

## **Anterieure Overeenkomst herontwikkeling Refaja-locatie / Amstelwijck [REDACTED] - gemeente Dordrecht**

### **DE ONDERGETEKENDEN:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED], clustermanager van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht d.d. 19 december 2017 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht en krachtens het "Algemeen mandaatbesluit Dordrecht", laatstelijk vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Dordrecht op 17 december 2019,

hierna te noemen: "Gemeente";

en

2. [REDACTED]

hierna te noemen: "Exploitant";

Gemeente en Exploitant hierna tezamen te noemen: "Partijen";

### **IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

- A) Exploitant eigenaar is van percelen grond, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie Q nummers 2063, 6675, 8229 en 8230, plaatselijk bekend Van der Steenhovenplein 1, waarop het voormalig Refaja ziekenhuis was gesitueerd, verder te noemen: "(Keraja-) Locatie", een en ander zoals aangegeven op bij deze overeenkomst gevoegde Tekening (Bijlage 1);
- B) Exploitant de wens heeft deze Locatie te transformeren en voornemens is op deze Locatie een woonwijk: 'Amstelwijck Park', met circa 190 woningen, te realiseren;
- C) de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling niet is toegestaan binnen het Vigerende Bestemmingsplan Amstelwijck 2010, maar past in het voornemen van de Gemeente om het Vigerende Bestemmingsplan te herzien onder de naam "Amstelwijck 2020", waarvan deze Locatie onderdeel uitmaakt;
- D) de ontwikkeling van Amstelwijck bij draagt aan de groeiambitie van de Gemeente en op 18 december 2018 de Gemeenteraad heeft ingestemd met het ontwikkelingsperspectief Amstelwijck, met als uitgangspunt een hoogwaardig woonmilieu in het duurdere segment (om de hogere inkomstengroepen in Dordrecht te behouden en/of aan te trekken);
- E) voorafgaand aan de besluitvorming door Burgemeester en wethouders over het Ontwerpbestemmingsplan Partijen overeenstemming dienen te bereiken over het kostenverhaal en de inrichting van de openbare ruimte;
- F) de Gemeente op grond van artikel 6.12 Wro verplicht is tot het vaststellen van een exploitatieplan, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, bij bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en dat de Planologische Maatregel in een dergelijk bouwplan voorziet;

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf gemeee



Paraaf Exploitan



- G) de Gemeente op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- H) de Gemeente hiertoe met initiatiefnemer overeenstemming heeft bereikt omtrent het kostenverhaal en de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte, welke overeenstemming zij in onderhavige (anterieure) kostenverhaalovereenkomst vastleggen;
- I) De Gemeente in het Bestemmingsplan beoogt doelen te stellen die verband houden met de kwaliteit van het Exploitatiegebied in het kader van een veilige, gezonde, energiezuinige en kwalitatief goede fysieke leefomgeving, waarbij Partijen in redelijkheid de gewenste doelen in relatie tot de investeringen zullen beoordelen. Wanneer door het handelen van Exploitant deze doelen niet worden gehaald zullen Burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van de bevoegdheid tot wijziging van het Bestemmingsplan om de doelen aan te scherpen. Wanneer bijvoorbeeld de doelen omtrent energieneutraliteit en duurzaamheid van het Exploitatiegebied niet worden gehaald, kunnen deze derhalve worden aangescherpt door wijziging van het Bestemmingsplan.
- J) gekozen is voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, met hierin de flexibiliteit door het toepassen van beoordelingsregels die door Burgemeester en wethouders kunnen worden gewijzigd en Partijen in overleg zullen treden als een wijziging van Burgemeester en wethouders financiële consequenties heeft voor de ontwikkeling van Amstelwijck Park en tegen die wijziging beroep openstaat.
- K) de Gemeente haar medewerking wil verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan en aan het niet hoeven vaststellen van een exploitatieplan en dat met deze Overeenkomst wordt beoogd het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins te verzekeren, echter alleen indien aan de navolgende voorwaarden wordt voldaan:

