



Uitgiftenummer: 2018.2.0032/2018.8.0011

Briefnummer: 18/0018061

Versiedatum: 26 maart 2019

Project : Lidl, Jacques Dutilhweg 481- 483 te Rotterdam

ONTWIKKELOVEREENKOMST

Ondergetekenden

1. de heer [REDACTED] directeur Gebiedsontwikkeling en mevrouw [REDACTED] concerndirecteur Stadsontwikkeling te dezen handelend als gezamenlijk tot vertegenwoordigers bevoegde gevolmachtigden van de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Rotterdam** kantoorhoudende te (3079 AP) Rotterdam, Wilhelminakade 179, daartoe gezamenlijk bevoegd krachtens onder meer het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rotterdam 2016 juncto het Besluit ondermandaat ondervolmacht en ondermachtiging van de algemeen directeur 2016, als zodanig handelende ter uitvoering van het gezamenlijk door de hiervoor vermelde directeuren genomen besluit d.d. ...februari 2019 namens burgemeester en wethouders, die daartoe bevoegd waren krachtens onder meer de hiervoor vermelde besluiten, hierna te noemen "**Gemeente**",
- en
2. de heer [REDACTED] te dezen handelend in zijn hoedanigheid als algemeen directeur van Lidl Nederland GmbH en de heer [REDACTED] te dezen handelend in zijn hoedanigheid als directeur centrale diensten van Lidl Nederland GmbH, kantoorhoudende aan Havenstraat 71 (1271 AD) te Huizen, inschrijvingsnummer bij handelsregister te Stuttgart, Bondsrepubliek Duitsland onder nummer HRB 105703, hierna te noemen "**Contractant**".

verklaren als volgt:

A. DEFINITIES

In deze overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

Aanvangsdatum:

de datum waarop de overeenkomst door beide Partijen is ondertekend;

Algemene Voorwaarden:

de algemene voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2007), waarvan een exemplaar als bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst behoort;

Bruto Vloeroppervlak (BVO):

bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580, 2e druk mei 1997;

Contractant:

de in de aanhef genoemde partij, Lidl Nederland GmbH;

Conversie:

de koop en levering van de blooteigendom met gebruiksbeperking Supermarkt onder de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden;

**Definitief Ontwerp:**

de vastlegging van het Project voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:

- a. de ruimtelijke en architectonische bepaling van het Project;
- b. de bouwkundige integratie van de constructies en water-/elektriciteitinstallaties;
- c. de materialisering en dimensionering van het bouwkundige werk en principe-detailering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- d. een raming van de bouwkosten in basis-elementen;

Exploitatiegebied:

het gebied kadastraal bekend gemeente Kralingen, sectie L, nummers 2387(geheel), 3075 (geheel) en 3099 (gedeeltelijk), zoals met blauwe stippellijn aangegeven op bijlage;

Gemeente:

de gemeente Rotterdam;

Grondreservering:

het vrijhouden van de Onroerende Zaak 1 voor de ontwikkeling van het Project als bedoeld in artikel 1 van de Ontwikkelovereenkomst;

Inrichtingsplan:

een plan waarin de inrichting van de Openbare Ruimte en uitgeefbare grond in het Exploitatiegebied wordt uitgewerkt;

Koopprijs:

de in artikel 10 bedoelde grondwaarde, die de Contractant aan de Gemeente betaalt ter zake van de verkrijging van de Onroerende Zaak 1;

Kostenverhaal:

het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro;

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen (beroep of hoger beroep) meer kunnen worden ingezet;

Onroerende Zaak 1:

een gedeelte van het perceel grond gelegen te Rotterdam nabij Jacques Dutilhweg 481, kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie L, nummer 3099, groot circa 420 m², zoals met grijze arcering aangegeven op de als bijlage gehechte Tekening;

Onroerende Zaak 2:

het in erfpacht uitgegeven perceel grond gelegen te Rotterdam aan Jacques Dutilhweg 481-483, kadastraal bekend als gemeente Kralingen, sectie L, nummer 2387;

Ontwikkelovereenkomst:

deze overeenkomst;

Openbare ruimte:

de in en direct grenzend aan het Exploitatiegebied te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Partij:

de Gemeente of de Contractant;

Partijen:

de Gemeente en de Contractant;

Project:

het voor eigen rekening en risico door de Contractant op de Onroerende Zaak 1 en Onroerende Zaak 2 te ontwikkelen project omvattende:



