

Anterieure overeenkomst

De ondergetekenden:

- I. Stichting Parteon, statutair gevestigd en kantoorhoudende Marktstraat 52, 1521 DZ te Wormerveer, KvK 3501382, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur/bestuurder, [redacted] hierna te noemen: 'de Exploitant';
- en
- II. Gemeente Zaanstad, rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van de afdeling Grondzaken, [redacted], hiertoe in die hoedanigheid aangewezen krachtens het 'Organisatiebesluit Zaanstad 2024' en het 'Ondermandaatbesluit Gemeente Zaanstad 2024', op grond waarvan de door de gemeente aan het slot van deze overeenkomst aangebrachte datum als datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt, hierna te noemen 'gemeente'

De Exploitant en de gemeente hierna in deze overeenkomst gezamenlijk aangeduid als: 'partijen';

OVERWEGENDE:

- a. dat de Exploitant eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend gemeente Assendelft sectie C nummers 2564, 2567, 2681 en 2565 en sectie O nummers 463, 1416, 1969 en 2186 (gedeeltelijk) plaatselijk bekend Smeeke Ven 2 tot en met 36 (even), 107 t/m 121 (oneven) en het daarachter liggend terrein.
- b. dat de Exploitant de onder a genoemde gronden, zoals schetsmatig aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende tekening, hierna te noemen: "het Exploitatiegebied" voor eigen rekening en risico wenst te ontwikkelen als locatie voor de bouw van sociale- en middendure woningen, alsmede de Vrij toegankelijke buitenruimte die door de Exploitant in eigen beheer en onderhoud worden genomen.
- c. dat het vigerende bestemmingsplan de ontwikkeling van het Exploitatiegebied niet (volledig) mogelijk maakt;
- d. dat de Exploitant de medewerking behoeft van de gemeente voor o.a. de toepassing van de planologische procedures en aanleg van en/of aansluiting op Voorzieningen van openbaar nut en infrastructuur in het Exploitatiegebied;
- e. dat de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en adequate ontwikkeling en bebouwing, alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- f. dat de Exploitant kan beschikken over de benodigde gronden voor de realisatie van het Project;
- g. dat partijen afspraken hebben gemaakt voor de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw en aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen;
- h. dat partijen de voorwaarden en afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- i. dat Partijen, samen met de andere in Zaanstad handelende woningbouwcorporaties waar prestatieafspraken mee zijn gemaakt, in gesprek zijn over een model anterieure overeenkomst teneinde een basiskader te geven waarbinnen de corporaties sociale woningbouwprojecten kunnen realiseren.

paraaf Gemeente:

1

paraaf De Exploitant:

Verklaren te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

Artikel 1

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.24 Wro, tussen de gemeente en een particuliere eigenaar, gesloten voor de vaststelling van een planologische maatregel.

Buitenplanse afwijking

Een afwijking van de beheersverordening 'Centrum Assendelft' d.d. 17 mei 2018 ten behoeve van het project op grond van een door de Exploitant vóór 1 januari 2024 aan te vragen omgevingsvergunning buitenplanse afwijking zoals bedoeld onder artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo.

Betaalbare woning

Woningen vallend binnen de sociale huursector, middenhuur en betaalbare koopwoningen, zoals het begrip gehanteerd door het ministerie BZK in het kader van de regeling Woningbouwimpuls.

Bruikbare omgevingsvergunning

Een verleende omgevingsvergunning waartegen:

- binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend; of
- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift met schorsingsverzoek is ingediend, waarvan het schorsingsverzoek is afgewezen; of
- een bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift zonder schorsingsverzoek is ingediend en waarvan redelijkerwijs te verwachten is dat de indiening van een schorsingsverzoek niet zal worden gehonoreerd.

Definitief Ontwerp

Definitief ontwerp van de opstallen als omschreven in fase 5 van de DNR-STB 2014.

Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Exploitatiegebied

Het (deel van het) Plangebied waarbinnen de exploitatie van het Project valt, dat gebaat wordt door de te treffen Voorzieningen van openbaar nut en dat schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst behorende tekening.

Klimaatadaptatie

Het aanpassen van het Project aan het veranderende klimaat, waarbij aandacht is voor wateroverlast, hoogwaterbescherming, droogte en hittestress, met als doel klimaatbestendigheid van het Project.

Middendure huur(woning)

Geliberaliseerde huurwoning zoals bedoeld in art 1.1.1 lid 1 sub j Bro met een instandhoudingstermijn van minstens 15 jaar en een aanvangshuur tussen € 763,47 en € 1053 (prijspeil 2023), waarbij de woningen met een aanvangshuur tussen € 763,47 en € 842,29 per maand een minimale oppervlakte van 50 m² GBO, de woningen met een aanvangshuur tussen € 842,29 en € 931,59 een minimale oppervlakte van 60 m² GBO en de woningen met een aanvangshuur tot € 1053 een minimale oppervlakte van 70 m² GBO dienen te hebben. Hierbij geldt een maximale jaarlijkse huurprijsstijging ter grootte van CPI + 1% en geen huuraanpassing bij (huurder)mutatie. Bij eerste verhuur na 2024 zullen minimale en maximale waarde van het hiervoor genoemde bereik van huurprijzen worden aangepast met een indexering op jaarbasis ter grootte van CPI + 1% tenzij er alsdan inmiddels een nieuw bereik door de gemeente is vastgesteld in welk geval dat als bereik zal gelden.

Natuurinclusief bouwen

De opstallen of Vrij toegankelijke buitenruimte binnen het Project zo inrichten om de biodiversiteit en

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

leefbaarheid van de omgeving te bevorderen zoals aangegeven in het RPvE .

Nota gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad (GKZ)

De door de raad vastgestelde nota, waarin een vaste bijdrage per vierkante meter vastgoed voor gebiedsoverstijgende kosten is opgenomen voor zowel gemeentelijke als particuliere nieuwbouwplannen binnen de gemeente en een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad en het addendum op deze structuurvisie.