#### **KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**

##### Artikel 1: Begrippen

In de onderhavige Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanvraag Planschadevergoeding	Een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
Allonge	Een als Bijlage aan deze Overeenkomst toegevoegd en door Partijen getekend stuk waarin afspraken worden vastgelegd die een aanvulling vormen op of afwijken van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald en welke afspraken zijn gemaakt na ondertekening van deze Overeenkomst.
Bestemmingsplan	Het (in voorbereiding te nemen) bestemmingsplan "Amstelwijck 2020" dat bedoeld is als herziening van het Vigerende Bestemmingsplan.
Bijlage	Elk stuk dat door Partijen naar zijn aard en inhoud is aangemerkt als behorende bij deze Overeenkomst en als zodanig door Partijen is gewaarmerkt en welke als zodanig in deze Overeenkomst worden benoemd.
Bouwplan of bouwplannen	Het plan d.d. 30 juni 2020, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1. van het Besluit Ruimtelijke ordening en welk plan als Bijlage 2 tot de Overeenkomst behoort.

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf gemeee



Paraaf Exploit



Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Burgemeester en Wethouders	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht.
Considerans	De overwegingen die leiden tot het aangaan van deze Overeenkomst.
Exploitatiegebied	Het gebied waarbinnen het Bouwplan zal worden ontwikkeld en gerealiseerd, binnen het Ontwerpbestemmingsplan, waarin bouw-mogelijkheden worden geboden en waarin (de aanleg van) het Openbaar gebied wordt voorzien, één en ander zoals op de Inrichtingsplan is aangegeven.
Inrichtingsontwerp	Het door de Exploitant op te stellen en uit te werken ontwerp, waarin de inrichting van het Openbaar gebied en de bouwgrond in het Exploitatiegebied wordt uitgewerkt met definitieve ontwerpen, waaronder een gedetailleerde schaalweergave van de constructie en materialen die Exploitant gebruiken zal voor de inrichting van het Openbaar gebied.
Omgevingstafel	Een overleggremium als bedoeld in het bestemmingsplan Amstelwijck 2020.
Overeenkomst	Deze Overeenkomst met inbegrip van de Bijlagen.
Ontwerpbestemmingsplan	Het ontwerp van het bestemmingsplan "Amstelwijck 2020".
Openbaar gebied	Het door partijen gezamenlijk te begrenzen deel van het Exploitatiegebied waar de Voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd.
Planontwikkeling	De ontwikkeling van het Exploitatiegebied.
Planschade	Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid Wro.
Procedureverordening	De "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Dordrecht" in werking getreden per 31 maart 2009.
Raad	De gemeenteraad van de gemeente Dordrecht.
Tekening	De tekening d.d. 30 juni 2020 zoals opgenomen in Bijlage 1 met daarop aangegeven het Exploitatiegebied, zijde de eigendom van de Exploitant.
Vigerende Bestemmingsplan	Het per de datum van ondertekening van deze Overeenkomst van toepassing zijnde bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Amstelwijck 2010, vastgesteld op 19 april 2011.

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf geme

Paraaf Exploi

Voorzieningen van openbaar nut	De in het Exploitatiegebied aan te leggen straten, riolen, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan.
Wro	Wet ruimtelijke ordening.

Genoemde begrippen kunnen in zowel enkelvoud als meervoud worden gebruikt.

**Artikel 2: Leeswijzer**

De bepalingen van de Considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. De kopteksten boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

**Artikel 3: Tegenstrijdigheid bepalingen in de Overeenkomst**

Indien en voor zover bepalingen van deze Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening blijkt, zullen Partijen trachten alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van Allonges vastgelegd.

