk 20155, welke als **bijlage 2** is toegevoegd;
- C. de Exploitant het in overweging B genoemde bedrijventerrein wenst te ontwikkelen waarbij Exploitant voornemens is zowel uitgifbare kavels (ten behoeve van bedrijfsgebouwen) te verkopen, als reeds gerealiseerde bedrijfsgebouwen wenst aan te bieden aan de markt;

- D.** de Exploitant de wens heeft om, indien mogelijk, aan de Rijnzijde van het Exploitatiegebied beperkte woningbouw te realiseren. Binnen het Exploitatiegebied ligt een hindercirkel van een naastgelegen bedrijf, bij Partijen genoegzaam bekend. Partijen zullen onderzoeken of het voor wat betreft de Rijnzijde mogelijk is om, naast de beoogde realisatie van een bedrijventerrein, beperkte woningbouw te realiseren;
- E.** ten behoeve van de ontwikkeling van het Plan ook nieuw Openbaar Gebied moet worden aangelegd, welk Openbaar Gebied bij het aangaan van onderhavige Overeenkomst in eigendom is van de Exploitant c.q. in eigendom zal komen. Exploitant is voornemens om het Openbaar Gebied voor eigen rekening en risico aan te leggen, waarna het Openbaar Gebied vervolgens in eigendom wordt overgedragen aan de Gemeente en dat Partijen in onderhavige Overeenkomst de afspraken hieromtrent verder wensen uit te werken;
- F.** het huidige bestemmingsplan bedrijven tot categorie 5 (kennend de specifieke bestemmingen: Bedrijven betonwarenfabriek, Bedrijven opslag, Manege, Tuin, Erf en Wonen)) toelaat en de Gemeente het wenselijk acht dit aan te passen naar Bedrijven, maximaal categorie 3.2;
- G.** de voorgestane ontwikkeling van de locatie Rijnpark invulling geeft aan deze wens van de Partijen;
- H.** Partijen bereid zijn om onder de in deze Overeenkomst genoemde randvoorwaarden over en weer medewerking te verlenen aan realisering van het Plan binnen het Exploitatiegebied;
- I.** Partijen nadrukkelijk het uitgangspunt voorop stellen dat de ontwikkeling en realisatie van het Plan, inclusief het vanwege het Plan aan te leggen Openbaar gebied – welk Openbaar gebied (gefaseerd) in eigendom zal worden overgedragen aan de Gemeente – alsook het op eigen terrein aanleggen van de nodige groenvoorzieningen, waterpartijen en/of andere voorzieningen, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van de Exploitant;
- J.** de Exploitant het Plan geheel en uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico, op basis c.q. met inachtneming van de randvoorwaarden als bedoeld onder overweging F die de Gemeente daaraan stelt, zal uitvoeren;
- K.** de Exploitant, als zij besluit om tot (al dan niet gefaseerde) realisatie van het bedrijventerrein over te gaan – zij ook (gefaseerd) het Openbaar gebied geheel en uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico, op basis c.q. met inachtneming van de kwaliteitseisen die de Gemeente daar aan stelt, zal (laten) uitvoeren;
- L.** dat de door Exploitant vanwege deze Overeenkomst op te stellen Beeldkwaliteitsparagraaf, tezamen met de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Gemeente, leidend zullen zijn voor de kwaliteit c.q. verscheidenheid aan ontwikkelingen binnen het Exploitatiegebied;
- M.** dat de Gemeente enerzijds een toetsende en anderzijds een (planologisch) faciliterende rol heeft;
- N.** dat Partijen in onderhavige Overeenkomst hun afspraken onder andere met betrekking tot de door de Exploitant verschuldigde bijdrage in het gemeentelijk kostenverhaal wensen vast te leggen.

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 artikel 16 van deze Overeenkomst.

Artikel 2 Begripsbepalingen

- 2.1 *Beeldkwaliteitsparagraaf* : randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet van de projectontwikkeling, die later onderdeel zullen uitmaken van de Planologische maatregel.
- 2.2 *Bestekken Bouw- en Woonrijp maken*: de technische omschrijving en tekeningen van de werken en werkzaamheden welk onderdeel uitmaken van het Bouw- en Woonrijp maken, inclusief de daarbij behorende administratieve bepalingen, mede omvattende de onderhouds- en garantieverplichtingen.
- 2.3 *Bouwfase(n)*: een kleiner gebied binnen het Exploitatiegebied, in verband met de gefaseerde ontwikkeling en realisering van het Plan, welke fasering Partijen nader met elkaar zullen overeenkomen en in deze Overeenkomst zullen vastleggen.
- 2.4 *Bouwplan(nen)*: bouwplan(nen) in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 2.5 *Bouwrijp maken*: het geschikt maken van het Exploitatiegebied voor verdere en beoogde inrichting en bebouwing, zoals het verwijderen van onder- en bovengrondse obstakels (inclusief funderingen), verwijderen en verleggen van kabels, leidingen en rioleringen, terreinophoging en aanleg van bouwwegen, saneren van de bodem en het grondwater indien noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling en het verwijderen van asbest en andere mogelijke schadelijke stoffen en objecten.
- 2.6 *Bestemmingsplan*: het op voet van artikel 7 door de Gemeente in procedure te brengen Bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat zal worden vervaardigd.
- 2.7 *DALIPvE*: een door de Gemeente opgesteld programma van eisen, aan welke eisen de Exploitant zich bij de aanleg van het Openbaar gebied en aansluitingen op het Openbaar gebied zal conformeren. Dit programma van eisen is digitaal raadpleegbaar via het programma DALI, waartoe de Gemeente Exploitant inloggegevens zal verschaffen.
- 2.8 *Exploitatiegebied*: de locatie Rijnpark, gelegen te Koudekerk aan den Rijn, zoals aangeduid en afgebakend op de als **bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte plankaart.
- 2.9 *(de) Gemeente*: de publiekrechtelijke rechtspersoon, tenzij in de Overeenkomst het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad specifiek worden/wordt vermeld.
- 2.10 *Inrichtingsplan*: het door Exploitant, op de voet van het bepaalde in artikel 10 van deze Overeenkomst, op te stellen Inrichtingsplan voor het Openbaar Gebied in het Exploitatiegebied.