Planning

Het door partijen gezamenlijk opgestelde en geaccordeerde indicatieve tijdschema ten behoeve van de uitvoering van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduredtijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het Project gereed zal zijn.

Project

Het door de Exploitant in het Exploitatiegebied te realiseren Project Smeeke Ven 2 tot en met 36 (even), 107 t/m 121 (oneven) gelegen te Assendelft, omvattende de ontwikkeling en realisatie van circa 50 woningen met toebehoren, zoals blijkend uit bijlage 1 en volgens het woningbouwprogramma zoals hierna onder artikel 8.1 bepaald.

Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)

De door de Exploitant op te stellen en door de gemeente vast te stellen ruimtelijke eisen/uitgangspunten op basis waarvan het Project wordt voorbereid, uitgewerkt, gedetailleerd en gerealiseerd, dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst.

Sociale huur(woning)

Huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub d Bro, met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep is verzekerd voor de duur van 25 jaar.

Supervisieteam

Het team dat de supervisor van het ontwikkelingsprogramma waarbinnen het Project valt bijstaat en dat bestaat uit de supervisor, een lid van de welstandscommissie, een stedenbouwkundige en de programmamanager, de drie laatste van de gemeente. Het supervisieoverleg toetst in deze fase de definitieve ontwerpen. Daarnaast is het supervisieoverleg voor de bouwaanvragen het voorportaal voor de Welstand.

Supervisie-overleg

De bijeenkomst van het Supervisieteam dat de supervisor bijstaat in de advisering en aansturing van de architecten van het ontwikkelingsprogramma waarbinnen het Project valt.

Toegelaten instelling

Een door de minister als zodanig aangewezen instelling die uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is en financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting inzet (Artikel 19 Woningwet).

Voorlopig Ontwerp

Een (globale) voorstelling van het (bouw)project voor wat betreft de situering (in een verkavelingsplan), de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet, met als resultaat een ruimtelijke en architectonische voorstelling van het (bouw)project.

Voorzieningen van Openbaar Nut

De in het Exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen zoals straten, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, rioleringswerken, groen- en parkeervoorzieningen en alle andere - ondergrondse en bovengrondse - werken met een openbare functie.

Vrij toegankelijke buitenruimte

De van het Project deel uitmakende vrij toegankelijke buitenruimte die voor eigen rekening en risico in eigendom, beheer en onderhoud van Exploitant blijft. De vrij toegankelijke buitenruimte zal bestaan uit parkeerplaatsen, voetpaden en groenvoorzieningen die aan het Project ten dienste staan.

Wijzigingsbesluit bestemmingsplan/omgevingsplan

Het wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan/omgevingsplan dat de uitvoering van het Project (planologisch) mogelijk maakt, waarvan het ontwerp inclusief alle onderzoeken door of namens de Exploitant in afstemming en samenwerking met de Gemeente wordt opgesteld en door de Gemeente in procedure wordt gebracht.

Voorwerp van de overeenkomst

Artikel 2

artikel 2.1

De Exploitant zal als risicodragend projectontwikkelaar voor eigen rekening en risico op basis van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst met bijlagen het Project realiseren.

artikel 2.2

De Exploitant zal in het kader van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied zorgdragen voor een correcte en passende aanheling en aansluiting op het bestaande openbaar gebied.

artikel 2.3

De ontwikkeling en realisatie van het Project zal plaatsvinden met inachtneming van al de toepasselijke regelgeving.

artikel 2.4

Van de Exploitant wordt verwacht dat zij tijdig participatie organiseert op een nader uit te werken manier, waarbij belanghebbenden adequaat worden geïnformeerd en betrokken bij de planvorming met als doel een zo breed mogelijk draagvlak voor het Project te verkrijgen.

Grondeigendom en grondtransacties

Artikel 3

artikel 3.1

De Exploitant is eigenaar van de gronden, benodigd voor de ontwikkeling en realisatie van het Exploitatiegebied, plaatselijk bekend Smecke Ven 2 tot en met 36 (even), 107 t/m 121 (oneven), kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie C Nummers 2564, 2567, 2681 en 2565 en sectie O, Nummers 463, 1416 en 1969. Ten behoeve van een volledige realisatie van het Project heeft de Exploitant een gedeelte van het aan de gemeente in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie C, nummer 2186 nodig, waarover Partijen in het hiernavolgende artikel 3A nadere afspraken maken.

Artikel 3A

Artikel 3a.1

- a. De Gemeente verkoopt ten behoeve van de realisatie van enkele parkeerplaatsen binnen de Vrij toegankelijke buitenruimte aan de Exploitant het eigendom van een gedeelte van het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Assendelft, sectie O nummer 2186, met een grootte van totaal circa 6 m2, zoals is aangegeven op de als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte tekening;
- b. De verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeente op basis van een daartoe verrichte Didam-publicatie niet vóór 1 december 2024 inzake haar voornemen tot verkoop van het eigendom van dit perceel aan de Exploitant een reactie

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

van een derde heeft ontvangen, waaruit volgt dat de Exploitant niet als de enige serieuze gegadigde voor het te verkopen deel van het perceel kan worden aangemerkt. Indien en voor zover de opschortende voorwaarde niet optreedt als gevolg van een binnengekomen reactie van een derde zoals vorenbedoeld, treden Partijen in overleg over de alsdan ontstane situatie.

artikel 3a.2

Indien sprake is van een gedeelte van een kadastraal perceel is het op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling mogelijk om zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting uit te voeren een perceel te vormen, indien over zodanige gegevens wordt beschikt dat omtrent de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. De Exploitant geeft door ondertekening van deze overeenkomst expliciet toestemming aan de Gemeente om voor splitsing van het kadastrale perceel zorg te dragen, waarna er een nieuw kadastraal nummer zal worden toegekend.

