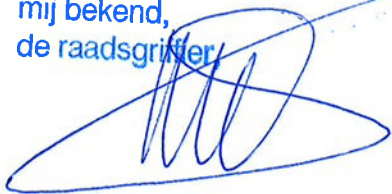


**Anterieure
locatieontwikkelingsovereenkomst**

Project 171a. Het Bolwerk Klundert

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Moerdijk d.d. 19 januari 2023.

mij bekend,
de raadsgriffier



HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Doel en strekking van deze overeenkomst

HOOFDSTUK II OMGEVINGSVERGUNNING

- Artikel 3 Omgevingsvergunning

HOOFDSTUK III GROND EN MILIEU

- Artikel 4 Milieuaspecten
- Artikel 5 Grond

HOOFDSTUK IV Projectontwikkeling

- Artikel 6 Projectontwikkeling

HOOFDSTUK V SCHADE EN VERZEKERINGEN

- Artikel 7 Schade en verzekeringen

HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

- Artikel 8 Kosten en leges
- Artikel 9 Overname rechten
- Artikel 10 Ontbinding en wijziging van de overeenkomst
- Artikel 11 Tekortkoming in de nakoming en boete
- Artikel 12 Geschillen

HOOFDSTUK VII PUBLIEKRECHTELIJK HANDELEN GEMEENTE

- Artikel 13 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente
- Artikel 14 Slotbepaling
- Artikel 15 Bijlagen

In deze overeenkomst maken de ondertekenende partijen afspraken over de wijze waarop zij medewerking zullen verlenen aan de ontwikkeling van het project Het Bolwerk te Klundert

Partijen:

1. De gemeente Moerdijk, zetelende te Zevenbergen, aan de Pastoor van Kessellaan 15, ter uitvoering van artikel 160, lid 1 sub e en artikel 171 Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.J. Moerkerke, hierna te noemen **“gemeente”**

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Realisatie B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Almere, aan de Antennestraat 86, Kamer D, ingevolge de inschrijving in de kamer van koophandel onder nummer 57236453 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer E. de Moor, hierna te noemen **“ontwikkelaar”**

hierna gezamenlijk te noemen **“partijen”**

Het navolgende in aanmerking nemende:

1. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, waarin regels gesteld zijn over de te sluiten overeenkomsten tussen de overheid en de ontwikkelaar, indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
2. De onderstaande ontwikkeling is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro.
3. De gemeenteraad dient op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen, tenzij:
 - de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; en
 - een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
 - het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.
4. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van Het Bolwerk te Klundert een openbare verkoopprocedure gehouden. Ontwikkelaar heeft het beste aanbod gedaan, zodat partijen nu nadere afspraken kunnen maken in onderstaande overeenkomst, welke overeenkomst goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders en van de gemeenteraad behoeft.
5. Het uiteindelijke ontwikkelingsplan voorziet in de realisatie van circa 9 rijwoningen, een tweekapper (2 woningen) en 24 appartementen een en ander conform het ingediende en winnende basisontwerp d.d. 7 juni 2022, aangevuld d.d. 30 augustus 2022 (**bijlage I**).
6. De ontwikkelaar is bereid om uitvoering te geven aan voornoemde ontwikkeling, maar zij heeft de medewerking van de gemeente nodig voor de toepassing van planologische procedures en planbegeleiding.
7. De gemeente is bereid samen te werken met de ontwikkelaar, indien er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente.
8. Partijen wensen de wijze waarop nadere invulling wordt gegeven aan hun samenwerking vast te leggen in deze anterieure locatieontwikkelingsovereenkomst (hierna te noemen: overeenkomst).

Komen als volgt overeen:

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan

Het voor de locatie aan de Oliemolenstraat te Klundert geldende bestemmingsplan.