- 2.11 *Openbaar Gebied*: het gedeelte van het Exploitatiegebied waarop infrastructurele en andere openbare werken en voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd, groenvoorzieningen daaronder begrepen. Het Openbaar Gebied zal conform het bepaalde in artikel 10 worden aangelegd door Exploitant en (gefaseerd) in eigendom worden overgedragen aan de Gemeente.
- 2.12 *Overeenkomst*: deze anterieure overeenkomst inzake ontwikkeling en realisatie van de locatie Rijnpark t.b.v. een bedrijfsterrein (categorie maximaal 3.2) en – indien uit onderzoek blijkt dat dit mogelijk is – beperkte woningbouw (zoals bedoeld onder overweging D).
- 2.13 *Plan*: het Plan op grond waarvan Exploitant voornemens is over te gaan tot de ontwikkeling en realisatie van een bedrijventerrein (maximaal categorie 3.2) met de daartoe behorende bebouwing en uitgeefbare kavels (ten behoeve van bedrijfsgebouwen), alsmede tot het vanwege dit Plan inrichten van het toekomstig Openbaar gebied in het Exploitatiegebied, zoals groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeerplaatsen inclusief fietsparkeren en (openbare) voorzieningen, één en ander conform c.q. met inachtneming van de in deze Overeenkomst genoemde afspraken en bijlagen. Indien uit onderzoek blijkt (zie overweging D) dat beperkte woningbouw aan de Rijnzijde mogelijk is, zal deze beperkte woningbouw onderdeel worden van het Plan.
- 2.14 *Planning*: de als **bijlage 3** aangehechte planning met betrekking tot de realisatie van het Plan.
- 2.15 *Planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.
- 2.16 *Ruimtelijke Onderbouwing*: een document, zoals bedoeld in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 2.17 *Stedenbouwkundig matenplan (SMP)*: het uit drie delen bestaande matenplan, te weten SMP 1, dat de hoofdassen en dwarsprofielen in RD-coördinaten van de openbare ruimten en de beuk- en dieptematen van de voorgenomen bebouwing bevat, SMP 2, dat een aanduiding van het openbaar en niet-openbaar gebied, alsmede de situering van bebouwing inclusief wegen, parkeervoorzieningen, trottoirs, openbaar groen, watergangen, verlichting en bovengrondse nutsvoorzieningen bevat en als startdocument dient voor de civieltechnische uitwerking van het bouwrijp maken en SMP 3, dat de maatvoering van de voorgenomen bebouwing inclusief gevellijnen bevat en als startdocument dient voor de realisering van de voorgenomen bouwkundige werken en het Inrichtingsplan.
- 2.18 *Schetsontwerp*: het ontwerp van het Exploitatiegebied dat is opgemaakt en tussen Partijen is vastgesteld en op de tekening van **bijlage 2** is weergegeven.
- 2.19 *Woonrijp maken*: de aanleg van infrastructurele werken en voorzieningen van openbaar nut in het Openbaar Gebied.

Artikel 3 **Doel van de Overeenkomst**

- 3.1 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze Overeenkomst de (rand)voorwaarden vast te leggen waaronder de Gemeente bereid is haar medewerking aan de ontwikkeling en realisatie van het Plan te verlenen, alsmede de voorwaarden, waaronder en op basis waarvan de Exploitant geheel voor eigen rekening en risico, zal overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het Plan.

- 3.2 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze Overeenkomst afspraken te maken om te komen tot een wijziging van het Bestemmingsplan en tevens beogen zij de voorwaarden en kwaliteitsnormen vast te leggen waaronder de Exploitant overgaat tot realisatie van het Openbaar Gebied en onder welke voorwaarden en condities de Gemeente het Openbaar Gebied in eigendom zal verkrijgen.

Artikel 4 Uitgangspunten en bijlagen

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 bijlagen, als vermeld in artikel 23 van deze Overeenkomst.

Artikel 5 Programma en realisatie

- 5.1 De Exploitant is voornemens om in het Exploitatiegebied over te gaan tot de (gefaseerde) ontwikkeling en realisatie van een bedrijventerrein (maximaal categorie 3.2) met daartoe behorende bebouwing en uitgeefbare kavels (ten behoeve van bedrijfsgebouwen), alsmede tot het vanwege dit Plan op eigen terrein inrichten van het toekomstig openbaar gebied in het Exploitatiegebied met groenvoorzieningen, waterpartijen, parkeerplaatsen inclusief fietsparkeren en (openbare) voorzieningen. Indien uit onderzoek blijkt (zie overweging D) dat beperkte woningbouw aan de Rijnzijde mogelijk is, zal deze beperkte woningbouw onderdeel worden van het Plan en de randvoorwaarden hiervoor nader worden uitgewerkt en middels een addendum worden toegevoegd aan onderhavige Overeenkomst.

5.2 Duurzaamheid

De Exploitant heeft de ambitie om, indien hij besluit tot realisatie van het onder artikel 5.1 genoemde bedrijventerrein over te gaan, bij die realisatie ten aanzien van het onderwerp 'duurzaamheid' maatregelen te nemen die verder gaan dan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van dit onderwerp. Gaande het ontwerpproces zal deze ambitie verder worden uitgewerkt met de Gemeente en zullen de uitgangspunten welke de Gemeente kent in haar Duurzaamheidsuitvoeringsprogramma (2017-2020) worden betrokken.

Artikel 6 Onderzoeken

- 6.1 De Exploitant zal (tijdig) voor zijn rekening en risico alle in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Plan naar het oordeel van de Gemeente en ten behoeve van de Planologische maatregel benodigde onderzoeken uit laten voeren en de daarop betrekking hebbende rapporten c.q. rapportages 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: bedrijven/milieuozonering, MER (beoordeling), bodem, lucht(kwaliteit), geluid(shinder), water(huishouding), externe veiligheid, mobiliteit, flora en fauna (Wet natuurbescherming), archeologie/cultuurhistorie, riolering/kabels/leidingen, en groenvoorzieningen. Voor zover deze onderzoeken reeds aanwezig zijn in verband met de eerder beoogde bestemming als woningbouwlocatie, zullen deze onderzoeken worden geactualiseerd. Indien er aanvullende of extra onderzoeken benodigd zijn ten behoeve van het Plan en de benodigde Planologische maatregel, dient de Exploitant deze onderzoeken voor zijn rekening en risico uit te laten voeren.
- 6.2 De Gemeente zal de betreffende rapporten c.q. rapportages beoordelen. Op basis van die beoordeling kan zij eventueel nader onderzoek verlangen, indien dit planologisch noodzakelijk is.