artikel 3a.3

Indien blijkt dat de oppervlakte groter of kleiner is dan hier overeengekomen, dan zal geen der Partijen daaraan enig recht kunnen ontlenen. Bij een afwijking in oppervlakte van 5% of meer zal verrekening plaatsvinden tegen de overeengekomen vierkante meterprijs.

artikel 3a.4

De koopsom van de grond bedraagt € [redacted] per m2 exclusief BTW/overdrachtsbelasting, gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening op basis van het bouwprogramma, derhalve in totaal € [redacted] (zegge [redacted]) exclusief BTW/overdrachtsbelasting.

artikel 3a.5

De koopsom wordt geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens vanaf 1 januari 2024 tot aan het verstrijken van 6 maanden vanaf de datum van het bruikbaar worden van de omgevingsvergunning.

artikel 3a.6

De koopsom wordt verhoogd met rente, berekend naar een percentage van 8 procent per jaar, te rekenen vanaf de datum van het verstrijken van 6 maanden vanaf de datum van het bruikbaar worden van de omgevingsvergunning tot de datum van het verlijden van de notariële akte van levering.

artikel 3a.7

Alle kosten verbonden aan de koop en verkoop en de juridische levering, waaronder begrepen de kosten van het kadastrale recht, splitsingskosten, notariële kosten en belastingen, zijn voor rekening van de Exploitant. Voor zover deze kosten door de Gemeente zijn voorgeschooten, moeten deze bij het verlijden van de notariële akte van levering aan haar worden terugbetaald.

artikel 3a.8

Alle baten en lasten komen voor rekening van de Exploitant vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de baten en lasten met ingang van die datum overgaan op de Exploitant.

artikel 3a.9

Bij wijziging van het bouwprogramma is de Gemeente gerechtigd de residuele grondwaarde opnieuw te berekenen en in rekening te brengen bij de Exploitant. Dit zal aan de hand van de verleende omgevingsvergunning getoetst worden.

artikel 3a.10

Gedurende de periode die loopt vanaf de datum van de ondertekening van deze overeenkomst tot het tijdstip waarop het totale Project naar oordeel van de Gemeente conform het bepaalde in deze overeenkomst geheel is voltooid en opgeleverd is, dient de Exploitant, indien bij gehele of gedeeltelijke vervreemding aan derden de grond als bedoeld in dit artikel geheel of gedeeltelijk onbebouwd is over dat gedeelte aan de Gemeente het bedrag te betalen dat de overeengekomen koopsom te boven gaat.

artikel 3a.11

De in artikel 3a.1 genoemde grond worden geleverd uiterlijk drie maanden na het bruikbaar worden

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

van de omgevingsvergunning/voor de start bouw en in de staat waarin het zich op dat moment bevindt (inclusief ondergrondse of bovengrondse infrastructuur zoals bijvoorbeeld kabels en leidingen en eventuele (bodem)verontreinigingen). De Exploitant zal voor eigen rekening en risico de boven- en ondergrondse infrastructuur verleggen en eventuele (bodem)verontreinigingen saneren, indien dit voor de realisatie van het Project noodzakelijk is.

artikel 3a.12

De gronden (en eventuele opstallen) zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende (kwalitatieve) rechten en aanspraken, waaronder alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen en inschrijvingen daarvan, vrij van beslagen en vrij van hypotheek.

artikel 3a.13

Partijen werken – met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde – mee aan een voor Partijen fiscaal meest gunstige wijze van koop en verkoop.

Indien nodig zullen Partijen tijdig onderling en/of met de belastingdienst overleg voeren over de fiscale aspecten van de grondtransactie.

artikel 3a.14

De feitelijke levering vindt plaats op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.

artikel 3a.15

De Gemeente garandeert:

- a. bevoegd te zijn tot de overdracht van de grond;
- b. geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten zullen bestaan;
- c. dat de grond niet zonder recht of titel in gebruik zal zijn bij derden;
- d. dat de grond ontruimd, vrij van huur, (erf)pacht, en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- en (erf)pachtbescherming zal zijn;
- e. dat de grond vrij van hypotheek, beslagen en andere zakelijke rechten zal zijn;
- f. dat er geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen bestaan, behoudens die staan aangegeven in de (laatste) akte(n) van levering, alsmede die welke in deze overeenkomst zijn overeengekomen;
- g. dat er geen beperkte (gedoog-)plichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan, behoudens die staan aangegeven in de (laatste) akte(n) van levering;
- h. dat met betrekking tot de grond geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
- i. dat met betrekking tot de grond geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- j. dat geen tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn in de over te dragen gronden.

artikel 3a.16

De Gemeente garandeert de juistheid van haar opgave, gedaan overeenkomstig hetgeen is genoemd in het vorige artikellid en hetgeen kenbaar is op grond van de openbare registers zoals bedoeld in artikel 3:16 BW.

artikel 3a.17

Partijen staan er voor in dat zij aan de wederpartij al de inlichtingen hebben verschaft, die ter kennis van de wederpartij behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de wederpartij bekend kunnen zijn of uit eigen onderzoek door de wederpartij bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van de wederpartij verlangd kan worden, niet door de betreffende partij behoeven te worden verstrekt.

artikel 3a.18

De Exploitant verklaart dat zij uitdrukkelijk aanvaardt de voormelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

artikel 3a.19

Het verkochte is vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering voor risico en rekening van de Exploitant. Tot de feitelijke levering dient de Gemeente als een zorgvuldig schuldenaar voor de grond te zorgen.