Bouwrijp maken

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

Locatie

Het gebied, gelegen aan de Oliemolenstraat te Klundert, waarbinnen de inrichting en bebouwing plaatsvindt, zoals aangegeven en begrensd op de tekening, die als **bijlage III** aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Locatieontwikkeling

Het (doen) realiseren van woningbouw binnen de locatie.

Omgevingsvergunning

De voor de locatie aan de Oliemolenstraat te Klundert af te geven omgevingsvergunning.

Projectgebied

De locatie, uitgebreid met het nabij gelegen openbare gebied, zoals aangegeven en begrensd op de tekening, die als **bijlage IV** aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Projectontwikkeling

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

Woonrijp maken

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

Artikel 2 Doel en strekking van deze overeenkomst

Doel en strekking van deze overeenkomst

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

Karakter verbintenissen

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

Civilrechtelijke afspraken en publiekrechtelijke bevoegdheden

- 2.3 Daar waar in deze overeenkomst afspraken worden neergelegd ter zake waarvan de nakoming/uitvoering toekomt aan het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad dient voor gemeente “college of gemeenteraad” gelezen te worden. Deze overeenkomst heeft in zoverre te gelden als een “bevoegdhedenovereenkomst”. Dat wil zeggen dat de publiekrechtelijke organen zich verbinden om hun bevoegdheden, met in achtneming van het in artikel 2 lid 2 én artikel 14 bepaalde, op de overeengekomen wijze aan te wenden. Gezien het voorgaande wordt deze overeenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 11.

HOOFDSTUK II OMGEVINGSVERGUNNING

Artikel 3 Omgevingsvergunning

Uitgangspunt

- 3.1 Uitgangspunt voor de projectontwikkeling vormt het ingediende en winnende ontwerp d.d. 7 juni 2022, aangevuld d.d. 30 augustus 2022 dat als bijlage I aan deze overeenkomst is toegevoegd.

Omgevingsvergunning

- 3.2 Teneinde het bouwplan mogelijk te maken zal de omgevingsvergunning in procedure genomen worden. De ontwikkelaar verplicht zich voor zijn rekening en risico tot het laten opstellen van de benodigde stukken ten behoeve van de omgevingsvergunning conform de gemeentelijke aanwijzingen, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken. Alvorens het ontwerp van de omgevingsvergunning definitief in procedure wordt gebracht, wordt deze aan de gemeente ter schriftelijke goedkeuring voorgelegd. De gemeente is verplicht tot het in procedure brengen van een door de gemeente goedgekeurde aanvraag omgevingsvergunning en zal zich inspannen om te bevorderen dat de omgevingsvergunning, inclusief eventuele door zienswijzen noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.

HOOFDSTUK III GROND EN MILIEU

Artikel 4 Milieuaspecten

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

Artikel 5 Grond

- 5.1 De benodigde gronden binnen de locatie zijn eigendom van de gemeente. De gemeente verkoopt deze gronden aan de ontwikkelaar. Dit zal geregeld worden in een nadere koopovereenkomst.
- 5.2 Alle onderzoeken naar de historie van de gronden, alsmede naar de gesteldheid ervan, komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt ook voor de uitkomsten en de gevolgen hiervan.
- 5.3 De ontwikkelaar is aan de gemeente, op grond van artikel 6.24 Wro en op grond van de Structuurvisie Moerdijk 2030 een exploitatiebijdrage verschuldigd. Deze exploitatiebijdrage is als volgt opgebouwd:
- De kosten van het ambtelijk apparaat. Hieronder vallen o.a. de kosten voor voorbereiding, toezicht en begeleiding. De plankostenscan heeft als uitgangspunt gediend. Deze kosten bedragen € 31.043,--.
 - De bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.13 lid 7 Wro). Deze bijdrage wordt ingezet voor voorzieningen van openbaar nut, zoals verwoord in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. De uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota Kostenverhaal. Dit leidt tot een vaste bijdrage van € 4.000,00 per woonequivalent. Voor deze ontwikkeling bedraagt dit totaal € 140.000,-- (35 woningen x € 4.000,00).
 - De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bijdrage wordt ingezet om de voorzieningen uit de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie te verwezenlijken. De uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota Kostenverhaal. Dit leidt tot een vaste bijdrage van € 750,00 per woonequivalent. Voor deze ontwikkeling bedraagt dit totaal € 26.250,-- (35 woningen x € 750,00).
- De totale exploitatiebijdrage ad € 197.293,-- dient uiterlijk 1 maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden betaald te zijn.