Gemeente Rotterdam

- maximaal 2.184 m2 BVO supermarkt/winkelruimte op de verdieping;
- maximaal 2.185 BVO verkeersruimte/parkeerterrein/overige ruimte op de begane grond met de daarbij behorende parkeerplaatsen, een en ander conform het in bijlage opgenomen voorlopig Definitief Ontwerp;

Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP):

het concept matenplan bijlage waarop de perceelgrenzen alsmede een aantal randvoorwaarden zoals rooilijnen, maximale bouwhoogte, dakvorm en uitgiftepeilen worden aangegeven. SMP is één van de toetsingskaders waar een (bouw)plannen aan wordt getoetst;

Tekening:

de door de Gemeente vervaardigde tekening vk_201820032 waarop de Onroerende Zaak 1 is weergegeven, welke tekening als bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst behoort;

Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO):

verhuurbare gebruiksruimte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580, 2e druk mei 1997;

Voorzieningen van openbaar nut:

de in en direct grenzend aan het Exploitatiegebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

B. CONSIDERANS

1. Contractant is huurder van de onroerende zaak aan Jacques Dutilhweg 193 te Rotterdam en wenst haar activiteiten na realisatie van het Project te verplaatsen naar Onroerende Zaak 1 en Onroerende Zaak 2;
2. De Contractant heeft een koopovereenkomst gesloten met de huidige erfpachter van de Onroerende Zaak 2 voor aankoop van de Onroerende Zaak 2;
3. De Gemeente is eigenaar van de Onroerende Zaak 1 en heeft blooteigendom van de Onroerende Zaak 2;
4. De Contractant wenst op Onroerende Zaak 1 en Onroerende Zaak 2 het Project voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren;
5. Ten behoeve realisatie van het Project wenst de Contractant de Onroerende Zaak 1 te verwerven en het erfpachtrecht van de Onroerende Zaak 2 te converteren naar vol eigendom met de privaatrechtelijke bestemming supermarkt;
6. De onder punt 4 genoemde overweging en bijbehorende afspraken en condities zullen partijen op een later moment in een koopovereenkomst nader uitwerken;
7. De Contractant is zich ervan bewust dat Onroerende Zaak 2, conform de akte van vestiging van het erfpachtrecht d.d. 4 augustus 1997, privaatrechtelijk bestemd is als 'horeca' en behoudens een schriftelijke toestemming van de gemeente om af te mogen wijken van de voormelde privaatrechtelijke bestemming en het gebruik, het perceel niet anders mag worden gebruikt dan hiervoor genoemde bestemming;
8. Daarnaast heeft de Contractant de medewerking van de Gemeente voor de toepassing van de planologische procedures;



9. Het Project betreft realisatie van meer dan 2.000 m² BVO supermarkt in een winkelgebied, derhalve is op grond van Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland regionale afstemming en een advies van de bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de Metropoolregio Rotterdam en Den Haag, hierna MRDH, noodzakelijk;
10. Gemeente heeft op 19 maart 2019 voormeld advies ontvangen van MRDH bijlage. Daarin adviseert MRDH de Gemeente positief in het kader van het project, maar adviseert de Gemeente eveneens om -voorafgaande het indienen bij de provincie Zuid-Holland- de mogelijkheden voor het verwijderen van de detailhandelsbestemming op de achterblijfolocatie van de Contractant aan Jacques Dutilhweg 193 te Rotterdam door de initiatiefnemer verder te laten onderzoeken zodat de kans op nieuwe solitaire detailhandel wordt verkleind.
11. De Gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van de Contractant, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
12. Partijen zijn gelet op vorenstaande overwegingen in overleg getreden over het aangaan van een Ontwikkelovereenkomst ten aanzien van gemeentelijke Kostenverhaal en aanvullende gronduitgifte en conversie, en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen;

C. OVEREENKOMST

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1

Grondreservering

1. De Gemeente zal de Onroerende Zaak 1 vanaf Aanvangsdatum voor een periode van 12 maanden en binnen de in de Ontwikkelovereenkomst gestelde voorwaarden vrijhouden voor de Contractant voor de ontwikkeling van het Project. Deze termijn kan met maximaal 6 maanden worden verlengd mits de initiatiefnemer naar oordeel van de Gemeente aannemelijk maakt dat binnen deze termijn de gronduitgifte van Onroerende Zaak 1 zal plaatsvinden.
2. De ontwikkeling van het Project geschiedt voor rekening en risico van de Contractant. Dit betekent onder meer, dat in geval de Grondreservering eindigt en er geen gronduitgifte volgt de Contractant geen enkele aanspraak kan maken op vergoeding van reeds gemaakte kosten en van schade als gevolg van het niet doorgaan van het Project.