Erfdienstbaarheden

Artikel 4

artikel 4.1

De Exploitant zal voor eigen rekening en uiterlijk bij oplevering van het Project op de gronden in het Exploitatiegebied een erfdienstbaarheid, met deze gronden als dienend erf, vestigen ten behoeve van het om het Exploitatiegebied liggende en in eigendom zijnde openbaar gebied (kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie O, nummer 2186), om te dulden dat op/in/aan/boven/onder het perceel grond en de daarop eventueel te bouwen opstal(len) pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, steunijzers, zinkputten (alles met bijbehorende werken en toebehoren) in verband met geleidingen voor nutsvoorzieningen of andere openbare doeleinden, worden aangebracht/onderhouden/hersteld/vernieuwd, voor zover de gemeente of nutsbedrijven dit nodig achten.

Artikel 4.1A

De Gemeente zal voor rekening van Exploitant een erfdienstbaarheid vestigen ten behoeve van de door de Exploitant op het perceel kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie O nummer 1969 en het door de Gemeente aan de Exploitant te verkopen perceel grond zoals bedoeld in artikel 3A te realiseren parkeerplaatsen (deze twee percelen gezamenlijk als heersend erf aan te merken) en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie O, nummer 2186 (dit perceel als dienend erf aan te merken) teneinde met personenvoertuigen via de Dorpsstraat volgens de daartoe geldende verkeersvoorschriften en op minst bezwarende wijze van en naar de voornoemde parkeerplaatsen te komen.

artikel 4.2

Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de 4.1 genoemde zaken worden aangebracht c.q. werkzaamheden zullen plaatsvinden vindt er overleg tussen partijen plaats.

artikel 4.3

Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, dan wel schending van de bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de Exploitant telkenmale ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van € 500 per overtreding per dag. Deze boete treedt niet in de plaats van het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 4.4.

De vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt bij voorkeur op moment van eigendomslevering van een gedeelte van het perceel zoals bedoeld in artikel 3A lid 11, doch nooit later dan op moment van oplevering van het Project.

Planologische procedures en vergunningen

Artikel 5

artikel 5.1

De Exploitant zal tijdig en op deugdelijke wijze voor eigen rekening de benodigde aanvragen voor noodzakelijke vergunningen, ontheffingen, onderzoeken, concepten en ontwerpen indienen bij de gemeente, andere overheden en/of (nuts) bedrijven.

Artikel 5.2

De gemeente zal zich inspannen om ter zake van de verkrijging van de benodigde vergunningen en planologische medewerking voor het Project al het nodige te doen dat in haar vermogen ligt om te bevorderen dat deze - op de daartoe in de Planning aangegeven data - worden verleend. Zij zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling en afhandeling van de aanvragen.

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

artikel 5.3

De Exploitant draagt er zorg voor om op het in de Planning aangegeven tijdstip, een vergunningaanvraag voor de Buitenplanse afwijking aan te leveren voor het Exploitatiegebied dat volledig is en aan alle vereisten voldoet, waaronder:

- de kaders en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen;
-
- de in onderlinge overeenstemming tussen partijen te bepalen objectief begrensde uit te werken bestemmingen en/of (globale) eindbestemmingen inclusief de ruimtelijke onderbouwing.

De documenten die Exploitant bij de vergunningaanvraag ten behoeve van de Buitenplanse afwijking indient, wordt, zonder dat de gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is, juridisch eigendom van de gemeente.

artikel 5.4

De kosten, die voortvloeien uit de nakoming van voorschriften c.q. voorwaarden, gesteld in het kader van de verleende publiekrechtelijke medewerking/toestemming/vergunning, komen voor rekening van de Exploitant. Datzelfde geldt voor de bouwleges en eventuele voorschriften c.q. voorwaarden, verbonden aan door derden verleende privaatrechtelijke medewerking/toestemming.

artikel 5.5

De Exploitant is zich er van bewust dat ten tijde van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor (delen van) het Project voldaan dient te worden aan de dan geldende wet- en regelgeving en het dan geldende gemeentelijk beleid.

artikel 5.6

De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Er kan derhalve van de zijde van de gemeente geen sprake zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente bezwaren van derden honoreert of (publiekrechtelijke) rechtshandelingen verricht c.q. nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Planontwikkeling

Artikel 6

artikel 6.1

Het te realiseren Project zal worden ontwikkeld door middel van een in opdracht en voor rekening en risico van de Exploitant op te stellen Voorlopig Ontwerp/Definitief Ontwerp.

Deze documenten behoeven de goedkeuring van de gemeente bij aanvraag van de vergunning.

artikel 6.2

De Exploitant zal op basis van een door gemeente goedgekeurd Definitief Ontwerp een omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van de Buitenplanse afwijking indienen.

artikel 6.3

Alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen zal door de Exploitant eerst het Definitief Ontwerp aan het Supervisieoverleg worden voorgelegd voor advies.

Bedoeld Supervisieoverleg zal in het kader van die advisering toetsen aan de daarvoor beschikbare kaders o.a. RPvE en Welstandsbeleid.

artikel 6.4

De Exploitant dient, in overleg met de gemeente, voor aanvang van de realisatie van het Project een BLVC plan op te (laten) stellen, waarbij maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de bouw worden vastgelegd.

De Exploitant verplicht zich de gemaakte afspraken met betrekking tot de BLVC aspecten door te leggen naar de door hem geselecteerde uitvoerende partij(en). De modelvoorwaarden voor tijdelijk

beheer tijdens de bouw, waar exploitant zich tijdens de bouw aan dient te houden, zijn als **bijlage 3** bijgevoegd.

Planning

Artikel 7

artikel 7.1

Partijen zullen zich inspannen de in deze overeenkomst vermelde activiteiten, werken en werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de tussen hen in onderlinge overeenstemming opgestelde of aangepaste Planning, die als **bijlage 4** aan deze overeenkomst is gehecht. Bij de Planning zal zoveel mogelijk rekening gehouden dienen te worden met andere werkzaamheden in de omgeving, waardoor de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt wordt.

artikel 7.2

Indien vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen partijen tijdig overleg met elkaar voeren, teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen, dan wel voor zover nodig de Planning in onderlinge overeenstemming bij te stellen.