HOOFDSTUK IV PROJECTONTWIKKELING

Artikel 6 Projectontwikkeling

Bouw- en woonrijp maken

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

Inrichtingseisen

- 6.2 De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansluiting van de woningen binnen de locatie op de riolering waarbij vuilwater en hemelwater gescheiden wordt aangeboden. Ten aanzien van hemelwater geldt een binnen de locatie te realiseren waterberging van minimaal 60 mm per 1m² verharding (tuinen zijn in de basis hiervan onderdeel en tellen mee in de waterbergingsopgave).
De aansluiting vanuit de locatie op de bestaande riolering in de openbare ruimte wordt uitgevoerd door de gecontracteerde aannemer van de gemeente Moerdijk. De kosten voor het aansluiten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

- 6.3 De ontwikkelaar zorgt voor voldoende parkeerplaatsen in het projectgebied overeenkomstig het Parkeerbeleid Moerdijk, Nota parkeernormen. Dit houdt o.a. in:
- voldoende parkeerplaatsen;
 - fietsvoorzieningen.

Conform inschrijvingen worden:

- alle parkeerplaatsen, zowel op maaiveld als in de parkeergarage, in halfverharding aangelegd;
 - alle parkeerplaatsen voorzien van ondergronds voorzieningen voor het plaatsen van een laadpaal;
 - alle lichtmasten voorzien van een laadmogelijkheid voor elektrische voertuigen.
- 6.4 De ontwikkelaar dient de woningen trillingsvrij te funderen. Het is niet toegestaan om de funderingspalen te heien of gebruik te maken van andere grondverdringende funderingstechnieken. Het is alleen toegestaan om schroefpalen te gebruiken, waarbij de voorkeur uitgaat naar avegaarpalen of verbuisde boring, tenzij dit constructief niet mogelijk is. Omdat hier sprake is van een inbreidingslocatie, is de kans op schade aan omliggende panden groot, hetgeen voorkomen dient te worden.
De ontwikkelaar dient voor de omliggende panden een monitoringsplan op te stellen.

Aanvraag vergunningen

- 6.5 De ontwikkelaar zal tijdig de voor de realisering benodigde aanvragen voor vergunningen indienen.

Aanvang realisatie

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

Vereisten

- 6.7 Voordat met de werkzaamheden wordt gestart, zal de ontwikkelaar met een medewerker van de afdeling Openbare Ruimte overleg voeren over de toe te passen technieken/materialen/afmetingen en dergelijke, conform een nog op te stellen en goed te keuren bestek. Vooruitlopend hierop is als richtlijn het op dat moment geldende Handboek IOR (**bijlage V**) van toepassing.

Bouwprogramma

6.8 De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van het volgende programma (prijspeil 2022):

Aantal woningen	Segment	Prijsklasse
24	betaalbaar	Tot € 355.000
11	duur	Vanaf € 355.000

Minimale eisen

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

6.10 Voor elk project zal worden nagegaan of -voor zover dit in overeenstemming is met geldende wet en regelgeving en haalbaar vanuit de specifieke eigenschappen van het project- deze geheel of gedeeltelijk uit is te (laten) voeren als leerlingbouwplaats, ook als er sprake is van onderaanneming. Het kenniscentrum ten behoeve van het beroepsonderwijs in de Bouw en Infra (Fundeon) zal vanaf het begin worden betrokken bij het inregelen van de leerlingbouwplaats-eis in de contracten/bestekken en bij de feitelijke realisatie van de leerlingbouwplaatsen. Als een project niet in de leerlingbouwplaatsregeling kan worden opgenomen, dient de ontwikkelaar dit gemotiveerd aan te geven bij de gemeente.