- 6.3 Partijen kunnen nader overeenkomen dat concepten van rapporten c.q. rapportages, alvorens deze definitief worden vastgesteld, door de Exploitant ter beoordeling en becommentariëring aan de Gemeente worden voorgelegd.
- 6.4 De Gemeente is en blijft verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Documenten betreffende planologische (en aanverwante) procedures worden slechts ter inzage gelegd dan wel anderszins aan derde partijen kenbaar gemaakt, nadat de Gemeente deze documenten heeft goedgekeurd.
- 6.5 Eventuele beoordelingen door of vanwege de Gemeente laten onverlet dat de Exploitant uitsluitend aansprakelijkheid draagt voor de inhoud (volledigheid, juistheid, actualiteit) van de betreffende rapporten c.q. rapportages.
- 6.6 Alle uit voornoemde rapporten c.q. rapportages blijkende noodzakelijke maatregelen c.q. werkzaamheden in, aan, ten behoeve van of in de nabijheid van het Exploitatieggebied, 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 c.q. werkzaamheden benodigde vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van overheidswege dan wel van particulieren.
- 6.7 Alle door de Gemeente in het kader van de beoordeling van de hiervoor bedoelde rapporten c.q. rapportages te maken kosten, alsook de door de Gemeente te maken kosten van een eventueel te voeren procedure hogere grenswaarde, komen voor rekening van de Exploitant.

Artikel 7 Planologische procedure

- 7.1 De Exploitant brengt het Plan voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling en zal uiterlijk 6 maanden na het aangaan van de Overeenkomst een aanvraag om de Planologische maatregel indienen bij de Gemeente tenzij er aanleiding is om in onderling overleg de termijn te verlengen.
- 7.2 De Exploitant is voornemens een (ontwerp) Bestemmingsplan te laten opstellen door een of meer ter zake deskundige adviesbureaus. De Exploitant verbindt zich om deze opdracht(en) voor eigen rekening en risico doch conform het vigerende Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Alphen aan de Rijn aan te besteden. Partijen gaan uit van een opdracht van minder dan € 50.000,- . Exploitant zal daarom op grond van het beleid een enkelvoudige onderhandse procedure kunnen toepassen voor het verlenen van de opdracht.
- 7.3 De in artikel 6 en 7 genoemde documenten, alsmede de daarbij behorende onderzoeken behoeven de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, alvorens de Gemeente de planologische procedure opstart c.q. voortzet. Na schriftelijke goedkeuring van de Gemeente van de in artikel 6 en 7 genoemde documenten en na de aanvraag van de Exploitant spant de Gemeente zich in te bewerkstelligen dat de Planologische maatregel onherroepelijk wordt. Partijen komen voorts overeen dat de benodigde vergunningen zoveel als mogelijk/wenselijk via toepassing van de zogenaamde coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.30 Wro en verder worden verkregen voor zover het gaat om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen c.q. aanlegvergunning die betrekking hebben op de eerste fase en door de Exploitant zelf worden aangevraagd en gerealiseerd.
- 7.4 Het vaststellen van de Planologische maatregel, zijnde een Bestemmingsplan, is uitdrukkelijk voorbehouden aan de gemeenteraad. De Gemeente kan op generlei wijze een resultaat garanderen en de inspanning is beperkt met inachtneming van de gevallen zoals opgenomen in de artikelen 7.6 en 7.7.

- 7.5 De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het Bestemmingsplan, , een zelfstandige bevoegdheid en maakt met het oog op een goede ruimtelijke ordening een eigen afweging.
- 7.6 Indien de gemeenteraad het op grond van ingediende zienswijzen of ambtshalve wenselijk of noodzakelijk acht om het ter inzage gelegde ontwerp van het Bestemmingsplan aan te passen of te weigeren, is de gemeenteraad daartoe gerechtigd.
- 7.7 De Gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is behoudens in het geval gesproken kan worden van grove schuld, welke ook kan bestaan in een grove nalatigheid alsmede verwijtbaar handelen, 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, behoudens het bepaalde in dit lid, 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,
 - vertragingen in de herziening of wijziging van het Bestemmingsplan dan wel
 - 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.
- 7.8 De hierboven onder artikel 7.7 opgesomde gronden zijn niet uitputtend en bestrijken ook andere gevallen, die het gevolg zijn van de planologische procedure en daaraan gerelateerde besluitvorming in het kader van de uitoefening van de publiekrechtelijke taak van de Gemeente en dienen derhalve in dat licht gezien en uitgelegd te worden.
- 7.9 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.
- 7.10 De Gemeente is van haar inspanningsverplichtingen te dezen ontslagen ingeval sprake is van gerechtvaardigde bezwaren van derden of bevoegde organen tegen verdere nakoming van uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, met dien verstande dat de Partijen dan in onderling overleg bezien of en in hoeverre aan die bezwaren tegemoet kan worden gekomen, mogelijk door een aanpassing van het initiatief binnen de kaders van deze Overeenkomst, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 16 van deze Overeenkomst.

- 7.11 Voor het geval de Planologische maatregel, anders dan als gevolg van verwijtbaar handelen door de Gemeente, geen doorgang zal vinden, laat dit onverlet dat de Exploitant te allen tijde de door de Gemeente ter zake gemaakte kosten verschuldigd is en verplicht hij zich deze kosten op eerste aanschrijving van de Gemeente binnen de in die aanschrijving te stellen termijn te betalen.
- 7.12 De Exploitant, of de koper van het uitgeefbare bedrijfskavel, verzorgt zelf de aanvragen voor de benodigde vergunningen ten behoeve van de realisatie van het Plan.
- 7.13 De Exploitant is ermee bekend dat ten aanzien van de aan te vragen (omgevings-) vergunningen bij de Gemeente de legesverordening van de Gemeente onverkort van toepassing is.