Bouwprogramma

Artikel 8

artikel 8.1

De Exploitant zal met het Project het volgende bouwprogramma realiseren: circa 50 huurwoningen, waarvan 11 Middendure huur en de overige Sociale huur.

artikel 8.2

De Exploitant is een Toegelaten Instelling en zal de woningen in eigen beheer verhuren.

artikel 8.3

Woningen die niet in eigen beheer blijven zullen worden vervreemd aan een verhuurder die lid is van de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland <https://www.ivbn.nl/>) of die zich aantoonbaar heeft gebonden aan nakoming van de meest actuele versie van de IVBN Code of Ethics / Gedragscode op zorgvuldig, ethisch en integer handelen.

Artikel 8.4

Ten aanzien van het bepaalde in dit artikel blijft de verplichting bestaan, ook al is deze overeenkomst inmiddels geëindigd, om de woningen beschikbaar te houden in de verschillende woningbouwcategorieën voor de duur van de betreffende woningbouwcategorie.

Duurzaamheid/milieu

Artikel 8a

artikel 8a.1

Aanvragen omgevingsvergunning voor alle nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen van de Bijna Energie Neutrale Gebouwen-regeling (BENG).

artikel 8a.2

Exploitant heeft bij het ontwerp en de realisatie aantoonbaar rekening te houden met klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen, zie bijlage 2 (RPvE).

artikel 8a.3

Noodzakelijke milieu- c.q. geluidmitigerende maatregelen, waaronder die in verband met geluid, stof en externe veiligheid dienen binnen het Exploitatiegebied in/aan de te realiseren woningen/gebouwen voor rekening en risico van de Exploitant te worden aangebracht.

Aansluiting Project op (ondergrondse) nutsvoorzieningen en Openbaar Gebied

Artikel 9

artikel 9.1

De Exploitant zal voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied (en eventueel daarbuiten indien aanheling en aansluiting op de openbare weg of openbaar gebied noodzakelijk is als gevolg van de aanleg van en werkzaamheden binnen het Exploitatiegebied) Bouw- en Woonrijp maken, dat wil zeggen het aanleggen of doen aanleggen en definitief afwerken van Voorzieningen van openbaar nut in de vorm van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur op eigen terrein en indien noodzakelijke het aansluiten aan de Openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied, met inachtneming van hetgeen is bepaald c.q. aangegeven in deze overeenkomst.

artikel 9.2

De Exploitant dient in het Exploitatiegebied voor zijn rekening en risico te voorzien in de aanleg c.q. verlegging van kabels/leidingen voor nutsvoorzieningen en riolering, alsmede de aansluiting op de kabels/leidingen voor nutsvoorziening en riolering buiten het Exploitatiegebied. Hiertoe zal de Exploitant een rioleringsplan opstellen dat de goedkeuring behoeft van de Gemeente. Voor zover riolering buiten het Exploitatiegebied dient te worden gerealiseerd of aangepast als gevolg van de realisatie van het Project, geschiedt dit nadat de Gemeente daarmee heeft ingestemd voor rekening en risico van de Exploitant.

artikel 9.3

Op de uitvoering van de werkzaamheden zal door de Gemeente aan te wijzen toezicht worden uitgeoefend. Voor de invulling van de toezichthoudende taak worden in overleg met Exploitant stop- en bijwoonpunten benoemd waar de Gemeente toezicht op de uitvoering wil hebben. Het Gemeentelijk toezicht ontslaat de Exploitant nadrukkelijk niet van haar eigen verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de werkzaamheden die in haar opdracht worden uitgevoerd.

Parkeren

Artikel 10

artikel 10.1

Parkeren zal plaatsvinden conform de op moment van de vergunningaanvraag geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad en Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeren dient opgelost te worden door Exploitant binnen het Exploitatiegebied, de gemeente legt geen parkeerplaatsen aan. Bij de aanleg van het nieuw openbaar toegankelijk terrein wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het plaatsen van oplaadinfrastructuur voor elektrische auto's, scooters en fietsen.

artikel 10.2

Conform de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad en Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeente ontheffing verlenen van de parkeernorm, als parkeervergunningen voor de bewoners van het Project worden uitgesloten in een betaald parkeergebied.

artikel 10.3

Het Exploitatiegebied is ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet gelegen binnen een zone waarbinnen parkeerregulering is ingevoerd in de vorm van betaald parkeren (met vergunningen voor een selectie van belanghebbenden).

artikel 10.4

De Exploitant is verplicht de toekomstige gerechtigden, bewoners, huurders en gebruikers van de woningen/appartementen en overige ruimtes op de hoogte te stellen en op te nemen in de te sluiten koop/huurovereenkomsten dat er geen recht bestaat op een parkeervergunning, indien de gemeente in de toekomst parkeerregulering invoert voor de zone waarbinnen het Project zich bevindt.

Wijzigingen van het Project

Artikel 11

artikel 11.1

Indien op verzoek van de Exploitant wijzigingen van het Project worden voorgesteld en de gemeente daaraan haar medewerking verleent, zullen alle daaruit voortvloeiende meerkosten - met inbegrip van ter zake door de gemeente te maken extra kosten inzake voorbereiding, uitvoering en toetsing - voor rekening van de Exploitant komen. Onder wijzigingen van het Project worden onder andere verstaan: wijzigingen van het bouwprogramma en/of ontwerpen waarmee de gemeente reeds heeft ingestemd.