**Artikel 4: Tegenstrijdigheid Overeenkomst en Bijlagen**

In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere Bijlagen prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n), behoudens het bepaalde in de Allonge. Bij strijd tussen de Allonge en deze Overeenkomst met de daarbij behorende Bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Allonge. In geval van strijdigheid van een bepaling in een Bijlage met een bepaling uit een andere Bijlage, prevaleert de bepaling in de Bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in Bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

**Artikel 5: Doelstelling van de Overeenkomst**

Partijen beogen door middel van deze Overeenkomst te komen tot het verhaal van grondexploitatiekosten als bedoeld in de afdeling Grondexploitatie van de Wro. Uit artikel 6.12 Wro vloeit voort dat de Gemeente verplicht is kostenverhaal te plegen voor deze gronden. Partijen beogen voorts de realisatie van het Openbaar gebied en, na realisatie, tot overdracht van beheer en onderhoud daarvan aan de Gemeente. Het doel is tevens om afspraken te maken over de door Exploitant voorgestane planning en de fasering van het Bouwplan, alsmede over de gewenste kwalitatieve doelen, waarbij de woningen worden uitgevoerd middels een EPC waarde van 0.

**Artikel 6: Exploitatiebijdrage**

- 6.1 Exploitant is een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd bestaande uit het aandeel dat wordt toegerekend aan het Exploitatiegebied in de kosten, welke op basis van de kostensoortenlijst (als bedoeld in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) van toepassing zijn op het Exploitatiegebied en op werken, werkzaamheden en maatregelen buiten het Exploitatiegebied; dit aandeel wordt het evenredige aandeel genoemd.
- 6.2 De exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 lid 1 bedraagt [REDACTED]. Deze exploitatiebijdrage wordt onderscheiden in twee componenten.
- De eerste component ad [REDACTED] bestaat uit het evenredige aandeel dat aan het Exploitatiegebied wordt toegerekend voor de totale plankosten en kosten van onderzoek voor het Ontwerpbestemmingsplan Amstelwijck 2020.
  - De tweede component ad [REDACTED] bestaat uit het overige deel van de exploitatiebijdrage, gebaseerd op het plan zoals omschreven onder de Overwegingen onder B.

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf gemeee

Paraaf Exploita

- 6.3 Over de bijdrage als bedoeld in artikel 6 lid 1 is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 6.4 De door Exploitant verschuldigde eerste component van de exploitatiebijdrage als bedoeld in 6.2.a ad [REDACTED], wordt in twee termijnen betaald, de eerste termijn van 50% dient te worden betaald binnen vier weken na ondertekening van deze Overeenkomst, de tweede termijn van 50% dient te worden betaald binnen vier weken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Betaling vindt plaats op rekeningnummer [REDACTED] ten name van de gemeente Dordrecht onder vermelding van 'Eerste component exploitatiebijdrage Exploitatiegebied ABB Amstelwijck'.
- 6.5 De door Exploitant verschuldigde tweede component van de exploitatiebijdrage als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel ad [REDACTED] dient te worden betaald binnen vier weken na ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente stuurt hiertoe een factuur.
- 6.6 Er worden geen leges geheven voor diensten waarvan krachtens afdeling 6.4 Wro reeds kosten zijn of worden verhaald.

**Artikel 7: Vergunningaanvragen, overheidstoestemmingen, inspanningsplicht  
Ontwerpbestemmingsplan, planning geluidsscherm**