Artikel 8 Bouwproces

- 8.1 Exploitant streeft een vloeiend (bouw)proces na bestaande uit een vloeiende fasering. Exploitant kan de benodigde omgevingsvergunning(en) per Bouwfase aanvragen.
- 8.2 Ingeval het bedrijventerrein in Bouwfases wordt ontwikkeld, zal ook het daarbij behorende Openbaar gebied gefaseerd worden ontwikkeld. Het gedeelte van het Openbaar gebied, behorend bij een bepaalde Bouwfase, zal uiterlijk binnen 3 maanden na voltooiing van die betreffende Bouwfase aan de Gemeente worden opgeleverd conform het bepaalde in artikel 10 en 11 van deze Overeenkomst.
- 8.3 De Exploitant verplicht zich het Exploitatiegebied uiterlijk twee maanden na het opleveren per Bouwfase van de in artikel 5 omschreven bebouwing te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval, resten van bouwmaterialen en overtollige grond. Voor zover Exploitant een uitgeefbaar kavel (ten behoeve van bedrijfsbebouwing) heeft verkocht, is Exploitant gehouden het bepaalde in dit artikellid, alsmede het bepaalde in artikel 8.5, door te leggen aan de koper.
- 8.4 De Exploitant kan de Gemeente schriftelijk verzoeken tot verlenging van de in dit artikel 8.2 en 8.3 genoemde termijnen. De Gemeente zal haar besluit tot instemming met het verzoek niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente kan aan het besluit tot instemming met het verzoek nadere voorwaarden verbinden.
- 8.5 Indien de Exploitant handelt in strijd met artikel 8.3 is de Exploitant een boete verschuldigd van € 500,-- (zegge: *vijfhonderd* euro) per dag tot een maximum van € 25.000,-- (zegge: *vijftwintigduizend* euro), 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. Dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

Artikel 9 Aansluitingen en parkeren

- 9.1 Het DALIPvE voor onderhavige ontwikkeling is: DALIPvE **NUMMER NAAM**, ProjectOnlinenummer **NUMMER**, Type **TYPE**, d.d. **DATUM**, Handboek publicatie **NUMMER**. Exploitant zal zich bij de uitvoering van de realisatie van het Openbaar Gebied aan dit DALIPvE conformeren. In dit DALIPvE worden onder meer regels gegeven over de aanleg van openbare voorzieningen of aansluitingen op het Openbaar gebied, welke regels en afspraken in artikel 9 en 10 nader (kunnen) worden uitgewerkt.
- 9.2 De Exploitant dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg van de gebruikelijke nutsvoorzieningen tot aan de openbare weg ten behoeve van het Plan.

- 9.3 De Exploitant realiseert voor eigen rekening en risico aansluitingen op de openbare weg, een en ander overeenkomstig de door de Gemeente te stellen eisen en voorwaarden zoals opgenomen in het DALIPvE. De hiervoor benodigde vergunningen dient de Exploitant zelf aan te vragen bij het bevoegde gezag.
- 9.4 De Exploitant dient voor eigen rekening zorg te dragen voor de aanleg van een rioolvoorziening indien benodigd en deze, conform het DALIPvE, aan te sluiten op de bestaande gemeentelijke riolering. Indien de realisatie van het Plan leidt tot een noodzakelijke aanpassing en/of uitbreiding van het gemeentelijke rioelstelsel, zal Exploitant de door de Gemeente te maken kosten hiervan dragen.
- 9.5 De Exploitant dient de Gemeente toe te staan het Exploitatiegebied te betreden om toezicht te houden op de uitvoering van de werkzaamheden inzake de aanleg en aansluiting van riolering en openbare verlichting. Indien uit dit toezicht blijkt, dat de Exploitant wijzigingen dient aan te brengen in bedoelde werkzaamheden teneinde te voldoen aan het DALIPvE, is de Exploitant verplicht tot de door de Gemeente aangegeven wijzigingen over te gaan.
- 9.6 De aanleg van kabels en leidingen met bijbehorende werken voor alle openbare nutsvoorzieningen, alsmede de eventuele verplaatsing van nutsvoorzieningen, 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 de toekomstige openbare (gemeente)grond worden aangelegd, althans in de grond die aan de Gemeente overgedragen zal worden. 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.
- 9.7 De Exploitant draagt zorg voor de communicatie met de omgeving steeds in goed overleg met de Gemeente.
- 9.8 Indien ten behoeve van het openbare energienet een transformatorstation noodzakelijk is, moet daarvoor een transformatorruimte beschikbaar worden en blijven gesteld aan het energiebedrijf. De transformatorruimte moet aan de zijde van de openbare weg zijn ontsloten en te allen tijde bereikbaar zijn voor de nutsbedrijven.
- 9.9 Indien als gevolg van de eigen energieafname (nog) een transformatorstation noodzakelijk is, moet ook daarvoor een in pandige transformatorruimte beschikbaar worden en blijven gesteld aan het energiebedrijf. Ook deze transformatorruimte moet dan aan de zijde van de openbare weg zijn ontsloten en te allen tijde bereikbaar zijn voor de nutsbedrijven.
- 9.10 Exploitant of koper van het uitgeefbare kavel zal voor het 'eigen gebruik' en voor bezoekers op diens eigen terrein, in- of uitpandig voldoende parkeerplaatsen realiseren en in stand te houden, een en ander conform de aldan geldende parkeernormen. Een en ander zal als zodanig worden vastgelegd in het Bestemmingsplan. Een en ander laat onverlet dat in het Openbaar gebied eveneens parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in overleg nader uit te werken in de regels en op de verbeelding.

Artikel 10 Openbaar gebied en aanbesteding

- 10.1 Als Exploitant besluit over te gaan tot realisatie van het bedrijventerrein in het Exploitatiegebied dient zij tevens voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Openbaar gebied. Inrichting en aanleg van het Openbaar gebied geschiedt op basis van het schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde documenten als genoemd in artikel 10.7 en hetgeen nader in onderhavige Overeenkomst is bepaald.

- 10.2 De Exploitant verbindt zich voor zijn rekening en risico de overheidsopdracht inzake het Bouw- en Woonrijp maken van het Openbaar Gebied aan te besteden. De Exploitant neemt daarbij de geldende wet – en regelgeving, alsmede het inkoop en aanbestedingsbeleid van de Gemeente in acht en zal op basis daarvan de opdracht meervoudig onderhands aanbesteden.