Planschadevergoeding

Artikel 12

artikel 12.1

De Exploitant verplicht zich tot vergoeding van de planschades ex artikel 6.1 Wro (inclusief ter zake verschuldigde wettelijke rente en bijkomende kosten, alsmede de gemeentelijke procedurekosten en kosten van de door de gemeente in te schakelen adviseur) die aan derden worden toegewezen, ten gevolge van de uit hoofde van deze overeenkomst te nemen planologische maatregel(en) ten behoeve van de door de Exploitant voorgenomen ontwikkeling en realisering van het Project.

artikel 12.2

Aanvragen om vergoeding van planschade neemt de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureverordening.

artikel 12.3

Nadat een planschadevergoeding is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, zal de Exploitant het bedrag van de betreffende planschadevergoeding en de ter zake verschuldigde wettelijke rente en kosten binnen een maand aan de gemeente betalen.

artikel 12.4

De Exploitant zal voor het opstarten van de procedure van de benodigde planologische maatregel een risicoanalyse van de kans op en de hoogte van de eventuele planschade laten maken door een onafhankelijke deskundige. Het risico van planschade berust bij de Exploitant.

artikel 12.5

Partijen stellen vast dat de vergoeding van planschade door de Exploitant zoals in dit artikel 12 bedoeld een onderdeel van het wettelijk verplicht kostenverhaal uitmaakt. De voorwaarden rondom het zeker stellen van dit kostenverhaal maken deel uit van de gesprekken over de model anterieure overeenkomst zoals hierboven bedoeld in overweging i van de considerans.

Partijen zullen voor wat betreft het verhaal van de planschade zoals in deze overeenkomst bedoeld dienovereenkomstig het in de nog vast te stellen model anterieure overeenkomst handelen. Indien en voor zover er ten tijde van het verlenen van een Omgevingsvergunning zoals in artikel 5 bedoeld nog geen model-antérieure overeenkomst is vastgesteld, handelen Partijen overeenkomstig het in deze Overeenkomst bepaalde.

Financiële bepalingen

Artikel 13

artikel 13.1

De Exploitant is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd, wegens de aan de zijde van de gemeente gemaakte en nog te maken (planbegeleidings)kosten, van [REDACTED]. Deze bijdrage is gebaseerd op de werkzaamheden zoals opgenomen in **bijlage 6** (onderbouwing financiële bijdrage).

artikel 13.2

Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst blijkt dat het noodzakelijk is dat er aanvullende werkzaamheden noodzakelijk zijn als gevolg van bijvoorbeeld uitloop van de Planning door Exploitant of wijziging van het Project zal de gemeente dit tijdig aangeven en zullen deze kosten, na goedkeuring door Exploitant, voor rekening van Exploitant komen.

artikel 13.3

De exploitatiebijdrage zal door de Exploitant betaald worden na ondertekening van de overeenkomst binnen dertig dagen na de datum van verzending van de betreffende factuur. Het uitblijven van een factuur ontslaat de Exploitant niet van de verplichting om de exploitatiebijdrage aan de gemeente te betalen.

artikel 13.4

Daarnaast zal Exploitant een voorschot van € 10.000,- voldoen na ontvangst van een eventueel eerste beroep tegen de planologische maatregel ter dekking van gemeentelijke kosten ter zake van eventuele beroepsprocedures.

artikel 13.6

Indien er ten behoeve van het Project afvalcontainers moeten komen (al dan niet op gemeentelijke grond) zullen deze ondergronds voor rekening en risico van de Exploitant worden aangelegd conform het Bouwbesluit en gemeentelijk beleid "Richtlijnen afvalvoorziening nieuwbouwprojecten", welke als **bijlage 7** is bijgevoegd. Indien er ten behoeve van de plaatsing van de afvalcontainers op gemeentelijke grond het omliggend openbaar gebied aangepast moet worden, geschiedt dat voor rekening van de Exploitant.

artikel 13.7

In geval de gemeente gehouden is tot betaling van een strafheffing inzake de belastingwetgeving zal de Exploitant de door de gemeente uit dien hoofde gedane betalingen vergoeden. De gemeente zal zodra zij bekend raakt met een, al dan niet op handen zijnde, vordering, dit aan de Exploitant melden.

artikel 13.8

De in dit artikel vermelde bedragen zijn exclusief daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 13.9

Partijen stellen vast dat er behoudens aan- en ontsluitingen op de ondergrondse nutsvoorzieningen en de openbare weg c.q. het bestaande openbaar gebied zoals in artikel 9 bedoeld en behoudens het eventueel aanpassen van de openbare ruimte als gevolg van plaatsing van afvalcontainers zoals in artikel 13.6 bedoeld er in het Exploitatiegebied geen openbare gebied hoeft worden aangepast c.q. gerealiseerd dat in beheer van de gemeente is of behoort te komen. De aan het Project toe te rekenen gebiedsoverstijgende kosten worden op de Exploitant verhaald op een wijze zoals bedoeld in artikel 13a.

Financiële bijdrage gebiedsoverstijgende kosten

Artikel 13a

artikel 13a.1

De Exploitant zal vanwege de ontwikkeling van de middendure huurwoningen een bijdrage voldoen in

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

de gemeentelijke kosten voor aanleg van gebiedsoverstijgende voorzieningen op basis van de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad, welke gebaseerd is op de te realiseren bruto vloeroppervlakte (conform NEN 2580) tegen een tarief van € 38,54/m². De bijdrage bedraagt € 44.822,02 en zal gestort worden in Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende Bestedingen Zaanstad. Dit bedrag is gebaseerd op de door Exploitant opgegeven bruto vloeroppervlakte van 1.163 m² (6 x 73 m² bvo + 5 x 145 m² bvo). Mocht bij het Definitief Ontwerp c.q. aanvraag omgevingsvergunning blijken dat de oppervlakte afwijkt dan zal dit bedrag naar boven of beneden bijgesteld worden.

artikel 13a.2

Het bedrag is verschuldigd bij het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Indien sprake is van meerdere omgevingsvergunningaanvragen dient uiterlijk bij het onherroepelijk worden van iedere omgevingsvergunning naar rato de bijdrage voldaan te worden. De Gemeente zendt ten behoeve van het voldoen van het verschuldigde een factuur. Het uitblijven van deze factuur ontslaat de Exploitant niet van de verplichting om het verschuldigde bedrag aan de gemeente te voldoen.

artikel 13a.3

Sociale huurwoningen die in eigendom komen van (en geëxploiteerd worden door) een Toegelaten Instelling en niet commercieel maatschappelijke voorzieningen zijn op grond van de Nota vrijgesteld van deze bijdrage. Mochten deze woningen aan de voorraad Sociale huurwoningen onttrokken worden c.q. niet gebouwd worden dan zal de bijdrage alsnog voldaan dienen te worden.