- 7.1 Exploitant is exclusief verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van de aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en toestemmingen van overheidswege, welke in het kader van de planontwikkeling zijn vereist, en het tijdstip van indiening daarvan. De Gemeente zal in het kader van haar in artikel 7 leden 2 en 3 bedoelde inspanningsverplichting ten aanzien van de door haar te nemen benodigde besluiten, Exploitant onverwijld in kennis stellen nadat de Gemeente is gebleken van onvolledigheid of onjuistheid van door Initiatiefnemer ingediende aanvragen. De Gemeente is echter niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van onvolledige en/of onjuiste aanvragen als bedoeld in de vorige zin, dan wel voor enige schade ten gevolge van het niet-tijdig indienen van zodanige aanvragen, dan wel voor het anderszins niet kunnen verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en toestemmingen van overheidswege.
- 7.2 De Gemeente zal zich binnen haar vermogen en met de door haar te betrachten zorgvuldigheid ten opzichte van derden inspannen voor het zo spoedig mogelijk afwickelen van de aanvragen als bedoeld in de eerste zin van artikel 7 lid 1. Daarbij zal de Gemeente Exploitant tijdig informeren indien derden rechtsmiddelen aanwenden tegen de door Exploitant ingediende aanvragen als bedoeld in de eerste zin van artikel 7 lid 1. Ten aanzien van het afwickelen van de aanvragen als bedoeld in de eerste zin van artikel 7 lid 1 zal de Gemeente zich inspannen een Omgevingstafel te organiseren.
- 7.3 Indien nodig zal de Gemeente bevorderen dat andere van hogere en/of andere overheden en/of nutsbedrijven benodigde besluiten worden verkregen.
- 7.4 Exploitant zal de Gemeente bij de in artikel 7 leden 2 en 3 opgenomen inspanningsverplichting zo nodig ondersteunen.
- 7.5 De Gemeente spant zich in om het Ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en het bestemmingsplan conform ontwerp ter vaststelling aan de raad van de Gemeente voor te leggen. Exploitant is er zich van bewust dat
- a. Burgemeester en Wethouders, bevoegd tot het aangaan van de Overeenkomst, bevoegd is tot het in procedure brengen van het Ontwerpbestemmingsplan, maar dat de raad van de Gemeente bevoegd is het bestemmingsplan vast te stellen en uit dien hoofde kan weigeren tot vaststelling over te gaan of het gewijzigd ten opzichte van het Ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
  - b. belanghebbenden zienswijzen op het Ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen en dat burgemeester en wethouders alsdan – vanwege zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – de plicht heeft een hernieuwde belangenafweging te maken welke als uitkomst kan hebben dat het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden of zelfs ook dat aanbieder er vaststelling geheel niet

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie

- c. mogelijk wordt geacht;  
 c. belanghebbenden beroep kunnen instellen tegen het – al dan niet gewijzigd – vastgestelde bestemmingsplan en de Gemeente bij het voeren van verweer er rekening mee moet houden dat één of meer beroepsgronden gegrond moeten worden geacht of dat de bevoegde rechter één of meer beroepsgronden gegrond acht en het bestemmingsplan wordt vernietigd.

- 7.6 Indien de planning van de geluidschermen of het Bestemmingsplan dusdanig vertraging oploopt, dat oplevering van gebouwde woningen niet kan plaatsvinden, treden Partijen in overleg treden met als doel dat de oplevering van de gereedgekomen woningen zo spoedig mogelijk kan plaatsvinden.

**Artikel 8: Publiekrechtelijk voorbehoud**

- 8.1 De Gemeente behoudt bij de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, in het bijzonder ten aanzien van algemene plaatselijke verordening(en), juridisch-planologische procedures (waaronder de in artikel 7 lid 5 bedoelde bestemmingsplanprocedure), milieubeheerprocedures en/of procedures op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening en te zijner tijd de Omgevingswet. Dit houdt in dat aan de Gemeente niet kan worden toegerekend dat zij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende (inspannings)verplichtingen of in verzuim is, indien het handelen naar de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid met zich meebrengt dat de Gemeente handelingen verricht die de aard of strekking van deze Overeenkomst en/of de voortgang van de Planontwikkeling belemmeren of niet bevorderen, met inbegrip van het verrichten van handelingen ter tegemoetkoming aan zienswijzen en/of bedenkingen en/of bezwaren of beroepschriften van derden/belanghebbenden of indien sprake is van andere situaties, zoals bedoeld in artikel 7 lid 5. Meer in het bijzonder kan de Gemeente niet aan deze Overeenkomst worden gehouden, indien en voor zover zij zich heeft te richten naar besluiten, aanwijzingen, toestemmingen en dergelijke van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
- 8.2 Exploitant is er zich van bewust dat Burgemeester en wethouders het nodig kunnen achten, nadat het Bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, regels van het Bestemmingsplan aan te passen wanneer blijkt dat doelen, die in toelichting en/of regels van het Bestemmingsplan zijn gesteld, niet gehaald worden door het handelen van Exploitant, bijvoorbeeld vanwege een aanvraag voor omgevingsvergunning of vanwege het gebruik maken van een verleende omgevingsvergunning. Exploitant is er zich van bewust dat bij een dergelijke wijziging van het Bestemmingsplan eisen kunnen worden gesteld om de gestelde doelen alsnog te halen. Voor een dergelijk handelen van Burgemeester en wethouders is de Gemeente niet aansprakelijk als bedoeld in lid 3. Partijen zullen in overleg treden als een wijziging van Burgemeester en wethouders financiële consequenties heeft voor de ontwikkeling van Amstelwijk Park.
- 8.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van het verrichten van handelingen die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst en/of de voortgang van de Planontwikkeling, indien en voor zover het verrichten van die handelingen voortvloeit uit de in lid 1 en 2 bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente.