Artikel 2

Ontwikkeling van het Project

1. Contractant zal het Project ontwikkelen conform het bepaalde in de Ontwikkelovereenkomst.
2. Bij het opstellen van het Definitief Ontwerp, zal Contractant het publiekrechtelijke kader en de toepasselijke regelgeving voor de verkrijging van de omgevingsvergunning in acht nemen. In dit verband zijn relevant:
 - de afspraken uit de Ontwikkelovereenkomst;
 - Stedenbouwkundige Maten Plan;De in de vorige zin vermelde documenten zijn aan de Contractant voldoende bekend. Voorts zal de uitwerking worden afgestemd met de Gemeente, teneinde de kans op een ontvankelijke



omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door de Gemeente moet worden geweigerd zo groot mogelijk te maken.

4. Het Definitief Ontwerp wordt uiterlijk 8 maanden na Aanvangsdatum bij de Gemeente ingediend. Indien een tijdig ingediend Definitief Ontwerp dient te worden aangepast, worden de hiervoor in dit lid vermelde termijn verlengd met een zodanig aantal werkdagen als voor het verwerken van die aanpassingen nodig is, alles binnen de duur van de Grondreservering. Wordt het Definitief Ontwerp niet binnen de hiervoor vermelde termijnen aan de Gemeente voorgelegd, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor de Overeenkomst te beëindigen als bedoeld in artikel 11, lid 1, sub b.
5. De Contractant zal de Gemeente tijdig informeren over de voortgang van de planontwikkeling voor het Project.

Artikel 3

Algemene verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente zal de noodzakelijke procedures ingevolge de wet ruimtelijke ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwickelen en aanvragen betreffende door haar te verlenen vergunningen ontheffingen en toestemmingen, mits na behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.
2. De Gemeente zal het concept SMP bijlage uitwerken tot een definitief Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP).
3. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouw en aanleggen die voor de uitvoering van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
4. De inrichting van de Openbare ruimte waaronder aanleg van Voorzieningen van openbaar nut en de ontsluiting van het Exploitatiegebied zal door de Gemeente plaatsvinden overeenkomstig de door de Gemeente te vervaardigen Inrichtingsplan.
5. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4

Algemene verplichtingen van de Contractant

1. De Contractant zal geheel voor eigen rekening en risico en in overleg met de Gemeente, een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan conform het definitieve Stedenbouwkundig Maten Plan en een aanvraag omgevingsvergunning bouwen conform het door de Gemeente goedgekeurde Definitief Ontwerp voorbereiden en indienen.



2. De Contractant zal het Exploitatiegebied bebouwen met het Project.
3. De Contractant zal tijdig de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen, waaronder bij de Gemeente de omgevingsvergunning en aansluitvergunningen alsmede de vergunning(en) overeenkomstig de Wet milieubeheer, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Verkeer en Waterstaat.
4. Alle noodzakelijke aanpassingen van de Openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project zijn voor rekening van de Contractant.

Artikel 5

Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage aan de Gemeentelijke plankosten is de Contractant een Exploitatiebijdrage van EUR 51.000,00 (zegge: éénenvijftigduizendeuro) verschuldigd. De Exploitatiebijdrage omvat de toe te rekenen bijdrage, vastgesteld binnen de ramingen van de daartoe door de Gemeente opgestelde Exploitatieopzet;
2. De bijdrage betreft een vergoeding aan de Gemeente voor, de volgende werkzaamheden:
 - a. vervaardigen van Stedenbouwkundige Maten Plan;
 - b. de planbegeleiding tot aan omgevingsvergunningsaanvraag;
 - c. het opstellen van een Inrichtingsplan;
 - d. de gemeentelijke werkzaamheden voor het opstellen van een Ontwikkelovereenkomst;

De kosten op grond van Verordening leges omgevingsvergunning 2019 zullen op de reguliere wijze middels leges bij de Contractant in rekening worden gebracht.
3. De Contractant zal de in lid 1 van dit artikel bedoelde exploitatiebijdrage betalen zoals aangegeven op de aan de Contractant toe te zenden factuur. De bijdrage dient uiterlijk twee weken na factuurdatum (verschuldigheidsdatum) te zijn voldaan. Bij te late betaling van de exploitatiebijdrage is de Contractant aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.
4. Nadat het Project volledig gerealiseerd is, zal door de Gemeente een nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent lager is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Contractant het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Contractant terugbetalen.

Artikel 6

Bijdrage herinrichting Openbare ruimte

1. Als bijdrage voor herinrichting van Openbare ruimte is de Contractant een bedrag van € 300.000,00 (zegge: driehonderdduizend euro) exclusief omzetbelasting verschuldigd.
2. De onder lid 1 genoemde bijdrage zal de Gemeente aanwenden ter herinrichting van de Openbare ruimte conform het door de gemeente op te stellen Inrichtingsplan.
3. Nadat het Project volledig gerealiseerd is, zal door de Gemeente een nacalculatie plaatsvinden. Wanneer bij nacalculatie blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent



lager is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Contractant het verschil bijbetalen. Wanneer juist blijkt dat de betaalde bijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de werkelijk berekende bijdrage, zal de Gemeente het verschil aan de Contractant terugbetalen.

4. De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de aan de meest recente gegevens aangepaste opzet.
5. Voor de in lid 1 bedoelde bijdrage zal de Gemeente aan Contractant een factuur toezenden, welke op de verschuldigheidsdatum dient te zijn voldaan. Bij te late betaling van de bijdrage is de Contractant aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 7

Planschade

1. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het Project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
2. De Contractant zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
3. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade aan de hand van het eindadvies heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Contractant het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
4. Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Contractant. De Contractant kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
5. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend. Planschade zal in dit geval niet eerder worden uitgekeerd dan een onherroepelijke uitspraak van de rechter.
6. Het staat de Contractant vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt de Contractant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
7. De Contractant zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen ten aanzien van Planschadeclaims een onvoorwaardelijke bankgarantie ter grootte van EUR 75.000,00 doen



stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de Contractant niet aan zijn (betaling)verplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surseance van betaling, de bank op 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 de Contractant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze exploitatieovereenkomst heeft voldaan. De bankgarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden.

Artikel 8

Planning

1. Tussen Partijen zal ten behoeve van de uitvoering van het Project een Planning worden opgesteld die na gereedkomen en goedkeuring door Partijen aan de Ontwikkelovereenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de Planning zal de Contractant overleg plegen met alle betrokken Gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecomunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
2. De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 9

Bijzondere bepaling

Contractant en Gemeente zijn zich er van bewust dat het Project groter is dan 2.000 m² BVO waardoor er derhalve inmiddels advies is ingewonnen bij de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). In het adviesbrief d.d. 19 maart 2019 bijlage heeft MRDH geadviseerd om -voorafgaand aan het indienen bij de provincie Zuid-Holland- de mogelijkheden voor het verwijderen van de detailhandelsbestemming op de achterblijflocatie door initiatiefnemer verder te onderzoeken. Dit advies kan door de Provincie Zuid-Holland worden overgenomen door een zienswijze in te dienen op het ontwerpbesluit buitenplans afwijken met betrekking tot Exploitatiegebied. Contractant en Gemeente realiseren zich dat dit nadelige gevolgen kan hebben voor het doorlopen van deze planologische procedure. In dat kader zullen Contractant en Gemeente zich inspannen en door gezamenlijk vooroverleg te voeren met de provincie om de provincie te overtuigen deze zienswijze niet in te dienen, teneinde de planologische procedure succesvol te kunnen volbrengen. Mocht ondanks de gezamenlijke inspanningen van Partijen de provincie aangeven voornemens te zijn een zienswijze in te dienen, dan aanvaardt de Gemeente dit standpunt zonder zich juridisch daartegen te verzetten en zullen partijen onderzoeken welke nader te bepalen aanpassingen aan het Project kunnen bijdragen dat de planologische procedure alsnog succesvol kan worden afgerond, bijvoorbeeld door het bouwprogramma BVO detailhandel neerwaarts bij te stellen.

Los van het bovenstaande zal Contractant zich inspannen om invloed uit te oefenen zodat op de achterblijflocatie zich geen supermarkt meer zal vestigen. Hierover zal Contractant in gesprek gaan met de eigenaar van de onroerende zaak aan Jacques Dutilhweg 193 (de verhuurder) om te onderzoeken welke andere invulling gevonden kan worden voor de achter te laten locatie. Mochten



deze inspanningen niet leiden tot concrete afspraken tussen de Contractant en de verhuurder, en de provincie Zuid-Holland blijft bij haar eventuele zienswijze dan zullen Contractant en Gemeente in overleg treden over de dan ontstane situatie. Oplossingsrichtingen zouden kunnen zijn: planaanpassingen of volledig stoppen met het Project en de onderhavige overeenkomst ontbinden. Indien de gesprekken tussen de Contractant en de verhuurder wel aantoonbaar tot concrete afspraken leiden en de Contractant een verzoek tot planologische wijzigingen aangaande het perceel grond aan de Jacques Dutilhweg 193 bij de Gemeente indient, zullen de Gemeente en Contractant zich inspannen aanvullende afspraken te maken over het vervolgprocedures omtrent planologische wijziging aangaande het perceel aan de Jacques Dutilhweg 193 met dien verstande dat alle kosten verband houdend met deze planologische wijziging waaronder Planschade voor rekening van de Contractant komen.

Artikel 10

Koopovereenkomst

1. Ten tijde van de Grondreservering dient Contractant schriftelijk aan de Gemeente te berichten of hij al dan niet in aanmerking wenst te komen voor aanvullende gronduitgifte en conversie voor de realisatie van het Project. Geeft Contractant te kennen hiervan gebruik te willen maken, dan zal de Gemeente voorstellen met Contractant een koopovereenkomst aan te gaan tot gronduitgifte en conversie voor het Project. Voorwaarde is dan wel, dat de bepalingen in de Ontwikkelovereenkomst door Contractant in acht zijn genomen en een aan Contractant voor te leggen ontwerp van de hiervoor bedoelde koopovereenkomst binnen de daarvoor gestelde gestanddoeningstermijn voor akkoord is ondertekend.
2. In de koopovereenkomst zullen onder meer de volgende onderwerpen en uitgangspunten worden opgenomen casu quo uitgewerkt:
 - a. Van toepassing zijn de Algemene Voorwaarden;
 - b. De hoogte van de financiële vergoeding voor:
 - de koop van Onroerende Zaak 1 door de Contractant;
 - voor het meer of anders bouwen dan conform het huidige gebruik/privaatrechtelijke bestemming toegestaan is;
 - Conversie van het erfpachtrecht op Onroerende Zaak 2 naar vol eigendom;
 - c. De Gemeente zal de Onroerende Zaak 1 afleveren, voordat met de realisatie van het Bouwplan wordt begonnen op een in goed overleg met Contractant te bepalen moment zulks, milieutechnisch gezien, in een voor het beoogde gebruik (zijnde parkeerplaatsen) geschikte staat en verder onder de condities als door Partijen in onderling overleg te bepalen, waarbij als uitgangspunt geldt de als bijlage aan de Overeenkomst gehechte "Afspraken bij aflevering d.d. 14-11-2018";
 - d. Levering van de Onroerende Zaak 1 en blooteigendom Onroerende Zaak 2 zullen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend;
 - de beslissing tot het verlenen van de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan niet is geschorst;
 - schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is en verder zoals nader uitgewerkt in artikel 8 van de Algemene Voorwaarden.



Artikel 14

Exploitatieplan

De Contractant is zich ervan bewust dat onderhavige overeenkomst een Anterieure Overeenkomst betreft en de Gemeente, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, een Exploitatieplan in procedure zal brengen en vaststellen.

Artikel 15

Overdracht rechtsverhouding

Het is Contractant niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit de Ontwikkelovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 16

Bijlagen

De volgende aan de Overeenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:

De Algemene Voorwaarden (2007);

Afspraken bij aflevering, d.d. 14.11.2018;

Tekening met plotnaam vk_201820032, d.d. 23-11-2018;

Risicoanalyse Planschade opgesteld door Saoz d.d. juli 2018 met betrekking tot de realisatie van een supermarkt aan de Jacques Dutilhweg 481- 483 te Rotterdam (hetgeen bij Partijen genoegzaam bekend is).

Voorlopig Definitief Ontwerp, d.d. 18-09-2018;

Concept Stedenbouwkundige Maten Plan, Lidl supermarkt, bestandnaam: PA_PL_SMP_Lidl.dwg;

Tekening Exploitatiegebied met plotnaam expl_201880011 d.d. 23-11-2018;

Adviesbrief MRDH d.d. 19 maart 2019 met als onderwerp "Adviesaanvraag Lidl Prinsenland".

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