6.11 Met betrekking tot de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de aanleg van bluswatervoorzieningen dient er, naast de eisen conform Bouwbesluit, overleg plaats te vinden met de Veiligheidsstaf van de gemeente.

Duurzaamheid

6.12 De ontwikkeling dient duurzaam vormgegeven te worden conform het Convenant duurzaam bouwen West-Brabant. Hierbij aandacht voor de volgende uitgangspunten:

- circulariteit van bouwmaterialen en bouwmethode;
- bouwen samen met de natuur (natuurinclusief bouwen, groene daken e.d.);
- afwatering (minimaal) of (vertraagde) infiltratie;
- omgang met hemel-, grijs- en afvalwater.

6.13 Voor alle thema's in GPR Gebouw dient een minimale score van 7,5 gehaald te worden, met uitzondering van energie. Hiervoor gelden de BENG-normen. De ontwikkelaar is ervoor verantwoordelijk om bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouw de bewijsvoering over de GPR Gebouw scores aan te leveren bij de gemeente. Om de duurzaamheidsprestatie in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Gebouw (GPR Gebouw).

Circulariteit

6.14 De Milieuprestatie voor Gebouwen (MPG) geeft de totale milieu-impact van alle gebruikte materialen in het gebouw aan, uitgedrukt in euro/m²/jaar. In deze ontwikkeling is de MPG-score maximaal 0,5 €/m²/jaar.

Water

6.15 De bergingseis is 100 mm. Daarnaast wordt op het terrein extra waterberging aangebracht voor het afwateren van het terrein van de Kluswijs (1.375 m²) wat een extra bergingseis van 100mm tot gevolg heeft.

6.16 Van de woningen voldoen er minimaal 24 aan de basiseisen van Woonkeur basispakket A en B.

Teruggave openbaar gebied

6.17 Binnen 30 dagen na realisering en oplevering van de projectontwikkeling wordt het openbaar gebied in het projectgebied door de ontwikkelaar aan de gemeente overgedragen voor een verkoopprijs van € 1,00. De gemeente is vanaf dat moment eigenaar en beheerder van dit openbaar gebied. De kosten van de overdracht komen voor rekening van de ontwikkelaar. De overdracht vindt plaats conform het Handboek IOR. Daarin is onder andere opgenomen, dat de

onderhoudstermijn voor de infra 6 maanden bedraagt en is voor het groen een groeigarantie opgenomen (algemeen 1 jaar, specifiek voor bomen 3 jaar).

Garantie

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

Zelfbewoningsclausule

6.19 De ontwikkelaar is verplicht om in met de kopers van de woningen te sluiten koopovereenkomsten ten behoeve van de gemeente een zelfbewoningsclausule van de koper op te nemen, ter voorkoming van speculatie met de woningen. Deze zelfbewoningsclausule heeft de volgende inhoud, welke clausule door middel van ondertekening van onderhavige Overeenkomst door de Gemeente wordt aanvaardt:

- a. de koper van de woning verplicht zich jegens de gemeente om de woning uitsluitend te zullen bewonen door hemzelf en zijn eventuele gezinsleden en om die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, waarbij die toestemming steeds wordt verleend in geval van: a. verandering van werkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; b. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e)/partner; c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, waaronder tevens begrepen beëindiging van de samenleving van koper door beëindiging van een samenlevingscontract; d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden;
- b. bij niet nakoming van de verplichting tot zelfbewoning verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom. Voor de eerste koper is met 'koopsom' als in de vorige zin bedoeld: de door deze koper voor de woning betaalde vrij op naam prijs;
- c. de verplichting tot zelfbewoning vervalt nadat de eerste koper de betreffende woning drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond.

