



ONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST "HOF VAN RIJNSBURG (LOCATIE GARAGE DIJKSMAN)"

Ondergetekenden:

1. de heer mr. D.C.W. Binnendijk, ten deze handelende krachtens een daartoe verkregen volmacht, d.d. @ van de heer drs. J. Wienen, die ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, bij het verstrekken van voormelde volmacht handelde in hoedanigheid van burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Katwijk**, gevestigd te Katwijk (Z.H) en aldaar kantoorhoudende aan de Koningin Julianalaan 3 (postcode: 2224 EW), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 27370956 en handelende ter uitvoering van het daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders d.d. 14 januari 2014 nummer 11 (zaaknummer 2013-19786), hierna te noemen: de Gemeente, en
2. de besloten vennootschap: **Ouwehand Bouw Projecten B.V.**, statutair gevestigd te Valkenburg (Z.H.), aldaar kantoorhoudende aan de Voorschoterweg 29 (postcode: 2235 SE), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel onder nummer 28100579, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] J in hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Katwijk gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, hierna te noemen: Ontwikkelaar,

gezamenlijk aangeduid als: Partijen,

Paraaf Gemeente: [REDACTED]

14 J

Paraaf Ouwehand Bouw BV: [REDACTED]

14 J

in aanmerking nemende dat:

- Ontwikkelaar voornemens is bij de Gemeente een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan in te dienen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 91 woningen met bijbehorende voorzieningen, kantoorruimte zonder baliefunctie en een ondergrondse stallingsgarage aan de Tramstraat, Oude Vlietweg, Schoolstraat en de Oegstgeesterweg, plaatselijk bekend als locatie garage Dijkman te Rijnsburg (Z.H.), partijen genoegzaam bekend en waarvan een situatietekening bij deze overeenkomst gaat als bijlage 1 en hierna ook geduid als het Plangebied;
- onder het hiervoor aangehaalde maximum aantal woningen worden niet begrepen de specifieke zorgwoningen die in plaats van kantoorruimte zonder baliefunctie onderdeel kunnen uitmaken van de beoogde nieuwbouw;
- Ontwikkelaar bekend is met het project "Inrichting Oegstgeesterweg" in het kader waarvan nog nadere afspraken, betreffende de bouwactiviteiten en bouwlogistiek, worden gemaakt tussen Partijen;
- de thans aanwezige opstallen en voorzieningen zullen worden gesloopt en vervangen door voormelde nieuwbouw;
- om de nieuwbouw te realiseren voorzieningen van openbaar nut moeten worden aangepast zoals die in verband met de openbare ruimte en aan (ondergrondse) infrastructuur;
- Ontwikkelaar een ontwerp voor de nieuwe bebouwing op voormelde locatie maakt;
- uitgangspunten voor het ontwerp van de nieuwbouw zijn:
 1. de Nota van Uitgangspunten met bijlage, welke als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gevoegd, voor zover daar in deze overeenkomst niet wordt afgeweken;
 2. aansluiting van te treffen voorzieningen van openbaar nut, zoals de (ondergrondse) infrastructuur op de bestaande openbare ruimte;
- Partijen eigenaar/erfpachter zijn van voormelde locatie met uitzondering van de percelen aan de Tramstraat 3 en zoals geduid op bijgevoegde situatietekening (bijlage 1) en, zoals blijkt uit de als bijlage 3 aan deze gehechte volmacht voor wat deze uitgezonderde percelen betreft, gemachtigd zijn om namens de gerechtigde bevoegd daarover te beschikken en de onderhavige overeenkomst aan te gaan;
- de Ontwikkelaar voornemens is voormelde percelen aan de Tramstraat 3 te verwerven;
- de beoogde nieuwbouw niet past binnen het vigerende bestemmingsplan "Rijnsburg" en dat door de Gemeente meegewerkt kan worden aan het afwijken van het planologische regime;
- de Gemeente, op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro);