**Artikel 9: Bevoegd orgaan van de Gemeente en totstandkomingsvoorbehoud**

- 9.1 Indien in het kader van deze Overeenkomst en/of nadere overeenkomsten, die uit deze Overeenkomst voortvloeien, de medewerking, goedkeuring of toestemming van de Gemeente is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking, goedkeuring of toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij blijkt dat de vereiste medewerking, goedkeuring of toestemming dient te worden verleend door een ander bestuursorgaan.

Amstelwijk  
 Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf gemeer

Paraaf Exploit

- 9.2 Burgemeester en Wethouders kunnen alvorens medewerking, goedkeuring of toestemming te verlenen, dan wel anderszins te besluiten in het kader van de in deze Overeenkomst vervatte Planontwikkeling, de Raad verzoeken eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken. Burgemeester en wethouders kunnen, naar aanleiding van kenbaar gemaakte wensen en/of bedenkingen beslissingen nemen die afwijken van hetgeen tussen Partijen is afgesproken. In deze Overeenkomst komt om die reden een totstandkomingsvoorbehoud; de Overeenkomst komt eerst tot stand en treedt in werking indien en zodra Burgemeester en Wethouders hebben vastgesteld dat
- er geen voorstel aan de Raad wordt gedaan om wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken;
  - als zo'n voorstel wel aan de Raad wordt gedaan en de Raad wensen en/of bedenkingen kenbaar maakt, Burgemeester en Wethouders hebben besloten geen gevolg te geven aan die wensen en/of bedenkingen.
- Indien Burgemeester en Wethouders besluiten wel gevolg te geven aan wensen en/of bedenkingen, heeft Exploitant het recht om te vragen om een aanpassing van de Overeenkomst, of deze overeenkomst niet aan te gaan. Een dergelijke aanpassing heeft alleen betrekking op de implicaties van het besluit van Burgemeester en Wethouders naar aanleiding van de kenbaar gemaakte wensen en/of bedenkingen.
- De Gemeente is bekend c.q. is zich bewust, dat wensen en aanpassingen van de Raad consequenties kan hebben c.q. aanpassingen kan geven aangaande de hoogte van de vergoedingen vanuit de berekening van de exploitatiebijdrage.
- 9.3 Vanuit de Exploitant komt deze Overeenkomst eerst tot stand met een totstandkomingsvoorbehoud en treedt in werking nadat de Exploitant de Overeenkomst aan de raad van commissarissen heeft voorgelegd en is goedgekeurd.

#### Artikel 10: Planschadeverhaal

- 10.1 Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente tot compensatie van het totale bedrag aan tegemoetkomingen op grond van onherroepelijk toegekende Planschade als gevolg van de Bestemmingsplan mede ten behoeve van het Exploitatiegebied van de Exploitant.
- 10.2 De Gemeente stelt Exploitant schriftelijk, bij aangetekende brief, in kennis van een Aanvraag Planschadevergoeding als gevolg van het Bestemmingsplan die betrekking heeft het Exploitatiegebied. De Gemeente betreft Exploitant voor zover mogelijk bij de behandeling van een dergelijke Aanvraag conform de wijze als beschreven in de Procedureverordening.
- 10.3 De Gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Planschade, als gevolg van het Bestemmingsplan mede ten behoeve van het Exploitatiegebied, aan Exploitant het bedrag van de tegemoetkoming mee.
- 10.4 Ter uitvoering van het in artikel 10 lid 1 van deze Overeenkomst bepaalde verplicht Exploitant zich tot betaling van de door de Gemeente uitgekeerde tegemoetkoming voor Planschade met inbegrip van wettelijke rente, niet handelstransacties, aan de Gemeente binnen dertig dagen nadat de Gemeente Exploitant de hoogte van het bedrag aan tegemoetkoming voor Planschade schriftelijk, per aantekende brief, heeft meegedeeld.

#### Artikel 11: Overdracht van rechten en verplichtingen

- 11.1 Het is Partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zullen de hier bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente is gerechtigd voorwaarden te verbinden aan de toestemming. Daartoe behoort in ieder geval de voorwaarde dat de overname van de rechten en verplichtingen niet tot stand zal zijn gekomen voordat de betreffende derde de bankgarantie, als bedoeld in artikel 6 lid 3, heeft gesteld. Het staat de Exploitant evenwel vrij om haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een (nog op te richten) vennootschap, waarvan de zeggenschap berust bij de huidige bestuurder/aandeelhouder van Exploitant.

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf gemeee

Paraaf Exploitant

**Artikel 12: Wanprestatie (niet-nakoming)**

- 12.1 Ingeval één van de Partijen in verzuim is in de nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst wegens een aan die Partij toerekenbare tekortkoming, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- 12.2 In geval van ontbinding overeenkomstig artikel 12 eerste lid, is de tekortkomende Partij verplicht om, op eis van de andere Partij aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
- 12.3 Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om de tekortkomende Partij tot vergoeding van alle tengevolge van de tekortkoming aan de andere Partij gemaakte en opkomende kosten, schaden en interesten aan te spreken.
- 12.4 De Gemeente is niet aansprakelijk voor tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten waartoe zij of haar organen op grond van het publiekrecht gehouden zijn. De Gemeente is voorts niet aansprakelijk voor vertraging of noodzakelijke aanpassing door schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten (waaronder het bestemmingsplan). In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen en dergelijke van hogere overheden of uitspraken van rechtelijke instanties. Ook is er geen sprake van tekortschieten, indien de Gemeente uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet komt aan bezwaren van derden. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor gemiste opbrengst/winst (positief contractbelang). Alle voorgenoemde uitsluitingen van de Gemeente gelden behoudens het geval dat er sprake is van opzet of grove schuld.

**Artikel 13: Openbaar gebied**

- 13.1 Teneinde de Planontwikkeling verder invulling te geven, zullen Partijen, met inachtneming van ieders taken en verantwoordelijkheden, in nauwe samenwerking met elkaar, de navolgende stukken vervaardigen:
- vervaardigen van een ontwerp van het Openbaar gebied, vast te leggen in een Inrichtingsontwerp, (op te stellen door Exploitant, te accorderen door de Gemeente), welk plan eerst in voorlopige vorm ter goedkeuring aan de Gemeente wordt voorgelegd en vervolgens in definitieve vorm;
  - vervaardigen van bestekken en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken (op te stellen door Exploitant, te accorderen door de Gemeente);
  - opstellen van een rioleringsplan (op te stellen in opdracht van Exploitant, te accorderen door de Gemeente);
  - Het initiëren en (laten) uitvoeren van de noodzakelijke aanpassingen m.b.t. nutsvoorzieningen (kabels, leidingen, riolering, tussenstations, trafo, rioolpompen, afwatering, verdeelstations e.d.) ten behoeve van het Bouwplan (door Exploitant en door de Gemeente te toetsen en te accorderen).
- 13.2 Partijen komen overeen dat op basis van de stukken genoemd in lid 1 een Allonge wordt gesloten, waarin Partijen de afspraken met betrekking tot de kwaliteit en het ontwerp van het Openbaar gebied alsmede de overdracht van het Openbaar gebied aan de Gemeente nader worden vastgelegd. Partijen hanteren voor deze Allonge de volgende uitgangspunten:
- Exploitant zal voor eigen rekening en risico het (toekomstig) Openbaar gebied met bijbehorende openbare voorzieningen (laten) ontwikkelen en realiseren overeenkomstig de door Partijen nog vast te stellen en goed te keuren documenten als genoemd in lid 1. Een eerste indicatieve berekening geeft aan dat Exploitant dient rekening te houden met een bedrag van [REDACTED] voor de aanleg van het Openbaar gebied. Partijen kunnen geen enkel recht ontlenen aan dit indicatieve bedrag.
  - Indien er ten behoeve van het Bouwplan aanpassingen ten aanzien van Openbaar gebied en nutsvoorzieningen noodzakelijk zijn, welke niet gelegen zijn in het Projectgebied en die enkel alleen noodzakelijk zijn voor de aansluiting van de

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie



woningen binnen het Bouwplan van de Exploitant, dan zijn deze kosten voor rekening en risico van Exploitant.

- De Gemeente koopt en neemt af van Exploitant, die aan de Gemeente verkoopt en levert, de ondergrond van het Openbaar gebied, inclusief de aangelegde openbare voorzieningen, zoals door Partijen is overeengekomen en zal worden vastgelegd in het Inrichtingsontwerp en bijbehorende bestekken voor de koopsom van € 1,00 exclusief belasting. Alle kosten verbonden aan de overdracht van het Openbaar gebied zijn voor rekening van koper. De oplevering en eigendomslevering van het Openbaar gebied vindt in fasen plaats, waarna de Gemeente als eigenaar verantwoordelijk is voor het onderhoud van de betreffende fase. De Gemeente verklaart dat zij ter zake van de (eventueel) verschuldigde omzetbelasting recht op een bijdrage heeft als bedoeld in de Wet op het BTW-compensatiefonds.
- Exploitant garandeert dat alle benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van het Bouwplan worden aangelegd in het Exploitatiegebied. Het aantal parkeerplaatsen is bepaald conform het Bestemmingsplan.
- Exploitant stelt een bankgarantie aan de Gemeente ter hoogte van █████ van de kosten voor het woonrijp maken van het Openbaar gebied op het moment dat de eerste omgevingsvergunning van Exploitant onherroepelijk is. In de Allonge zal een fasering dan wel afbouw van de bankgarantie worden overeengekomen. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bankinstelling als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten dat, wanneer Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de Overeenkomst voldoet, de bank op het eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient te gelden tot Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst heeft voldaan. In de bankgarantie dient te zijn aangegeven dat deze direct opeisbaar is in geval van faillissement of surseance van betaling van Exploitant. Exploitant legt een concept van de te stellen bankgarantie uiterlijk binnen een week na ondertekening van de Overeenkomst ter goedkeuring aan de Gemeente voor;
- De Raad gaat niet eerder over tot vaststelling van het bestemmingsplan dan dat Partijen de Allonge met betrekking tot het Openbaar gebied hebben getekend.

13.3 Alle opdrachten in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Openbaar gebied, voor zover het Europees en/of nationaal aanbestedingsrecht hierop van toepassing is, dienen in overeenstemming te zijn met het EG-verdrag, de Aanbestedingswet 2012, de Europese richtlijnen aanbesteden, het Aanbestedingsbesluit, algemene beginselen van aanbestedingsrecht, het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de precontractuele goede trouw, de redelijkheid en billijkheid en worden verstrekt voor rekening en risico van Exploitant.

#### Artikel 14: Ontbindende voorwaarde, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

14.1 Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door partijen, tenzij het totstandkomingsvoorbehoud als bedoeld in artikel 9 nog werkt, Als dat totstandkomingsvoorbehoud nog werkt, treedt de Overeenkomst in werking direct na het vervallen van het totstandkomingsvoorbehoud. Indien sprake is van een aanpassing van de Overeenkomst als bedoeld in artikel 9 treedt deze in werking onmiddellijk na ondertekening ervan. De Overeenkomst dan wel de aanpassing van de Overeenkomst eindigt zodra partijen aan al hun verplichtingen op grond daarvan hebben voldaan.

14.2 Indien de Raad besluit niet tot vaststelling van het Bestemmingsplan over te gaan, is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden zonder dat de Gemeente kan worden aangesproken op vergoeding van gemaakte kosten of geleden schade, hoe ook genaamd, in welk geval de in artikel 6.2 onder b. bedoelde bijdragen, voor zover reeds aan de Gemeente voldaan, aan Exploitant worden gerestitueerd. De reeds betaalde bijdrage zoals genoemd in artikel 6.4 eerste termijn wordt niet gerestitueerd.

Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie



- 14.3 Iedere Partij heeft het recht deze Overeenkomst, en de daaraan gekoppelde overeenkomsten, bij aangetekende brief met onmiddellijke ingang (geheel/gedeeltelijk) te ontbinden in geval:
- van het aanvragen van surseance van betaling van de wederpartij;
  - van intreden van faillissement van de wederpartij, eigen aangifte tot faillietverklaring, of aanbieding van akkoord buiten faillissement;
  - van verlies van rechtspersoonlijkheid, liquidatie, feitelijke liquidatie of ontbinding van de wederpartij, alsmede wanneer de wederpartij haar doel heeft opgegeven en/of haar onderneming heeft beëindigd of blijkt geeft van het voornemen om het doel op te geven respectievelijk om haar onderneming te beëindigen;
  - de wederpartij in verzuim is in het nakomen van de voorwaarden en bepalingen uit deze overeenkomst, na het verstrijken van de termijn voor nakoming, zoals gegeven in de aan het verzuim voorafgaande ingebrekestelling
- 14.4 Ingeval het Bestemmingsplan niet op 31 december 2021 (of later, indien overeengekomen) in werking is getreden, treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien welke gevolgen dit heeft voor de ontwikkeling van de Exploitant. Vertraging leidt niet tot vergoeding van enigerlei kosten of schade jegens elkaar of terugbetaling van reeds voldane bijdragen.
- 14.5 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege zodra vast komt te staan dat het Bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk definitief niet in werking zal treden. De door Exploitant betaalde bijdrage als bedoeld in artikel 6.4 wordt niet door de Gemeente gerestitueerd. De door Exploitant betaalde bijdrage als bedoeld in 6.5 wordt door de Gemeente gerestitueerd.
- 14.6 Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, treden partijen met elkaar in overleg, waarbij zo veel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van deze Overeenkomst, zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van deze Overeenkomst.

#### Artikel 15. Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 15.1 Op deze Overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze Overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden ten einde te trachten het geschil in der minne te beslechten. Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot ontbinding als bedoeld in artikel 14.
- 15.3 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, worden op verzoek van de meest gerede partij, ter beslechting voorgelegd aan de bevoegde rechter te Rotterdam.

#### Bijlagen

Bij deze Overeenkomst horen de volgende bijlagen:

- Bijlage 1        Tekening Refaja Locatie d.d. 30 juni 2020 ;  
 Bijlage 2        Bouwplan d.d. 30 maart 2020;  
 Bijlage 3        Planning d.d. 30 april 2020.

Amstelveen  
 Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf gemeer

Paraaf Exploitant:

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

te Dordrecht

te

op *16 juni* ..... 2020

op *15-07-* ..... 2020



Amstelwijck  
Herontwikkeling Refaja-locatie

Paraaf Exploit

# Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (bedrijfsnaam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (rekeningnummer)

# Noot

**In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:**

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (rekeningnummer)
- (...)