De Exploitant zal de Gemeente op verzoek (vertrouwelijk) inzage verschaffen in de raming en de aanbestedingsdocumenten. Exploitant zal op verzoek van de Gemeente, het volledige aanbestedingsdossier aan haar te verstrekken.

De Gemeente heeft het recht de Exploitant te verplichten om wijzigingen aan te brengen in de aanbestedingsdocumenten indien deze nodig zijn om de naleving van de geldende aanbestedingsregelgeving te waarborgen. Exploitant is bevoegd, met in achtneming van de geldende aanbestedingsregelgeving, de opdracht op te delen in percelen en of gefaseerd uit te voeren.

- 10.3 Indien de Exploitant toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van voornoemde verplichting dan is de Exploitant aansprakelijk voor alle daaruit voortvloeiende gevolgen en schade. Voor zover nakoming niet reeds blijvend onmogelijk is, geldt het bepaalde in dit lid slechts als de Exploitant in verzuim is.
- 10.4 De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden wegens schending van de verplichtingen van Exploitant uit hoofde van deze bepaling, indien en voor zover hem een verwijt treft.
- 10.5 Schade en kosten als gevolg van eventuele gerechtelijke producers in verband met de door Exploitant genomen besluiten in het kader de in dit artikel bedoelde aanbestedingsprocedures, komen voor rekening van Exploitant.
- 10.6 Partijen zullen trachten de schade zoveel mogelijk te beperken.
- 10.7 Gelet op het bovenstaande zijn Partijen van mening dat, gezien de voorwaarden waaronder deze Overeenkomst wordt aangegaan, in overeenstemming is gehandeld met de Europese, nationale en/of gemeentelijke aanbestedingsregels. Mocht niettemin de Gemeente op grond van een rechterlijke uitspraak, al dan niet bij wege van voorlopige voorziening, worden bevolen om:
- a. de verplichtingen die onderwerp zijn van deze Overeenkomst met betrekking tot het Openbaar Gebied geheel of gedeeltelijk (opnieuw) aan te besteden; en/of
 - b. de verplichtingen met betrekking tot het Openbaar Gebied uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten; en/of
 - c. de Overeenkomst met betrekking tot de onderdelen die het Openbaar Gebied geheel op te zeggen en/of;
 - d. de Overeenkomst met betrekking tot het Openbaar Gebied geheel of gedeeltelijk (buitengerechtelijk) te ontbinden; en/of
 - e. de Overeenkomst met betrekking tot het Openbaar Gebied op welke wijze dan ook geheel of gedeeltelijk te beëindigen,
- dan zal het de Gemeente vrijstaan om uitsluitend de verplichtingen uit de Overeenkomst die betrekking hebben op het Openbare Gebied geheel of gedeeltelijk op te zeggen, dan wel de Overeenkomst voor zover die betrekking heeft op het Openbaar Gebied, geheel of gedeeltelijk (buitengerechtelijk) te ontbinden, echter met inachtneming van het bepaalde van artikel 10. 5 en artikel 21 van deze Overeenkomst.

Het bepaalde in artikel 16.3 is ingeval van geheel of gedeeltelijke opzegging, (buitengerechtelijke) ontbinding dan wel anderszins beëindiging door de Gemeente, zoals hiervoor bedoeld, van overeenkomstige toepassing.

- 10.8 Indien één of meer bepalingen van de Overeenkomst onverbindend zijn of worden, blijven de overige bepalingen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en waarvan de gevolgen gelet op de inhoud en strekking van de Overeenkomst zoveel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 10.9 Exploitant zal voor eigen rekening en risico overeenkomstig de door de Gemeente te stellen eisen en voorwaarden zoals onder andere opgenomen in het DALIPvE, na goedkeuring door de Gemeente van het Beeldkwaliteitsplan, SMP (1,2 en 3) en het Inrichtingsplan, de bestekken en de tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Openbaar Gebied op stellen.
- 10.10 De bestekken en de tekeningen dienen te voldoen aan:
1. het bepaalde in deze Overeenkomst;
 2. het DALIPvE;
 3. het Beeldkwaliteitsparagraaf;
 4. het Inrichtingsplan;
 5. voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen;
 6. nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk zijn vastgelegd.
- 10.11 Exploitant legt de bestekken en de tekeningen aan de Gemeente ter goedkeuring voor. De Gemeente zal tijdig de bestekken en de tekeningen beoordelen volgens het bepaalde in artikel 10.10. Van de uitkomst daarvan zal zij gemotiveerd mededeling doen aan Exploitant. De Gemeente zal de goedkeuring niet onthouden als voldaan is aan de in artikel 10.11 genoemde eisen.
- 10.12 Indien de bestekken en de tekeningen naar de mening van de Gemeente niet voldoen aan het hierboven gestelde of anderszins van onvoldoende niveau worden geacht, verzoekt de Gemeente de Exploitant deze aan te passen, zodat deze aan de gestelde eisen zullen voldoen. Deze procedure kan zich herhalen, totdat de benodigde goedkeuring van de Gemeente alsnog door Exploitant wordt verkregen.
- 10.13 Het goedkeuren van de bestekken en de tekeningen, zoals in dit artikel bedoeld, laat alle verplichtingen van Exploitant uit hoofde van de Overeenkomst jegens de Gemeente onverlet en betekent niet dat de Gemeente op enigerlei wijze verantwoordelijk wordt voor de deugdelijkheid en/of volledigheid van de inhoud van de bestekken en/of de wijze waarop deze worden uitgevoerd en het Openbaar Gebied in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant wordt gerealiseerd. Het goedkeuren van de bestekken en de tekeningen heeft enkel tot gevolg dat de Gemeente mede verantwoordelijk is voor de gekozen materialen en constructies, echter nimmer voor de wijze van uitvoering. Zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente is Exploitant niet gerechtigd de goedgekeurde bestekken te wijzigen.
- 10.14 Exploitant is aansprakelijk voor eventuele fouten en/of onvolledigheden in de bestekken en de tekeningen en de wijze van uitvoering, tenzij deze rechtstreeks hun oorsprong vinden in de in artikel 10.10. gestelde eisen. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden wegens fouten en/of eventuele onvolledigheden in de bestekken, tekeningen en/of fouten in de wijze van de uitvoering, tenzij deze rechtstreeks hun oorsprong vinden in de in artikel 10.10. gestelde eisen.