- de Gemeente, op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro bij het betreffende ruimtelijk besluit kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- de Gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het verzochte;
- de Gemeente zich daarom onder voorwaarden bereid verklaart planologische medewerking aan de nieuwbouw te verlenen;
- er evenwel uit de verzochte planologische maatregel schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro kan voortvloeien om welke reden er bij de Gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid daarvan;
- de Gemeente, op grond van de artikelen 6.24 lid 1 onder b en 6.4a lid 1 Wro in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie, bepalingen kan opnemen voor afwenteling van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- de gemeenteraad de verordening voor tegemoetkoming in planschade d.d. 29 oktober 2009 opnieuw vaststelde op 16 december 2010 op grond waarvan een derde belanghebbende, zoals de Ontwikkelaar, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade;
- Partijen zijn overeengekomen de wederzijdse afspraken waaronder de beoogde nieuwbouw kan worden gerealiseerd, schriftelijk vast te leggen welke vastlegging op grond van de Wro aangemerkt wordt als anterieure overeenkomst;
- voor zover in deze overeenkomst verbintenissen zijn, dan wel zullen worden opgenomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, deze voor Partijen het karakter van een inspanningsverplichting hebben. Dit betekent dat Partijen zich zullen inspannen om de verbintenissen na te komen, voor zover de wet of de gerechtvaardigde belangen van derden zich daartegen niet verzetten;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

- 1.1. Bestemmingsplan:
het nog op te stellen bestemmingsplan.
- 1.2. Plangebied :
het gebied genoemd "garage Dijkman" te Rijnsburg, zoals gearceerd aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening.

- 1.3 **Project:**
de ontwikkeling van het Plangebied door slop van de huidige opstallen, het realiseren van maximaal 91 woningen, kantoorruimte zonder baliefunctie dan wel zorgwoningen zoals hieronder benoemd en een ondergrondse parkeergarage alsmede het treffen van voorzieningen van openbaar nut zoals die aan de (ondergrondse) infrastructuur.
- 1.4 **Zorgwoningen:**
woningen die voldoen aan de eisen van toegankelijkheid zoals zorginstellingen deze hanteren bij het leveren van extramurale zorg volgens Zorgzwaartepakket 1 t/m 4.
- 1.5 **Openbare ruimte:**
de ruimte om en nabij het Plangebied die een openbaar karakter heeft in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, met inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut.
- 1.6 **Bouwplan:**
het ontwerp voor de in het Plangebied nieuw te realiseren woningen en voorzieningen alsmede het stedenbouwkundig plan.
- 1.7 **Bouwrijp maken:**
de te verrichten werkzaamheden in het Plangebied, welke nodig en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden te kunnen starten.
- 1.8 **Ontwerp:**
het definitieve ontwerp voor de in het Plangebied nieuw te realiseren woningen en de stallingsgarage.
- 1.9 **Onherroepelijke omgevingsvergunning:**
een door de Gemeente voor het Bouwplan of onderdelen daarvan verstrekte omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer kunnen worden aangewend, of, indien wel rechtsmiddelen zijn aangewend, de omgevingsvergunning onherroepelijk in bezwaar, beroep of hoger beroep in stand is gebleven.
- 1.10 **Planning:**
een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste data waarop de werkzaamheden voortvloeiende uit deze overeenkomst gereed moet zijn (bijlage 4).
- 1.11 **LIOR:**
de Leidraad Inrichting Openbare ruimte Gemeente Katwijk d.d. juli 2010.
- 1.12 **Overeenkomst:**
de onderhavige "Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Hof van Rijnsburg (locatie garage Dijkman)".

Artikel 2. Doel

De doelstelling van deze Overeenkomst is afspraken te maken over:

- de voorwaarden waaronder de Gemeente aan Ontwikkelaar medewerking verleent ten behoeve van de realisatie van het Project,
- de verantwoordelijkheden en taakverdeling tussen Partijen.

Artikel 3. Publiekrechtelijke taken

- 3.1 De Gemeente zal de vereiste publiekrechtelijke procedures, inhoudende een wijziging van het bestemmingsplan voor het Plangebied garage Dijkman en voeren en eventuele bezwaarschriften in behandeling en in procedure nemen, alsmede bouwaanvragen en eventuele andere vergunningaanvragen in behandeling nemen en de daarbij behorende procedures voeren binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen. Ten aanzien van het uiteindelijk verkrijgen van een onherroepelijk Bestemmingsplan en omgevingsvergunning maakt de Gemeente het voorbehoud dat in de genoemde procedures geen bezwaar en/of beroep wordt ingesteld door of namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (de Provincie), de Minister van VROM (het Rijk) en/of andere belanghebbenden, welke uiteindelijke vaststelling van het Bestemmingsplan of verlening van omgevingsvergunning en/of andere benodigde vergunningen vertragen en/of onmogelijk maken.
- 3.2 Tijdens de planvorming kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen Partijen goedgekeurde ontwerp resultaten, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken.
- 3.3 Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld in 3.2 zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken en in onderhandeling treden over aanpassing van het plan en de eventuele gevolgen daarvan.
- 3.4 Indien Partijen niet of niet tijdig tot overeenstemming komen ingeval van een situatie als hiervoor bedoeld in 3.3, heeft Ontwikkelaar het recht om de Overeenkomst te beëindigen met inachtneming van het hierna bepaalde in artikel 12.1 en 12.3 van deze Overeenkomst, met dien verstande dat Ontwikkelaar ter zake van de beëindiging wegens de opgetreden belemmeringen geen aanspraak maakt op vergoeding van schade, kosten, interesten hoe dan ook genaamd jegens de Gemeente, tenzij Ontwikkelaar kan aantonen dat de Gemeente in gebreke is gebleven.
- 3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig

haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid is, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4. Communicatie en overleg

- 4.1 Partijen komen maandelijks bijeen om de voortgang van het Project te bespreken.
- 4.2 Om de voortgang van het Project te bevorderen, is er een Projectorganisatie.
- 4.3 De Projectorganisatie is opgebouwd uit een stuurgroep en een projectgroep. De projectgroep kan zich zo nodig laten bijstaan door derden.
- 4.4 De stuurgroep (alleen ad hoc) wordt gevormd door vertegenwoordigers van Partijen.
- 4.5 De taken van de stuurgroep bestaan uit:
- a. strategiebepaling, beleidsvoering en toezicht op het Project;
 - b. bewaking en aanpassing van de Planning;
 - c. rapporteren en adviseren aan Partijen;
 - d. bewaken overeenkomst, en
 - e. vaststellen van kaders en bewaking daarvan.
- 4.6 De projectgroep is samengesteld uit projectleiders en (beleids)medewerkers van de Gemeente en Ontwikkelaar en eventueel externe adviseurs van de relevante disciplines, nodig om de voortgang van het Project te waarborgen.
- 4.7 De taken van de projectgroep bestaan uit het coördineren, aansturen en bewaken van de door beide Partijen uit te voeren werkzaamheden in verband met:
- a. de juridische aspecten;
 - b. de ruimtelijke ordeningsaspecten;
 - c. het beeldkwaliteitsplan;
 - d. het stedenbouwkundige ontwerp;
 - e. het Inrichtingsplan;
 - f. het Bouwplan;
 - g. de Planning;
 - h. de verkeers- en milieuaspecten;
 - i. de communicatie;
 - j. het voorbereiden vergadering stuurgroep.

- 4.8 De projectgroep vergadert in beginsel eenmaal per maand, of vaker indien nodig. De stuurgroep vergadert op ad hoc-basis. De wijze van besluitvorming van beide organen zal in de eerste vergadering van het betreffende orgaan worden vastgesteld.

Artikel 5. Planning

- 5.1 Partijen spannen zich maximaal in om bij de uitvoering van deze Overeenkomst de Planning van bijlage 4 in acht te nemen.
- 5.2 Indien één van de Partijen verwacht de Planning niet te halen, doet zij hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de andere Partijen op stuurgroep niveau. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over de eventuele aanpassing van de Planning en de consequenties daarvan waarbij op Partijen een inspanningsverplichting rust vertragenen zoveel als mogelijk te voorkomen.

HOOFDSTUK 2 REALISATIE

Artikel 6. Project/overdracht openbare ruimte en voorzieningen van openbaar nut

- 6.1 Ontwikkelaar vervaardigt voor eigen rekening een Bouwplan voor het Plangebied.
- 6.2 Ontwikkelaar realiseert het Project voor eigen rekening en risico. Alle hiervoor benodigde onderzoeken worden door of in opdracht van en voor rekening van Ontwikkelaar verricht.
- 6.3 Het Bouwplan wordt getoetst door de Gemeente.
- 6.4 Na toetsing door de Gemeente van het Bouwplan zal Ontwikkelaar de nodige bouwaanvragen indienen.
- 6.5 De voorzieningen van openbaar nut worden getroffen overeenkomstig de uitgangspunten en voorwaarden als omschreven in LIOR.
- 6.6 Terstond na realisatie van het Project verkoopt en levert de Ontwikkelaar de in het Project als Openbare ruimte bestemde gronden en de daartoe behorende werken -inclusief het beheer - met een openbare bestemming om niet aan de Gemeente, met dien verstande dat na voorbedachte verkoop en levering een onderhoudstermijn van zes (6) maanden intreedt gedurende welke termijn eventuele gebreken voor rekening en risico van Ontwikkelaar door deze dienen te worden hersteld dan wel weggenomen.
- 6.7 Alle kosten die gemoeid zijn met de aanleg, verplaatsing, verbetering van en aansluiting op de voorzieningen van openbaar nut en de overdracht van de Openbare ruimte zoals hiervoor onder 6.6. bedoeld, komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 7. Bouwplan

Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst "Hof van Rijnsburg (locatie garage Dijkman)

- 7.1 Er worden drie (3) categorieën, te weten "sociaal", "goed en goedkoop" en "overig" gehanteerd met de in de tabel van artikel 7.4 vermelde gebruiksoppervlakte (GBO).
- 7.2 Van de categorieën "sociaal" en "goed en goedkoop" mag maximaal twintig procent (20%) van het aantal woningen binnen deze twee categorieën, onderling worden uitgewisseld.
- 7.3 Minimaal twintig (20) woningen vanaf € 201.000,- worden gebouwd met verbeterde fysieke toegankelijkheid, conform de notitie 'Fysieke toegankelijkheid appartementen Hof van Rijnsburg' (bijlage 5).
- 7.4 Met inachtneming van het voorgaande realiseert Ontwikkelaar in het Plangebied maximaal 91 woningen, die als volgt worden gecategoriseerd:

<i>categorie</i>	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>	<i>GBO</i>	<i>bandbreedte GBO</i>
1.sociaal * (tot € 201.000)	16	18%	60	60 m2 is ondergrens
2. goed en goedkoop (€ 201.000 - €230.000)	20	22%	85	+/- 10%
3. overig:				
- middelduur (€ 230.000- € 300.000)	12	13%	100	+/- 15%
- topsegment (vanaf € 300.000)	11	12%	130	+/- 15%
- vrije sector huur	32	35%	75	+/- 15%
	91	100%		
*prijspeil 1 januari 2013 jaarlijks geïndexeerd door Regio Holland Rijnland				

met bijbehorende voorzieningen en, voor wat betreft categorie 1 "sociaal", met inachtneming van de (jaarlijkse) indexering hiervan.

- 7.5. Ontwikkelaar realiseert in het Plangebied kantoorruimte zonder baliefunctie. Hieronder wordt verstaan administratieve en zakelijke kantoren waarbij geen sprake is van in- en uitlopend publiek. In plaats van kantoorruimte zonder baliefunctie kunnen Zorgwoningen worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 3 PLANKOSTEN

Artikel 8. Plankosten/Exploitatiebijdrage

- 8.1 Alle kosten van de Gemeente, waaronder de historische kosten en de kosten om te komen tot een gerealiseerd plan en de kosten van de overige werkzaamheden komen volledig voor rekening en risico van Ontwikkelaar.
- 8.2 De historische plankosten bedragen € 160.000 d.d. januari 2014 (zegge: eenhonderd zestigduizend euro). Ter voldoening van deze bijdrage zal de Gemeente Ontwikkelaar, nadat de

Overeenkomst tot stand is gekomen (conform het hierna sub artikel 18 bepaalde) een factuur sturen die binnen dertig (30) dagen na factuurdatum moet worden voldaan.

- 8.3 a. Voor de aan het Project te relateren aan de Gemeente te vergoeden plankosten is een raming gemaakt en die zal maximaal € 115.000,- (zegge: eenhonderd vijftienduizend vijfhonderd euro) bedragen. Afrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten.
- b. Extra kosten die de Gemeente maakt door toedoen van de Ontwikkelaar komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar (met inachtneming van het hierna onder artikel 12 bepaalde).
- 8.4 De betaling van het ingevolge lid 3 aan de Gemeente verschuldigde, geschiedt per kwartaal, waartoe de Gemeente Ontwikkelaar gespecificeerde facturen zal doen toekomen.
- 8.5 Voorts zal de Ontwikkelaar op grond van de bij raadsbesluit d.d. 30 september 2010 vastgestelde "Nota Kostenverhaal Gemeente Katwijk 2010" aan de Gemeente vergoeden:
- een bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen van € 932,- (zegge: negenhonderd twee en dertig euro) per toe te voegen wooneenheid of per 250 m² te (her)ontwikkelen bvo bedrijfsruimten;
 - een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling zoals hierna onder artikel 16 bepaald; de bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen wordt verschuldigd zodra gestart wordt met de bouw. Voor de wijze van berekening van deze bijdrage wordt verwezen naar bijlage 6.
- 8.6 De exploitatiebijdrage is exclusief de (lgs)kosten die overeenkomstig andere Gemeentelijke verordeningen aan de aanvrager opgelegd worden.
- 8.7 De voor Ontwikkelaar uit dit artikel voortvloeiende verplichting tot betaling aan de Gemeente moet worden verricht conform de door de Gemeente aan de Ontwikkelaar toe te zenden factuur.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 9. Vrijwaring

De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor schadeclaims die direct en indirect een gevolg zijn van de werkzaamheden die worden uitgevoerd ter realisatie van het Project. De Ontwikkelaar zal zich inspannen de schade voor derden zoveel mogelijk te voorkomen.

Artikel 10. Planschade

- 10.1 De Gemeente zal de Ontwikkelaar onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro die voortvloeit uit de

- herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de Ontwikkelaar ingediende verzoek wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
- 10.2 De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van een aanvraag als bedoeld in 10.1 betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in voormelde vastgestelde verordening voor tegemoetkoming in planschade (d.d. 29 oktober 2009 en opnieuw vastgesteld op 16 december 2010);
- 10.3 De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de Ontwikkelaar ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
- 10.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en Onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in lid 1 bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar meedelen. Ter uitvoering van het in 10.3 bepaalde verplicht de Ontwikkelaar zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekening nummer 11.00.33.000 bij de Rabobank ten name van de Gemeente onder vermelding van "planschadekosten Hof van Rijnsburg (locatie garage Dijkstraan)" en de naam van de aanvrager.

Artikel 11. Overdracht contractpositie en tussentijdse vervreemding

Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

Artikel 12. Onvoorziene omstandigheden

- 12.1 Indien wegens publicrechtelijke omstandigheden, welke thans niet voorzienbaar zijn en welke niet gelegen zijn binnen de invloedssfeer van de Gemeente, geen uitvoering kan worden gegeven aan het Bouwplan dan wel deze aanpassing behoeft, zullen Partijen in nader overleg treden. Dit nader overleg is er uitdrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden door middel van bijstelling van het Bouwplan.
- 12.2 Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van Partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een overeenkomst tot wijziging van deze Overeenkomst wordt gesloten. Partijen hebben vervolgens een

inspanningsverplichting om tot een evenwichtige, aan de onvoorziene omstandigheden aangepaste overeenkomst te komen. Ingeval deze inspanningen niet tot wijziging van de Overeenkomst kunnen leiden, zullen Partijen een beëindigingsovereenkomst sluiten.

- 12.3 In de beëindigingsovereenkomst zal in ieder geval worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling van de verrichte werkzaamheden zal dienen te geschieden, met dien verstande dat onder verrichte werkzaamheden niet wordt begrepen het hiervoor in artikel 8 aangegeven bedrag voor plankosten ter zake van welke geen aanspraak, hoe ook genaamd, zal ontstaan. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht dit als een geschil in de zin van artikel 15 aan te merken.

Artikel 13. Faillissement, surseance van betaling

Ingeval Ontwikkelaar in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling heeft aangevraagd dan wel indien er beslag wordt gelegd op het Plangebied, gevolgd door executieverkoop is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartijen onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen en zonder dat de Gemeente alsdan tot enige vergoeding van schade en/of kosten in welke vorm dan ook gehouden zal zijn.

Artikel 14. Duur en einde overeenkomst

- 14.1 Met in achtneming van het hierna onder 14.2 bepaalde eindigt deze Overeenkomst wanneer door Partijen is geconstateerd dat het Project is voltooid en dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan of de nakoming hiervan onherroepelijk is zeker gesteld.
- 14.2 Het in 14.1 vermelde geldt niet voor het bepaalde in artikel 10 zolang de termijn voor het indienen van aanvragen als bedoeld in artikel 10.1 niet is verstreken (vijf jaren nadat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden). Wordt binnen voormelde termijn geen verzoek om planschadevergoeding gedaan dan eindigt de overeenkomst op gelijke wijze als beschreven in artikel 14.1. In geval een dergelijke aanvraag wordt gedaan binnen voormelde termijn, behoudt artikel 10 werking tot aan het moment dat ter zake geen aanspraak, hoe ook genaamd, meer zal zijn of kunnen ontstaan op de Gemeente.

Artikel 15. Geschillenregeling

Alle geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien zullen, indien in onderling overleg tussen Partijen geen oplossing kan worden gevonden, worden voorgelegd bij de Rechtbank te Den Haag. Deze bepaling laat onverlet de bevoegdheid van Partijen om in kort geding voor de President van de Rechtbank te vorderen dat voorlopige voorzieningen zullen worden getroffen.

Artikel 16. Bijzondere bepalingen

- 16.1 Wat betreft het Klimaatprogramma, Regionale Duurzaam Bouwen Plus-Richtlijn 2008-2012, het Beleidskader Duurzame Stedenbouw en Politie Keurmerk Veilig Wonen, komen Partijen het volgende overeen:
- Ontwikkelaar informeert de gemeente met een representatief aantal GPR-gebouw berekeningen, wat er aan duurzaam bouwen wordt gedaan. Ontwikkelaar zal zich inspannen om bij nieuwbouw (woningen en utiliteit) een GPR score van minimaal 7,0 voor alle thema's te halen en een score van minimaal 7,5 voor het thema 'energie' en minimaal een 8,5 voor de het thema 'gebruikskwaliteit' (submodule politiekeurmerk). De Gemeente stelt de Ontwikkelaar daartoe in de gelegenheid bij het ontwerp van gebouwen gebruik te maken van het programma GPR-gebouw en verstrekt een gratis sublicentie, indien de Ontwikkelaar daar niet over beschikt. Minimaal twintig (20) woningen vanaf € 201.000,- van het ontwerp voldoen daarmee aan de richtlijnen zoals gesteld in bijlage 5 'fysieke toegankelijkheid' (zie tevens artikel 7.3).
 - Met betrekking tot Duurzame Stedenbouw komen Partijen overeen dat de Ontwikkelaar bij vaststelling van de benodigde planologische procedure, de ambitietabel ter informatie aanbiedt.
- 16.2 In afwijking van voormelde "Nota Kostenverhaal Gemeente Katwijk 2010" komen Partijen overeen dat de Ontwikkelaar een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling per wooneenheid aan de Gemeente vergoedt van:
- € 0,- (zegge: nihil euro) voor de categorie woningen "sociaal" en de Zorgwoningen, en
 - € 0,- (zegge: nihileuro) voor alle overige categorieën woningen.
- Voor de wijze van berekening van deze bijdrage wordt verwezen naar bijlage 6.
- 16.3 Partijen zijn overeengekomen dat de "Percentage Regeling Kunst" niet van toepassing is op het Project.

Artikel 17. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:

Bijlage 1.	Tekening Plangebied huidige situatie
Bijlage 2.	Nota van Uitgangspunten met bijlagen
Bijlage 3.	Volmacht Seal Estate VI B.V.
Bijlage 4.	Planning
Bijlage 5.	Notitie fysieke toegankelijkheid Hof van Rijnsburg
Bijlage 6.	Wijze van berekenen bijdragen Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkeling
Bijlage 7.	Stedenbouwkundige visie "De Hof van Rijnsburg", zoals gewijzigd vastgesteld raadsbesluit d.d. 1 november 2010 (zaaknummer 2010-017406);

Bijlage 8. Het ontwerp van KVDK architecten; presentatie boekje Hof van Rijnsburg d.d. 19-12-2013.

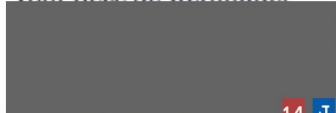
Bij strijdigheid tussen een bepaling van deze Overeenkomst en hetgeen in één of meer bijlagen is opgenomen, prevaleert deze Overeenkomst.

Artikel 18. Voorwaarde voor totstandkoming van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst komt niet tot stand indien het college van burgemeester en wethouders niet tot het aangaan van deze Overeenkomst besluit.

Aldus opgemaakt en in tweevoud getekend te Katwijk op 12 februari 2014.

Gemeente Katwijk,
voor deze de burgemeester,
voor deze de wethouder

 14 J
(de wethouder,
mr. D.C. W. Binnendijk)

Ontwikkelaar,

 14 J

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

14 Handtekening