





DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, te dezen vertegenwoordigd door  , clustermanager van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht d.d. 13 juli 2021 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht en krachtens het "Algemeen mandaatbesluit Dordrecht", vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Dordrecht op 17 december 2019, laatstelijk gewijzigd op 2 februari 2021, bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: "(de) **Gemeente**";

en

2. **Stichting Woonbron**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende aan Weena 723, 3013 AM Rotterdam (correspondentieadres: Postbus 2346, 3000 CH Rotterdam), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door  , directeur van Stichting Woonbron en zelfstandig bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen '**Woonbron**' of '**Initiatiefnemer**';

de Gemeente en Woonbron of Initiatiefnemer hierna tezamen te noemen: "Partijen";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A) Partijen in oktober 2009 de "Samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Wielwijk Dordrecht-Woonbron" (hierna SOK genoemd) zijn aangegaan, waarna diverse vervolgovereenkomsten tussen partijen zijn afgesloten, waarbij delen van voornoemde SOK al dan niet buiten werking zijn verklaard;
- B) de onderhavige overeenkomst, die betrekking heeft op gronden in Wielwijk, buiten elk kader van de SOK valt en dat Partijen voor het onderhavige kostenverhaal een anterieure overeenkomst wensen af te sluiten;
- C) De Gemeente eigenaar is van de percelen gelegen aan de Van Kinsbergenstraat, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie M, nummers 4038 (ged.) en 2401 (ged.);
- D) Woonbron eigenaar is van de percelen gelegen aan de Van Kinsbergenstraat, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie M, nummers 2175, 2176, 2177 en 2179 (allen ged.);
- E) Woonbron op in overweging C. genoemde percelen grond woningbouw wenst te ontwikkelen;
- F) De Gemeente op de in overweging D. genoemde percelen grond openbare ruimte wenst te ontwikkelen;
- G) Partijen hiertoe een koopovereenkomst wensen af te sluiten;
- H) De door Initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling niet is toegestaan binnen het Vigerende Bestemmingsplan en het Vigerende Bestemmingsplan moet worden gewijzigd;
- I) Een Planologische Maatregel noodzakelijk is, waartoe de Gemeente bereid is de vereiste procedure op te starten met het doel tot vaststelling van de Planologische Maatregel te komen;
- J) 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;
- K) 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;
- L) De Gemeente in beginsel haar medewerking wil verlenen aan de wijziging van het Vigerende 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.

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

Het plan dat geschikt is voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en voldoet aan onder meer het stedenbouwkundig plan, dan wel de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Burgemeester en Wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht.

Considerans

De overwegingen die leiden tot het aangaan van deze Overeenkomst.

Overeenkomst

Deze kostenverhaalovereenkomst met inbegrip van de bijlagen.

Planologische maatregel

Een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid Wro.

Planschade

Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid Wro.

Plangebied

Het gebied (Verkochte 1 en 2), zoals aangegeven op bijlage 1, waarbinnen het Bouwplan zal worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Procedureverordening

De "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" in werking getreden per 31 maart 2009.

Raad

De gemeenteraad van de gemeente Dordrecht.

Vingerend bestemmingsplan

Het per de datum van ondertekening van deze overeenkomst van toepassing zijnde 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.

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 kosten gemaakt door de Gemeente. Deze kosten zijn verbonden aan het in exploitatie brengen van de gronden gelegen in het Plangebied. Uit artikel 6.12 Wro vloeit voort dat de Gemeente verplicht is kostenverhaal te plegen voor deze gronden.

Artikel 6: Exploitatiebijdrage

- 6.1 Initiatiefnemer is een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd die bestaat uit de volgende elementen:
 - a. een vergoeding voor de te maken en gemaakte plankosten ten behoeve van het wijzigingsplan;
 - b. overige direct toerekenbare kosten, op basis van het profijtbeginsel, welke zich voordoen tot twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- 6.2 De vergoeding als bedoeld onder lid 1 sub a. bedraagt [REDACTED] bestaande uit [REDACTED] ambtelijke uren en [REDACTED] aan externe onderzoekskosten.
- 6.3 De direct toerekenbare kosten als genoemd onder lid 1 sub b. worden afgerekend op basis van de daartoe door de Gemeente na afstemming met Initiatiefnemer werkelijk gemaakte en vooraf onderbouwde kosten.
- 6.4 De door Initiatiefnemer verschuldigde en in lid 1 sub a. van dit artikel genoemde bijdragen dienen te worden betaald binnen acht weken na vaststelling van het wijzigingsplan door Burgemeester en Wethouders.
- 6.5 Over de bijdrage en de vergoeding als bedoeld onder lid 1 sub a. is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 6.6 De door Initiatiefnemer verschuldigde en in lid 1 sub b. van dit artikel genoemde kosten dienen te worden vergoed binnen acht weken nadat de Gemeente de factuur daaromtrent heeft verzonden naar Initiatiefnemer.

Artikel 7: Juridisch planologische taken

- 7.1 Initiatiefnemer 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 lid 2 bedoelde inspanningsverplichting ten aanzien van de door haar te nemen benodigde besluiten, Initiatiefnemer 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 afwikkelen van de aanvragen als bedoeld in de eerste zin van lid 1.
- 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 Initiatiefnemer zal de Gemeente bij de in leden 2 en 3 opgenomen inspanningsverplichting zo nodig ondersteunen.

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, milieubeheerprocedures en/of procedures op grond van 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 tekortschiet in de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien het handelen naar de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist 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 van derden. 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 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 op grond van de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente is vereist.

Artikel 9: Bevoegd orgaan van de Gemeente

- 9.1 Indien krachtens de bepalingen van de Overeenkomst en/of haar Bijlagen en/of nadere overeenkomsten, die uit de Overeenkomst voortvloeien, de medewerking, goedkeuring of toestemming van de Gemeente is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking, goedkeuring of toestemming van Burgemeester en Wethouders, tenzij uit de betreffende bepaling(en) expliciet voortvloeit dat de vereiste medewerking, goedkeuring of toestemming dient te worden verleend door een ander bestuursorgaan.
- 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 wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Artikel 10: Planschadeverhaal

- 10.1 Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente tot compensatie van het totale bedrag aan tegemoetkomingen op grond van geleden Planschade als gevolg van de Planologische Maatregel die door de Gemeente wordt getroffen ten behoeve van het initiatief van Initiatiefnemer.
- 10.2 De Gemeente stelt Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van een Aanvraag Planschadevergoeding als gevolg van de Planologische Maatregel die door de Gemeente wordt getroffen ten behoeve van het initiatief van Initiatiefnemer. De Gemeente betreft Initiatiefnemer 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 de Planologische Maatregel die door de Gemeente wordt getroffen ten behoeve van het initiatief van Initiatiefnemer, aan Initiatiefnemer het bedrag van de tegemoetkoming mee.
- 10.4 Ter uitvoering van het in artikel 10, lid 1 van deze Overeenkomst bepaalde verplicht Initiatiefnemer zich tot betaling van de door de Gemeente uitgekeerde tegemoetkoming voor Planschade met inbegrip van wettelijke rente, niet handelstransacties, aan de Gemeente binnen acht weken nadat de Gemeente Initiatiefnemer de hoogte van het bedrag aan tegemoetkoming voor Planschade heeft meegedeeld.

Artikel 11: Ontbindende voorwaarde

- 11.1 Indien Burgemeester en Wethouders besluiten niet tot uitvoering van de Planologische Maatregel 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 6.1 bedoelde bijdragen, voor zover reeds aan de Gemeente voldaan, aan Initiatiefnemer worden gerestitueerd.
- 11.2 Deze Overeenkomst is uitdrukkelijk niet van rechtswege ontbonden indien de procedure met betrekking tot de Planologische Maatregel niet leidt tot verkrijging van een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor de door Initiatiefnemer beoogde ontwikkeling, dan wel het wijzigingsplan door de Raad van State wordt vernietigd of anderszins niet tot stand komt.

Artikel 12: Overdracht van rechten en verplichtingen

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.

Artikel 13: Wanprestatie (niet-nakoming), insolventie en faillissement

- 13.1 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 weken. Van "verzuim" in de zin van de vorige alinea wordt tevens geacht sprake te zijn indien aan Initiatiefnemer surseance van betaling is verleend of indien Initiatiefnemer in staat van faillissement is verklaard.
- 13.2 In geval van ontbinding overeenkomstig het 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.

- 13.3 Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortkomende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortkomende Partij tot vergoeding van alle tengevolge van de tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interesten.

Artikel 14: Grondruil percelen

Aangezien Initiatiefnemer een deel van het Bouwplan wenst te realiseren op grond van de gemeente welke zij thans nog niet in eigendom heeft zal deze grond aan Initiatiefnemer verkocht worden. Aangezien de Gemeente hiervoor openbare ruimte wenst te creëren op grond die thans eigendom van Woonbron is zal deze grond aan de Gemeente worden verkocht.

Voor deze gronden wordt een koopovereenkomst met Initiatiefnemer gesloten, welke integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

Bijlagen:

1. Uitgiftetekening d.d. 16-09-2021 met tekeningnummer U 154-82

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

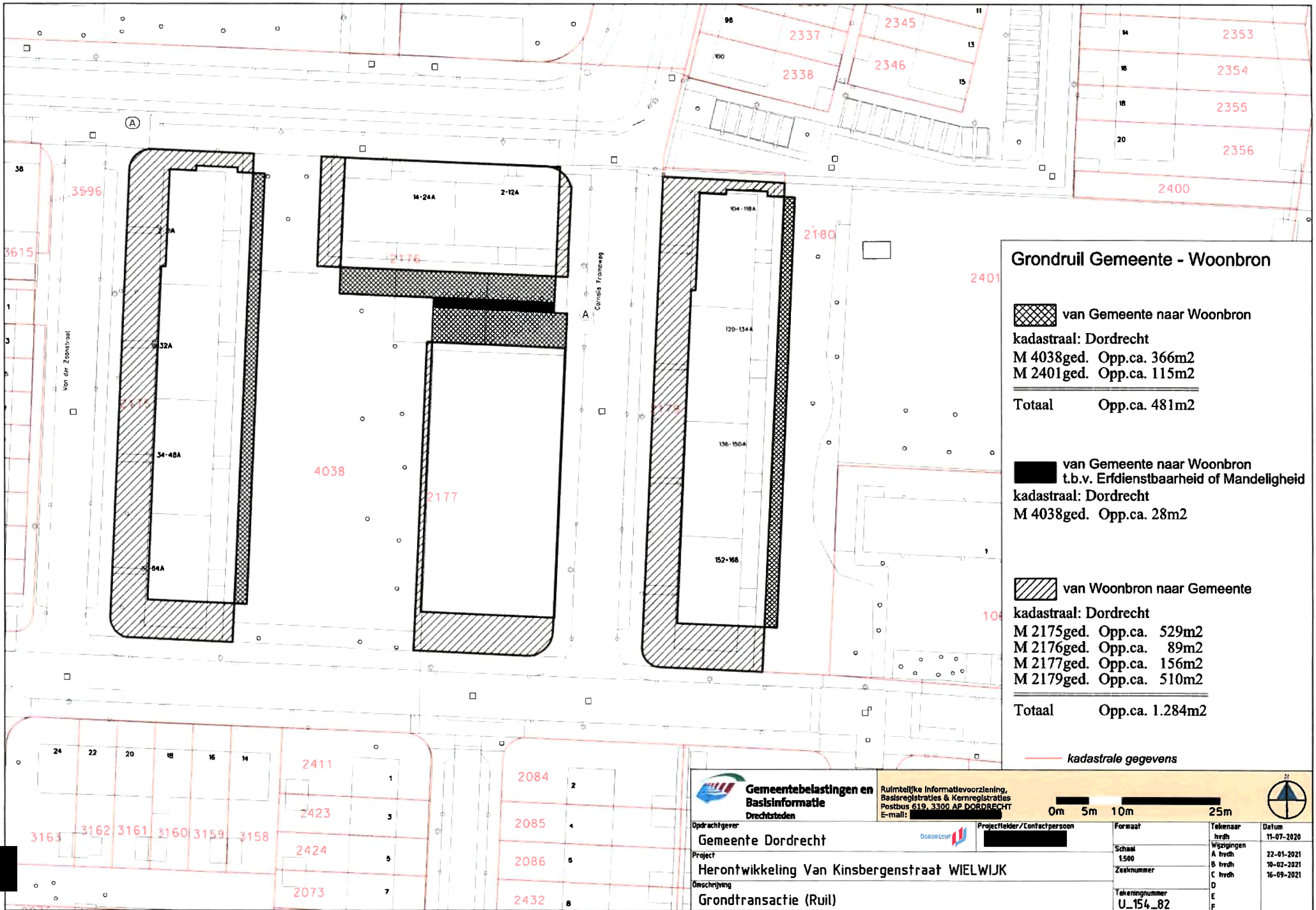
de Gemeente
te Dordrecht, d.d. 21-11-2021




.....
de


Initiatiefnemer
te Rotterdam, d.d. 18-11-2021








Grondruil Gemeente - Woonbron

 van Gemeente naar Woonbron
 kadastraal: Dordrecht
 M 4038ged. Opp.ca. 366m2
 M 2401ged. Opp.ca. 115m2
Totaal Opp.ca. 481m2

 van Gemeente naar Woonbron
 t.b.v. Erfdienstbaarheid of Mandelligheid
 kadastraal: Dordrecht
 M 4038ged. Opp.ca. 28m2

 van Woonbron naar Gemeente
 kadastraal: Dordrecht
 M 2175ged. Opp.ca. 529m2
 M 2176ged. Opp.ca. 89m2
 M 2177ged. Opp.ca. 156m2
 M 2179ged. Opp.ca. 510m2
Totaal Opp.ca. 1.284m2

— kadastrale gegevens

 Gemeentebeastingen en Basisinformatie Drechtsteden		Ruimtelijke Informatievoorziening, Basisregistraties & Kernregistraties Postbus 619, 3300 AP DORDRECHT E-mail: [redacted]			
Opdrachtgever: Gemeente Dordrecht		Projectleider/Contactpersoon: [redacted]		Formaat: [redacted]	
Project: Herontwikkeling Van Kinsbergenstraat WIELWIJK		Schaal: 1:500		Tekenaar: [redacted]	
Omschrijving: Grondtransactie (Ruil)		Zaaknummer: [redacted]		Datum: 11-07-2020	
		Tekeningnummer: U_154_82		Wijzigingen: A hvnh: 22-01-2021 B hvnh: 10-02-2021 C hvnh: 16-09-2021 D E F	

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 (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 (e-mail)