- 10.15 Exploitant zal niet (eerder) overgaan tot het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Openbaar Gebied, dan nadat de bestekken en de tekeningen door de Gemeente zijn goedgekeurd overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
- 10.16 Exploitant zal het Bouwrijp- en het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied overeenkomstig de schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen doen realiseren.
- 10.17 De Gemeente is gerechtigd om toezicht op het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Openbaar Gebied te houden. De namens de Gemeente met het toezicht belaste personen zullen vrije toegang hebben tot het Exploitatiegebied, met dien verstande dat zij zich te allen tijde zullen moeten houden aan de geldende veiligheidsinstructies die gelden voor het betreden van het bouwterrein.
- 10.18 Het Openbaar Gebied wordt na afronding van alle de werkzaamheden, behorende tot het Bouwrijp- en Woonrijp van de betreffende Bouwfase, opgeleverd aan de Gemeente. Gefaseerde oplevering van het Openbaar gebied is slechts mogelijk voor zover de betreffende fase naar mening van de Gemeente afdoende is af te zonderen van het resterende 'bouwgebied', als gevolg waarvan schade aan het reeds opgeleverde Openbaar gebied door bouwverkeer ten behoeve van de overige Bouwfases derhalve valt uit te sluiten. Voor zover het niet mogelijk is per Bouwfase gelijktijdig een gedeelte van het Openbaar gebied op te leveren – gelet op vorenstaande - zal de Exploitant ten behoeve van deze afgeronde Bouwfase (en de daarin gerealiseerde bedrijfsgebouwen) in ieder geval zorg dragen voor goede ontsluiting van en naar de reeds bestaande openbare weg, te weten de Hoogewaard. Van de oplevering van het (gefaseerd) Openbaar gebied wordt (steeds) een proces-verbaal opgemaakt dat door de bij de oplevering aanwezige personen, handelend namens de Gemeente en de Exploitant, zal worden ondertekend. Op de oplevering aan de Gemeente zijn paragraaf 9 en 10 van de UAV 2012 van toepassing.
- 10.19 Indien de Gemeente goedkeuring als bedoeld in paragraaf 9 van de UAV 2012 onthoudt, garandeert Exploitant aan de Gemeente en staat er jegens de Gemeente voor in dat de door de Gemeente geconstateerde gebreken in principe binnen 3 maanden nadat de opnemings voor de voorgenomen oplevering aan de Gemeente heeft plaatsgevonden, volledig zijn hersteld, tenzij dit vanwege de aard en/of omvang van de werkzaamheden of de omstandigheden waaronder deze moeten worden uitgevoerd, redelijkerwijs niet mogelijk is. Indien in het kader van deze goedkeuring discussie ontstaat over de staat van het Openbaar Gebied, zal een adviseur benoemd worden, die de instemming heeft van Partijen en die hierover een bindend oordeel zal vellen, meer in het bijzonder of het Openbaar Gebied al dan niet als opgeleverd beschouwd kan worden. De aan het advies verbonden kosten zijn voor rekening van de Exploitant. Indien Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de persoon van de adviseur is artikel 18 van toepassing.
- 10.20 De Gemeente verklaart dat voor het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden bestemd voor het Openbaar Gebied aanspraak bestaat op compensatie van de omzetbelasting op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zoals bedoeld in paragraaf 2.5.2.3. van het besluit d.d. 24 december 2020, nr. 2020-249875 (besluit Staatssecretaris van financiën inzake heffing van omzetbelasting en compensatie bij publiekrechtelijke lichamen).

Artikel 11 Verkoop/ (juridische) overdracht Openbaar Gebied na aanleg/realisatie

- 11.1 Exploitant verkoopt en levert per voltooide Bouwfase, het Openbaar Gebied inclusief de daarin/op aanwezige werken aan de Gemeente voor een koopprijs van in totaal € 10,-- (zegge: *tien* euro) exclusief BTW. Het Openbaar Gebied inclusief de daarin/op aanwezige werken is voor rekening en risico van de Exploitant tot het moment van juridische levering met dien verstande dat in de akte van juridische levering de door en voor rekening van de Exploitant na te komen onderhoudstermijn

voor het Openbaar Gebied en de daarin/op aanwezige werken na de juridische levering zal worden opgenomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.3).

- 11.2 De juridische levering van het Openbaar Gebied per voltooide Bouwfase vindt plaats ten overstaan van de notaris (Zwart & Partners Netwerk Notarissen te Leidschendam) binnen 3 maanden nadat het Openbaar Gebied door de Exploitant aan de Gemeente is overgedragen zoals bedoeld in artikel 10.18. Alle kosten van de overdracht als bedoeld onder artikel 11.1 zijn voor rekening van Exploitant.
- 11.3 Het beheer en onderhoud van het Openbaar Gebied gaat bij juridische levering over op de Gemeente. Zulks laat de verplichtingen van de Exploitant uit hoofde van de onderhoudstermijn ter zake van gebreken onverlet. De onderhoudstermijn ter zake van gebreken aan het Openbaar Gebied inclusief de daarin/op aanwezige werken bedraagt 6 maanden na de oplevering.
- 11.4 Indien de Gemeente ter zake van de door de nutsbedrijven voorgeschreven aanpassing van nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied, die voortvloeien uit de bouwactiviteiten van Exploitant, aan de nutsbedrijven vergoedingen verschuldigd wordt/is, is Exploitant gehouden deze op eerste vordering van de Gemeente aan haar te voldoen.
- 11.5 Indien vanwege het Bouw- en Woonrijp maken en/of vanwege de bouwactiviteiten door Exploitant maatregelen dienen te worden genomen buiten het Exploitatiegebied, teneinde het ongestoord functioneren van het gebied te kunnen waarborgen, komen de eventueel door de Gemeente inzake het nemen van deze maatregelen te maken kosten voor rekening van Exploitant.