Overlegstructuur

Artikel 14

artikel 14.1

Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde activiteiten op regelmatige basis overleg voeren. Partijen streven naar continuïteit tijdens de overleggen en zullen in dit verband zoveel mogelijk zorgdragen voor vaste gesprekspartners.

artikel 14.2

Partijen kunnen in onderlinge overeenstemming besluiten (een) andere partij(en) bij het overleg te betrekken.

Totstandkomingsvoorbehoud

Artikel 15

artikel 15.1

Deze overeenkomst komt pas tot stand na instemming van de bevoegde bestuursorganen van de gemeente en Parteen met deze Anterieure overeenkomst. De onderhandelingen over de inhoud van deze overeenkomst bindt de gemeente nadrukkelijk op geen enkele manier totdat de instemming van de bevoegde bestuursorganen is verkregen.

Schade als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden

Artikel 16

artikel 16.1

De Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan (eigendommen van) de gemeente of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door de door of in opdracht van de Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

Project. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe.

Teneinde (de omvang van) eventuele schade aan de omliggende bestratingen te kunnen vaststellen zal voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied op kosten van de Exploitant een fotoreportage, gevelopname- en nulmeting worden gemaakt, tenzij de gemeente dat niet noodzakelijk acht.

artikel 16.2

De Exploitant, al dan niet door de aannemer van Exploitant, dient ter dekking van genoemd risico een dekkende CAR-verzekering te doen afsluiten.

artikel 16.3

De Exploitant vrijwaart de gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband staande met de ontwikkeling en realisering van het Project.

Onvoorziene/gewijzigde omstandigheden

Artikel 17

artikel 17.1

Indien sprake is van onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden, zoals bijvoorbeeld bij wijziging van publiekrechtelijke regelingen die gevolgen hebben voor de rechtsverhouding van partijen, het niet verkrijgen van de noodzakelijke medewerking van andere overheidsorganen, vertragingen in planologische procedures, het anderszins niet (tijdig) afkomen van de benodigde publiekrechtelijke medewerking/toestemming en/of andere gebleken belemmeringen voor de uitvoering van deze overeenkomst, zullen partijen met elkaar in overleg treden over en onderzoek doen naar het tot stand brengen van een aanvaardbare oplossing, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse belangen dienaangaande.

artikel 17.2

Indien partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing terzake mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een allonge die bij deze overeenkomst gevoegd zal worden.

artikel 17.3

Indien partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing niet mogelijk is, zullen zij - voor het niet uitgevoerde deel van deze overeenkomst- de overeenkomst ontbinden onder nader te bepalen voorwaarden en met afrekening van de door de gemeente tot op dat moment in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten.

Contractovername

Artikel 18

artikel 18.1

De Exploitant is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet bevoegd de haar in eigendom toebehorende of verkregen gronden in het Exploitatiegebied te vervreemden (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) of (de verplichtingen uit) de overeenkomst over te dragen.

artikel 18.2

Indien Exploitant het gehele Project in eigendom wenst over te dragen, daaronder begrepen overdracht van aandelen, en derhalve voor deze overeenkomst een andere partij Exploitant wordt behoeft Exploitant goedkeuring van de gemeente, welke goedkeuring door de gemeente in principe

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

Boetebepaling

Artikel 21

artikel 21.1

Indien de Exploitant ondanks schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, verbeurt de Exploitant ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete ten bedrage van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) te verhogen met € 1.000,-- (zegge: duizend euro) per dag dat het tekortschieten in de nakoming voortduurt, tenzij op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval alleen de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is. Alvorens de gemeente tot oplegging van de boete overgaat zal de gemeente een afweging maken of de op te leggen boete in redelijke verhouding staat tot de ernst van de tekortkoming.

artikel 21.2

De boete(s) is/zijn verschuldigd onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming van deze overeenkomst en/of ontbinding en/of het vorderen van een (aanvullende) schadevergoeding. De kosten verband houdend met het invorderen van de boete(s) zijn voor rekening van de Exploitant.

Geschillenregeling

Artikel 22

artikel 22.1

Eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die geschillen die slechts door een van partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem tenzij partijen alsnog arbitrage of mediation overeenkomen. Voordat partijen hiertoe overgaan spannen zij zich eerst in om met elkaar tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen van het betreffende geschil.

artikel 22.2

Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van elk van de partijen in spoedeisende gevallen het betreffende geschil voor te leggen aan de voorzieningenrechter. Datzelfde geldt voor (het vragen van verlof voor) het treffen van maatregelen ter bewaring van het recht.