Overige eisen

6.20 De ontwikkeling voldoet verder aan het gestelde in het visiedocument en de bijbehorende toelichting met betrekking tot bouwprogramma, duurzaamheid en uitstraling (**bijlage VI**).

HOOFDSTUK V SCHADE EN VERZEKERINGEN

Artikel 7 Schade en verzekeringen

Beperking overlast

- 7.1 De ontwikkelaar zal zich er voor inspannen om de (verkeers)overlast voor de omgeving tijdens de projectontwikkeling zo veel als mogelijk te beperken. Daaronder is begrepen het zoveel mogelijk voorkomen en indien nodig verwijderen van obstakels op de openbare weg, van vervuiling van de openbare weg en zwerfvuil.
- 7.2 De ontwikkelaar dient de door de aannemer(s) te gebruiken route(s) ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente en na goedkeuring ter zake afdwingbare afspraken te maken met de aannemer(s), welke afspraken ter goedkeuring aan de gemeente zullen worden voorgelegd. Uitgangspunt is dat zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van hoofdroutes.

Bouwschade

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

Schade aan eigendommen derden

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

Vrijwaring voor schade op grond van artikel 6:174 BW

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

Verzekeringen

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

HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8 Kosten en leges

Uitgangspunt kosten

- 8.1 Elke partij draagt, tenzij in deze overeenkomst anders overeenkomen, de eigen kosten verbonden aan de uitvoering van deze overeenkomst. Dit is slechts anders indien één der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst. Alsdan kan de andere partij de volledige schade die daarvan het gevolg is, inclusief de gemaakte kosten, verhalen op de tekortschietende partij.
- 8.2 Alle leges voor verkrijging van vergunningen of het doorlopen van planologische procedures zijn voor rekening van de ontwikkelaar, conform de geldende legesverordening van de gemeente Moerdijk. Deze is te downloaden op de gemeentelijke website www.moerdijk.nl.

Artikel 9 Overname rechten

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

Artikel 10 Ontbinding en wijziging van de overeenkomst

- 10.1 De gemeente heeft het recht deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder gehoudenheid tot schadevergoeding, vergoeding van gemaakte kosten en/of verplichtingen tot restitutie/ongedaanmaking bij aangetekend schrijven te ontbinden indien:
- de ontwikkelaar in staat van faillissement of liquidatie verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt of het voorwerp is van een surseance van betaling of een akkoord;
 - het faillissement of liquidatie van de ontwikkelaar is aangevraagd of er een procedure van surseance van betaling of akkoord is;
 - de gemeente geen toestemming krijgt plannen voort te zetten door rechterlijke procedures.
- 10.2 De overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat:
- a. Het college niet over gaat tot het verlenen van de omgevingsvergunning;
 - b. een toezichthoudend overheidsorgaan het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning vernietigt.
- Ook in deze situaties is geen der partijen tot enige schadevergoeding, kosten en interesten gehouden.

Artikel 11 Tekortkoming in de nakoming en boete

Incassokosten

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

Ingebrekestelling

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

Boete

- 11.3 Bij niet (tijdige) nakoming van de verplichting, genoemd onder 11 lid 2, is de partij die in gebreke blijft aan de andere partij een boete verschuldigd van € 500,-- per dag, met een maximum van € 100.000,00.

Artikel 12 Geschillen

Geschillenregeling

- 12.1 Op deze overeenkomst en alle overeenkomsten die hier uit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.
Alle geschillen, voor zover daarover ondanks de nodige inspanningen van partijen tot behoorlijk overleg geen oplossing tussen partijen is gevonden, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Zeeland-West-Brabant.
- 12.2 Een geschil, in de zin van artikel 12 lid 1, zal geacht worden tevens aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is, en deze niet verkregen kan worden.

HOOFDSTUK VII PUBLIEKRECHTELIJK HANDELEN GEMEENTE

Artikel 13 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente

Publieke taak gemeente

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

Aansprakelijkheid gemeente voor (publiekrechtelijk) handelen

- 13.2 De gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze overeenkomst indien dit ziet op handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Ook is er geen sprake van een tekortschieten indien de gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.

Artikel 14 Slotbepaling

- 14.1 De ontwikkelaar is geen bijdrage verschuldigd zoals omschreven in artikel 6.17 Wro (bijdrage op grond van een exploitatieplan).
- 14.2 De gemeente is op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht kennis te geven van deze overeenkomst en een zakelijke beschrijving, zoals bedoeld in artikel 6.2.12 Bro ter inzage te leggen. De publicatie en de zakelijke beschrijving zijn als bijlage gevoegd aan deze overeenkomst (**bijlage VII**).

Artikel 15 Bijlagen

Bij deze overeenkomst behorende de volgende bijlagen:

- I. Ingediende en winnende ontwerp d.d. 7 juni 2022, aangevuld d.d. 30 augustus 2022
- II. Definities bouw- en woonrijp maken
- III. Locatie
- IV. Projectgebied
- V. Handboek IOR
- VI. Publicatie en zakelijke beschrijving

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

Overeengekomen te Zevenbergen/Almere op

de gemeente,

de ontwikkelaar,

A.J. Moerkerke

E. de Moor

Bijlage I Ingediende en winnende ontwerp d.d. 7 juni 2022, aangevuld d.d. 30 augustus 2022

Bijlage II Definities bouw- en woonrijp maken

Bouwrijp maken

Het geschikt maken van de locatie voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in ieder geval:

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

Woonrijp maken

Het geschikt maken van de locatie en de daarop gestichte bebouwing voor gebruik door bewoners/kopers omvattende in ieder geval:

- aanleg nutsvoorzieningen indien niet gerealiseerd in de bouwrijp maken fase zoals huisaansluitingen voor riolering, gas, electra, centraal antenne en telefoon;
- de realisering van bergbezinkbassins;
- de aanleg van de definitieve bestrating van wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- aanpassen van bestaande wegen;
- aanleg parkeervoorzieningen;
- aanleg speel- en groenvoorzieningen;
- realiseren waterlopen;
- aanbrengen beplanting en bomen;
- completering openbare verlichting;
- straatmeubilair (waaronder ook bruggen en afvalcontainers)
- bluswatervoorzieningen.

Bijlage III Locatie

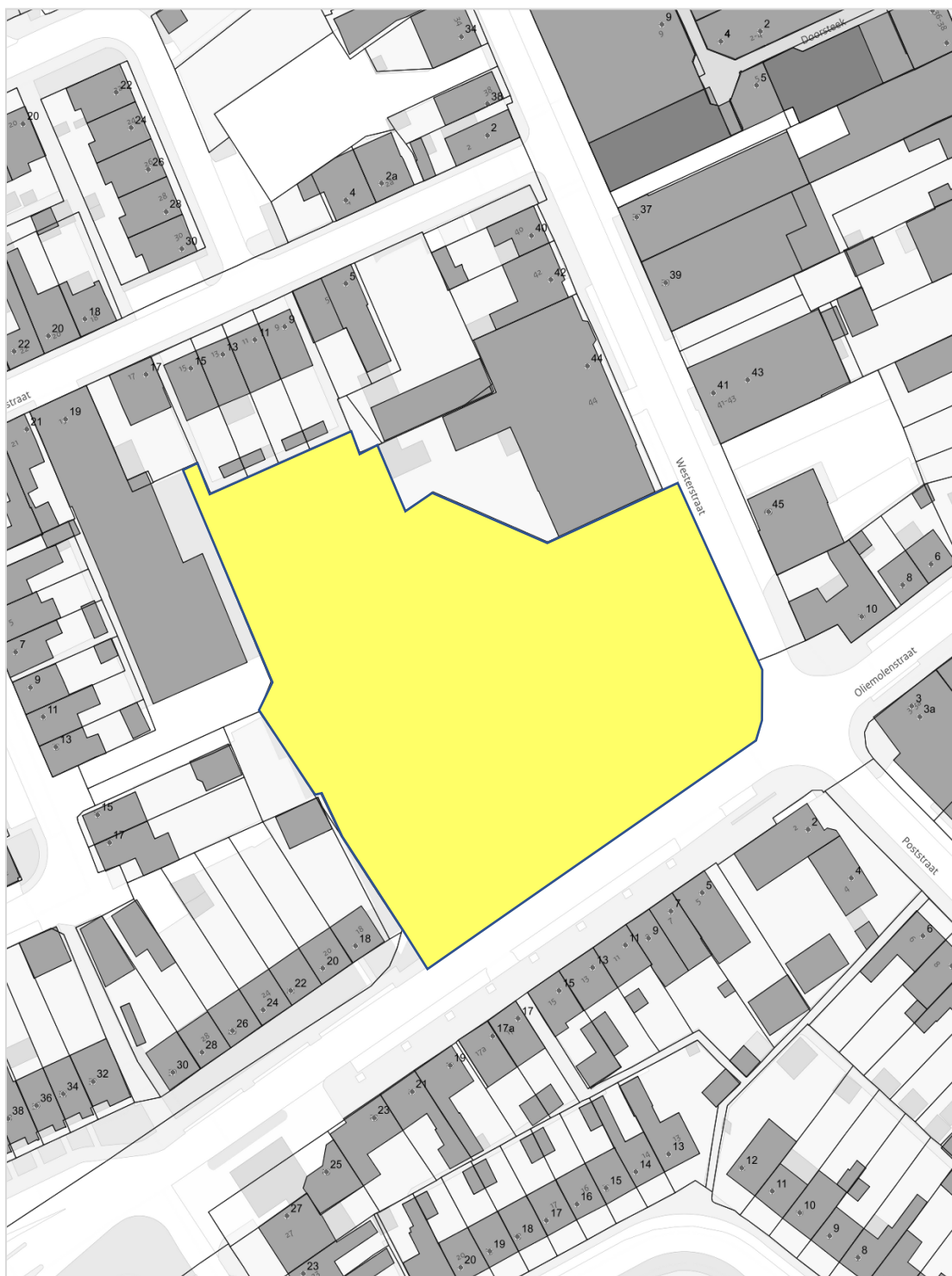
Het doel van het aangeven van de locatie is om het gebied waarbinnen de inrichting en bebouwing plaatsvindt inzichtelijk te maken.



Bijlage IV Projectgebied

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

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



Bijlage V Handboek IOR

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

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

KENNISGEVING ANTERIEURE OVEREENKOMST

Burgemeester en wethouders van Moerdijk maken bekend dat er een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente Moerdijk en De Realisatie B.V., gevestigd te Almere. De overeenkomst is gesloten ten behoeven van de mogelijkheid tot woningbouw op de locatie Oliemolenstraat Klundert

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

Tegen de gesloten overeenkomst staat geen bezwaar of beroep open.

ZAKELIJKE BESCHRIJVING ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST

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

Anterieure overeenkomst

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

De anterieure overeenkomst is gesloten met De Realisatie B.V., hierna te noemen de initiatiefnemer, en heeft betrekking op de realisering van een bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 35 woningen.

Inhoud

In de overeenkomst is o.a. afgesproken:

- dat de gemeente het voorgenomen bouwplan van de initiatiefnemer faciliteert vanaf het moment van de aanvraag tot de verlening van de omgevingsvergunning door de gemeenteraad;
- dat de kosten voor toezicht door de gemeente voor rekening zijn van de initiatiefnemer;
- dat de kosten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Geen reacties mogelijk

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

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