Artikel 12 Schade door werkzaamheden

- 12.1 De Exploitant is volledig aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte materiële schade welke als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het Plan toegebracht wordt aan de Gemeente dan wel derden tenzij er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 10.14. Door de Exploitant veroorzaakte schade aan gemeente-eigendommen dienen, na behoorlijke kennisgeving, op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van Exploitant te worden hersteld. Schade veroorzaakt door bouwverkeer aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen 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. Partijen zullen elkaar een afschrift van de betreffende schouwen verstrekken.
- 12.2 Blijft de Exploitant - na schriftelijke sommatie van de Gemeente om tot herstel van eventuele schade als hiervoor is bedoeld 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.
- 12.3 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 13 Financiële bepalingen

13.1 De Exploitant is wegens de aan de zijde van Gemeente gemaakte en nog te maken kosten de volgende bedragen verschuldigd:

- a. wegens de interne en externe kosten van de Gemeente voor planvoorbereiding, planbegeleiding en opmaken anterieure overeenkomst (exclusief de kosten van vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen van overheidswege waarvoor (separaat) leges worden geheven alsmede de verzoeken om planschade ex artikel 6.1 Wro):
een vaste exploitatiebijdrage ten bedrage van € 200.000,- (zegge: *tweehonderdduizend* euro) (prijspeil 1-1-2021);
- b. wegens bijdrage in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen in ieder geval een bedrag van € 297.360,- (zegge: *tweehonderd zevenennegentig duizend driehonderdzestig* euro) (prijspeil 1-1-2021) één en ander conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2020 Gemeente Alphen aan den Rijn, welke als **bijlage 4** is aangehecht aan deze Overeenkomst. Een specificatie van de bijdragen is opgenomen in **bijlage 5**.

Partijen stellen zich op het standpunt dat de Gemeente in het kader voor de heffing van de omzetbelasting optreedt als overheid, zodat er inzake de bijdrage geen omzetbelasting is verschuldigd. Mocht er toch omzetbelasting over (een deel van) het bovenstaande bedragen verschuldigd zijn, dan is deze niet in de bedragen begrepen en komt deze (separaat) voor rekening van de Exploitant.

- 13.2 In geval van planwijziging en/of andere onvoorziene omstandigheden die leiden tot meerkosten van de Gemeente, dient de Gemeente Exploitant hierover vooraf schriftelijk te informeren. Deze meerkosten kunnen alleen in rekening worden gebracht bij Exploitant na voorafgaande schriftelijke goedkeuring, behoudens indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming door de Gemeente. Indien uit het in overweging D genoemde onderzoek blijkt dat woningbouw mogelijk is, heeft dit gevolgen voor de reeds berekende exploitatiebijdrage, welke Partijen zullen verrekenen.
- 13.3 De (exploitatie)bijdragen als bedoeld in artikel 13.1 worden maandelijks vanaf prijspeil 1 januari 2021 tot aan het moment van voldoening geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Eventueel (over delen) van voornoemde exploitatiebijdragen verschuldigde BTW komt voor rekening en risico van de Exploitant.
- 13.4 De vaste exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 13.1 onder a is de Exploitant aan de Gemeente verschuldigd 1 maand na ondertekening van onderhavige Overeenkomst.
- 13.5 De exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 13.1 onder b is de Exploitant aan de Gemeente verschuldigd binnen 1 maand na het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel.
- 13.6 De door de Exploitant in dit artikel genoemde verschuldigde financiële bijdragen zullen aan de Gemeente na facturering worden voldaan door storting op bankrekeningnummer IBAN NL 22 BNGH 028.50.00.217 de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te Den Haag, ten name van de gemeente Alphen aan den Rijn onder vermelding van "Exploitatiebijdrage locatie Rijnpark bedrijventerrein".

- 13.7 In geval van niet-tijdige betaling is de Exploitant aan de Gemeente een rentevergoeding verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente op jaarbasis over het niet-tijdig betaalde, vanaf het moment van verzuim, dat intreedt zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist, tot aan het moment van daadwerkelijke betaling.
- 13.8 Indien het Plan (deels) niet wordt uitgevoerd of (deels) gewijzigd wordt uitgevoerd, is de Exploitant niettemin verplicht om de exploitatiebijdrage zoals opgenomen onder 13.1 onder a volledig aan de Gemeente te voldoen, behoudens indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming door de Gemeente.
- Voor wat betreft de exploitatiebijdrage, opgenomen in artikel 13.1 onder b, zal de Gemeente allereerst vaststellen welke kosten in dat kader al dan niet zijn gemaakt. Slechts het deel van de exploitatiebijdrage dat betrekking heeft op de (nog) niet gemaakte kosten, zal de Gemeente binnen 3 maanden, na vaststelling hiervan door de Gemeente, aan de Exploitant restitueren.

Artikel 14 Planschade

- 14.1 De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van eventuele vergoeding door de Gemeente van tegemoetkoming in schade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening aan derden, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de Planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het moment van indiening van het verzoek om tegemoetkoming planschade tot het moment der uitbetaling. Dit inclusief de advieskosten zoals bedoeld in artikel 2 en 3 van de procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Alphen aan den Rijn 2015 en artikel 6.1.3.2. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), alsmede eventuele proceskosten.
- 14.2 De verantwoordelijkheid voor het laten uitvoeren van een planschaderisicoanalyse, als de Exploitant een dergelijke analyse wenselijk acht, ligt bij de Exploitant. De kosten van het laten uitvoeren van bedoelde analyse zijn voor rekening van de Exploitant.
- 14.3 De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de Planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek wordt verleend/ vastgesteld door de Gemeente en in werking is getreden.
- 14.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de Planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen.
- 14.5 Ter uitvoering van het in artikel 14.1 bepaalde verplicht de Exploitant zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken, binnen 2 weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN NL22BNGH0285000217, ten name van de gemeente Alphen aan den Rijn onder vermelding van ‘planschadekosten Rijnpark bedrijventerrein’.
- 14.6 In het geval er sprake is van een, ondanks een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de zijde van de Gemeente, niet nakoming van het bepaalde in artikel 14.5 verbeurt de Exploitant per geval een terstond opeisbare boete van € 50.000,- (zegge *vijftigduizend* euro). Dit laatste met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

- 14.7 De Exploitant heeft (vooralsnog) geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren en derhalve is (thans) de hoogte van eventuele planschade niet bekend.

Artikel 15 Overdracht contractverplichting

- 15.1 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, heeft hij de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming nadere (financiële) voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen. Het bepaalde in dit lid geldt niet voor overdracht van de bedrijfskavel en of bedrijfspanden.
- 15.2 Indien de Exploitant handelt in strijd met het bepaalde in artikel 15.1 verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete van (minimaal) € 100.000,-- (zegge: *honderdduizend* euro) per overtreding.

Artikel 16 Ontbinding

- 16.1 Deze Overeenkomst vloeit voort uit de in overweging B bedoelde vaststellingsovereenkomst. Partijen spreken over en weer uit dat tussentijdse beëindiging dan wel ontbinding van deze Overeenkomst niet wenselijk is en dat Partijen zo veel als mogelijk in werking zullen stellen dit te voorkomen. Partijen zullen derhalve altijd eerst met elkaar in overleg treden indien zich een omstandigheid voordoet, die noopt tot tussentijdse beëindiging dan wel ontbinding van de Overeenkomst.
- Partijen zullen op zulks moment met elkaar in overleg treden om:
- i. allereerst te bezien of een aanpassing van het Plan mogelijk is, danwel of;
 - ii. of aanpassing van de onderhavige Overeenkomst mogelijk is (in de geest van onderhavige Overeenkomst en hetgeen afgesproken in de vaststellingsovereenkomst);
- waarbij het doel is om de gerezen omstandigheid – zoals bedoeld in dit artikellid – weg te nemen of te verhelpen, teneinde voortzetting van deze Overeenkomst te bewerkstelligen.
- 16.2 Onverlet het voorgaande zijn Partijen, gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen in geval er sprake is van een of meer overige omstandigheden in die zin dat er sprake is:
- a. van toerekenbare tekortkoming van Exploitant in de nakoming van hetgeen bepaald in artikelen 10 t/m 14, doch niet eerder dan nadat de Exploitant door de Gemeente in gebreke is gesteld en niet binnen een, gelet op de aard van de tekortkoming, alsdan te stellen redelijke termijn na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan;
 - b. van faillissement, van surseance van betaling, in geval van een zodanig verlies van of beperking in de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen van de Exploitant dat de Exploitant redelijkerwijs niet in staat meer kan worden geacht om zijn verplichtingen als genoemd in sub a na te kunnen komen en van een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon van de Exploitant;

- c. Van een ingrijpende wijziging van omstandigheden is in elk geval sprake in het geval dat de daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen (waaronder ook begrepen de gemeenraad van de Gemeente) 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, een en anders zoals aangegeven in artikel 16.1.

Ontbinding als bedoeld ingevolge dit artikellid kan uitsluitend worden gevorderd door:

in situatie a): de Gemeente;

in situatie b): de Gemeente;

in situatie c): ieder der Partijen.

- 16.3 In geval van ontbinding vindt, tenzij op voet van het bepaalde in artikel 16.1 aanleiding is om anders overeen te komen, in principe afrekening plaats van de door de Gemeente tot op het moment van ontbinding aantoonbaar gemaakte redelijke kosten. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor de door de Exploitant gemaakte kosten behoudens indien sprake is van een toerekenbare tekortkoming door de Gemeente.

- 16.4 Ontbinding als bedoeld in dit artikel dient te geschieden bij aangetekende brief.

Artikel 17 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 € 500,-- (zegge: *vijfhonderd* euro) voor iedere dag waarin hij - na behoorlijke ingebrekestelling - in gebreke blijft met een maximum van € 100.000,-- (zegge *honderdduizend* euro). Alles onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schade en interesten. Dit met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

Artikel 18 Geschillen

- 18.1 Partijen zullen zich 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 minnelijk overleg. Indien één of beide Partijen van mening zijn dat zulks niet het geval is of indien minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat leidt, treedt artikel 18.2 in werking.

- 18.2 De geschillen zullen alsdan aanhangig worden gemaakt bij de ter zake bevoegde rechter.

Artikel 19 Publicatie en terinzagelegging anterieure overeenkomst

- 19.1 Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro moet de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze anterieure overeenkomst kennis geven van het sluiten van de anterieure overeenkomst in een van gemeentewege blad of een dag-, nieuws of huis-aan-huisblad.
- 19.2 Ingevolge artikel 6.2.12 Bro moet de Gemeente een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage leggen. Partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in **bijlage 6** ter inzage wordt gelegd.
- 19.3 Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente in het kader van een verzoek op basis van de Wob.

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 indicatieve Planning vastgesteld, die als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht, 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.

Artikel 21 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 drie maanden 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 18.2 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 22 Wijzigen Overeenkomst

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

Artikel 23 Slotbepalingen

- 23.1 Deze Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken ter zake tussen Partijen, met dien verstande dat de in de overwegingen genoemde Vaststellingsovereenkomst onverlet laat.
- 23.2 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.
- 23.3 Nietigheid van enige bepaling van deze Overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. In het geval een van de bepalingen van deze Overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling overeenkomen, die zoveel als mogelijk aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze Overeenkomst.
- 23.4 Het in de considerans vermelde maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 23.5 Tot deze Overeenkomst behoren daarnaast de volgende bijlagen:
- Bijlage 1:** tekening Exploitatiegebied, d.d. 25-3-2021, kenmerk N9604-X-005
 - Bijlage 2:** Schetsontwerp d.d. 10-07-2020, kenmerk 20155
 - Bijlage 3:** Planning
 - Bijlage 4:** Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2020 Gemeente Alphen aan den Rijn
 - Bijlage 5:** Specificatie exploitatiebijdrage
 - Bijlage 6:** Zakelijke beschrijving
- 23.6 De in artikel 23.5 vermelde bijlagen, alsook de overige in deze Overeenkomst genoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. De inhoud daarvan wordt als hier woordelijk herhaald en ingelast beschouwd.
- 23.7 In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de in artikel 23.5 vermelde bijlagen en deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 23.8 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te:

Plaats: Alphen aan den Rijn

Datum: _____

Namens de Gemeente,
G.P. van As

Namens Exploitant,
M.M. Niersman