Algemene bepalingen

Artikel 23

artikel 23.1

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 23.2

Het in de considerans van deze overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

artikel 23.3

De in deze overeenkomst aangeduide bijlage(n) maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de genoemde bijlagen en het bepaalde in deze overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk is bepaald dat de bijlage prevaleert.

artikel 23.4

Wanneer op enig moment bepalingen uit deze overeenkomst in strijd blijken te zijn met (nieuwe) wet- en regelgeving ten gevolge waarvan deze bepalingen onverbindend c.q. nietig zijn, zullen partijen

niet op onredelijke gronden onthouden zal worden mits door deze derde gelijke zekerheden worden gesteld, conform het bepaalde in deze overeenkomst.

artikel 18.3

Indien Exploitant gedeelten van het Project c.q. gronden in eigendom wenst over te dragen heeft Exploitant goedkeuring van de gemeente, welke goedkeuring door de gemeente in principe niet op onredelijke gronden onthouden zal worden mits door deze derde gelijke zekerheden worden gesteld, conform het bepaalde in deze overeenkomst en de relevante verplichtingen uit deze overeenkomst aan deze derde worden opgelegd en met een kettingbeding aan opvolgende rechtsopvolgers worden doorgelegd. De Exploitant blijft aanspreekpunt voor de gemeente, tenzij partijen anders overeenkomen.

artikel 18.4

Het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing op de vervreemding van (delen van) het Project aan (toekomstige) individuele gebruikers en Toegelaten Instellingen.

Ontbinding van de overeenkomst

Artikel 19

artikel 19.1

De Exploitant heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden indien er geen planologische maatregel ten behoeve van het Project wordt vastgesteld.

artikel 19.2

Ingeval de Exploitant ook na sommatie niet voldoet of nalatig blijft in de nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, is de gemeente naast het vorderen van schadevergoeding en/of boetes tevens gerechtigd om deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

artikel 19.3

De gemeente kan deze overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist tussentijds beëindigen, wanneer door de Exploitant surséance van betaling wordt aangevraagd of verleend aan de Exploitant, voor of door de Exploitant faillissement wordt aangevraagd of verleend of er sprake is van liquidatie of staking van de activiteiten van de Exploitant. In geval van surséance van betaling of faillissement zal de gemeente niet tot ontbinding overgaan dan nadat zij de bewindvoerder dan wel de curator de mogelijkheid heeft geboden binnen acht dagen na ontvangst van een verzoek daartoe te verklaren dat deze de overeenkomst zal nakomen, in welk geval de gemeente niet zal ontbinden.

artikel 19.4

Bij een (tussentijdse) ontbinding van deze overeenkomst vindt afrekening plaats van de door de gemeente tot op dat moment in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte kosten.

Duur van de overeenkomst

Artikel 20

artikel 20.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan met ingang van de datum van ondertekening en duurt voort, c.q. blijft in stand totdat partijen aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst hebben voldaan.

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

trachten deze bepalingen zodanig aanpassen teneinde het doel dat met deze bepalingen werd beoogd zoveel mogelijk te bereiken.

Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven, tenzij partijen anders overeenkomen.

artikel 23.5

Ingeval de Exploitant uit twee of meer partijen bestaat geldt dat:

- a. de betreffende partijen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen en de partijen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan de juridische levering van de gronden bedoeld in artikel 4;
- b. alle partijen hoofdelijk verbonden zijn voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 23.6

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

artikel 23.7

Partijen verbinden zich in de notariële akte(n) van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook, anders dan vermeld in deze overeenkomst, ontbinding van deze overeenkomst te verlangen, voor zover de wet dit toelaat.

artikel 23.8

De in deze overeenkomst voor de gemeente opgenomen inspanningsverplichtingen worden uitgevoerd met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden. Uitvoering van deze publieke taken door de gemeente kan niet leiden tot een toerekenbaar tekortschieten.

artikel 23.9

Wijzigingen op deze overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en rechtsgeldige ondertekening van beide partijen.

artikel 23.10

Alle bedragen, behalve de fondsbijdragen uit artikel 13, in deze overeenkomst zijn bedragen per prijspeil 1 januari 2023 en worden bij een betaling later dan 1 januari 2024 vanaf 1 januari 2024 tot aan de datum van betaling gecorrigeerd voor de prijsontwikkeling op basis van de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer CPI alle huishoudens, tenzij in deze overeenkomst een afwijkende regeling is opgenomen ten aanzien van bepaalde bedragen. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van het hiervoor genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

artikel 23.11

Partijen verplichten zich tot geheimhouding ten aanzien van de inhoud van deze overeenkomst, behoudens voor zover de wet openbaarmaking vereist van (onderdelen van) de overeenkomst.

artikel 23.13

Alle mededelingen, ingebrekestellingen, ontbindingsverklaringen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze overeenkomst plaatsvinden of moeten worden ingesteld, dienen te geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

artikel 23.14

Voor zover de overeenkomst ook een uitwerking is van terzake reeds tussen partijen gemaakte afspraken, treedt deze in de plaats van bedoelde eerder gemaakte afspraken. Voor zover een bepaling uit deze overeenkomst in strijd is met een bepaling uit eerder door partijen gesloten overeenkomsten, prevaleren de bepalingen uit deze overeenkomst.

artikel 23.15

De Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving, omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant:

betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam/namen van de wederpartij van de gemeente.

Bijlagen

Artikel 24

artikel 24.1

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of zullen dat na gereedkomen daarvan maken. Zij worden daartoe door partijen geparafeerd en bij deze overeenkomst gevoegd:

- 1) Tekening Exploitatiegebied
- 2) Ruimtelijk programma van Eisen
- 3) Model BLVC
- 4) Planning d.d. 6 februari 2023
- 5) Verkooptekening
- 6) Uitwerking financiële bijdrage
- 7) Richtlijnen afvalvoorziening nieuwbouwprojecten

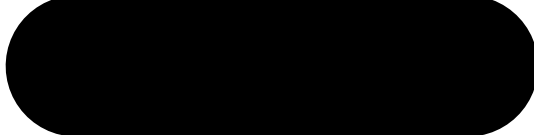
Aldus opgemaakt en ondertekend d.d. 24/10/2024

Exploitant,
namens deze,



Directeur/bestuurder Parteon

Gemeente Zaanstad,
namens deze,



Afdelingshoofd Grondzaken

paraaf Gemeente:

paraaf De Exploitant: