Kostenverhaalsovereenkomst inzake project locatie Mondriaan te Valkenburg
Artikel 13.13 Omgevingswet

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Katwijk**, zetelend en kantoorhoudend te Katwijk aan de Julianalaan 3 (2224 EW), te dezen krachtens een op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer N. Middelkoop, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 31.3.2026, met kenmerk: .....;

hierna te noemen: **"Gemeente"**;

en

2. De besloten vennootschap **REDC V-BURG Dev. B.V.**, kantoorhoudende te Rotterdam aan de Antoine Platekade 1000 (3072 ME), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 85699896, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted]

hierna te noemen "**Initiatiefnemer**";

hierna gezamenlijk te noemen: **"Partijen"**.

nemen het volgende in aanmerking:

a. Initiatiefnemer is eigenaar van:
Een perceel tuinland met de zich daarop bevindende glasopstanden en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Zonneveldslaan 15 te 2235 SC Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummers:

- 2009 groot 0,05.93 ha.
- 3484 groot 2,04.50 ha.
- 4037 groot 1,88.95 ha.
- 4038 groot 0,51.60 ha.
- 4039 groot 0,33.00 ha.
- 4040 groot 0,38.90 ha.
- 4041 groot 0,21.25 ha.
- 4042 groot 0,78.80 ha.
- 4045 groot 0,01.40 ha.
- 4306 groot 4,05.70 ha.,

tezamen groot 10,30.03 ha.

Een perceel tuinland met de zich daarop bevindende glasopstanden en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Zonneveldslaan 17 te 2235 SC Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummers:

- 4034 groot 0,00.16 ha.
- 5996 groot 0,11.80 ha.
- 6003 groot 2,44.94 ha.

tezamen groot 2,56.90 ha.

Katwijk

Een perceel tuinland met de zich daarop bevindende glasopstanden, een woning en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Zonneveldslaan nabij 9 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummers:

- 2007 groot 1,16.303 ha.
- 6073 groot 0,03.55 ha.

tezamen groot 1,29.70.92 ha.,

Een woning en verder toebehoren staande en gelegen aan de Zijlhoeklaan 6 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer:

- 4334 groot 0,08.18 ha

Een woning en verder toebehoren staande en gelegen aan de Zijlhoeklaan 8 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer:

- 4335 groot 0,09.34 ha

Een perceel tuinland met de zich daarop bevindende glasopstanden en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Zijlhoeklaan 10 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer:

- 5251 groot ha.,

tezamen groot 4,09.67 ha.

Een leeg perceel tuinland, bestemd voor bebouwing, gelegen aan de Achterweg 44 en 46 te Valkenburg Zh, kadastraal bekend gemeente Valkenburg-Zh, sectie A, nummers:

- 3877 groot 0,75.75 ha.
- 3879 groot 0,03.60 ha.

tezamen groot 0,79.35 ha.

Een perceel tuinland met de zich daarop bevindende glasopstanden en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Voorschoterweg 26C te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummers:

- 4009 groot 0,77.27 ha
- 4010 groot 0,00.80 ha

tezamen groot 0,78.07 ha

Een perceel tuinland, met de zich daarop bevindende glasopstanden en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Voorschoterweg nabij nummer 28 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummers:

- 3880 (ged.) groot 0,45.66 ha
- 5042 (ged.) groot 0.35.66 ha

tezamen groot 0,81.32 ha.

Een woning en verder toebehoren staande en gelegen aan de Zijlhoeklaan 5 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer:

- 4125 groot 0,11.50 ha

Een woning en verder toebehoren staande en gelegen aan de Zijlhoeklaan 7 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer:

- 4124 groot 0,11.10 ha

Een perceel grond met de daarop gelegen opstallen en verdere aan- en toebehoren, gelegen aan de Zijlhoeklaan 9 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer:

- 4126 groot 1,77.55 ha.

Een perceel grond plaatselijk bekend Zijlhoeklaan, Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummer:

- 4482 groot 0,61,06 ha.

b. Partijen op d.d 7 mei 2025 de Intentieovereenkomst genaamd 'Intentieovereenkomst inzake Project Goya en Project Gebiedsontwikkeling' hebben gesloten om de mogelijkheden tot het vestigen van een farmaceutisch bedrijf en de integrale gebiedsontwikkeling van het voormalige glastuinbouwgebied Zijlhoek en de Woerd te onderzoeken;
c. Partijen de afspraken over het vervolg van Project (in de Intentieovereenkomst genaamd 'Project Goya') en het vervolg van Project Gebiedsontwikkeling in separate overeenkomsten vast wensen te leggen;
d. Dat de verplichtingen inzake Project Goya bij Initiatiefnemer blijft en de verplichtingen inzake Project Gebiedsontwikkeling bij REDC V-BURG Ontwikkel B.V. rusten, zoals op d.d. 31 maart 2026 in de Akte van Toetreding en Wijziging vastgelegd;
e. Partijen op d.d. 19 februari 2026 de Koopovereenkomst Zijlhoeklaan Valkenburg hebben gesloten voor de aankoop van de, ten tijde van ondertekening, openbare weg die door het Projectgebied loopt;
f. Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de Projectlocatie voor eigen rekening en risico het Project te realiseren;
g. Het Project is in strijd met de in het omgevingsplan aan de Projectlocatie toegedeelde functie(s) en het is niet mogelijk om het Project toe te staan door middel van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, zodat aan de Projectlocatie een nieuwe functie moet worden toegedeeld;
h. Initiatiefnemer zal een aanvraag ingediend voor het nemen van een Ruimtelijk besluit;
i. Partijen hebben daarnaast de financieel-economische haalbaarheid van het Project onderzocht en geconcludeerd dat het Project financieel-economisch haalbaar is;
j. Partijen hebben vastgesteld dat het Project betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit ten aanzien waarvan de Gemeente verplicht is tot Kostenverhaal;
k. Partijen hebben vastgesteld dat het Project een concreet eindbeeld en een concrete planning heeft, zodat het Kostenverhaal kan worden verzekerd met het sluiten van een kostenverhaalsovereenkomst;
l. Partijen wensen afspraken te maken over het Kostenverhaal, zodat daarmee het Kostenverhaal verzekerd is als bedoeld in artikel 13.13 lid 3 Omgevingswet;
m. De besluiten die nodig zijn om de realisatie van het Project mogelijk te maken, kunnen mogelijk leiden tot een aanspraak op Nadeelcompensatie, welke in beginsel door de Gemeente moet worden betaald en vervolgens overeenkomstig artikel 8.15 Omgevingsbesluit juncto bijlage IV bij het Omgevingsbesluit onder het Kostenverhaal moet worden gebracht;
n. Dat Partijen afspraken wensen te maken over de vergoeding door Initiatiefnemer aan de Gemeente van eventuele aan derden te betalen Nadeelcompensatie;
o. Dat Partijen afspraken wensen te maken over de onttrekking aan de openbaarheid en verkoop van het perceel grond van de Gemeente;
p. Daarnaast wensen Partijen afspraken te maken over de verdere verdeling van taken en verantwoordelijkheden in het kader van de plantonwikkeling, de voorbereiding van het Ruimtelijk besluit en de realisatie van het Project door Initiatiefnemer;

en zijn overeengekomen als volgt:

ARTIKEL 1 Begrippen

De hieronder omschreven woorden en uitdrukkingen, die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven, hebben voor Partijen de daaraan hieronder gegeven betekenis:

Bouwrijp maken:	Het geschikt maken van alle gronden in het Projectgebied conform de LIOR/DALI voor de verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak de volgende zaken uitsluitend binnen het Projectgebied: i. Het slopen van te verwijderen opstallen en werken; ii. Het verwijderen van eventuele bovengrondse obstakels; iii. Het kappen van bomen, zo nodig na verkregen omgevingsvergunning; iv. Het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende goederen die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren waaronder eventuele verontreinigingen en niet-gesprongen explosieven; v. Het zo nodig voorbelasten en het op hoogte brengen van het terrein, inclusief de aan- c.q. afvoer van de grond; vi. Het treffen van voorzieningen ten behoeve van de ontwatering en/of afwatering van de percelen of de waterhuishouding in het gebied; vii. Het aanleggen van de rioleringen en drainage; viii. Het aanleggen van ondergrondse brandkranen en leidingen, inclusief de aansluitingen op bestaande voorzieningen; ix. Het (in het voorkomende geval door de netbeheerders) laten aanleggen van nutsvoorzieningen, zoals kabels en leidingen voor elektriciteit, trafo- en regelstations en waterleidingen; x. Het aanleggen van bouwwegen en aansluitingen op bestaande wegen; xi. Het aanleggen van de definitieve cunetten ten behoeve van de wegen;
College:	Het college van burgemeester en wethouders;
Comfort Letter:	Overeenkomst gesloten tussen de Gemeente Katwijk en Ministeries van Economische Zaken, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Waterstaat en de Provincie Zuid Holland bevattende afspraken over gezamenlijke intenties van de verschillende overheden om komst van het bedrijf te faciliteren, waaronder financiële middelen voor mobiliteitsfuncties;
DALI:	De Database Applicatie Leidraad Inrichting;
Definitief ontwerp:	Een ontwerp van het Project voor wat betreft het programma, de ruimtelijke verschijningsvorm (vorm, afmetingen en situering), de constructie van (bouw)werken (materiaal, bouwkundige constructie en installaties), de beeldkwaliteit (materialisering, dimensionering en principe-detaillering) en de financiële aspecten (gespecificeerde raming bouwkosten);
Gebiedsontwikkeling:	De ontwikkeling van het voormalige glastuinbouwgebied Zijlhoek, De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek te herontwikkeling tot een gebied dat voorziet in hoofdzakelijk woon en werk functies. Zoals aangegeven op de kaart in Bijlage 1;
Inrichtingsplan:	Het ontwerp van de inrichting van de Openbare ruimte;
Intentieovereenkomst:	Intentieovereenkomst inzake Project Goya en Project Gebiedsontwikkeling d.d. 7 mei 2025;
Kostenverhaal:	Het verhaal van de kosten als bedoeld in artikel 13.11 e.v. Omgevingswet;
Kostenverhaalsgebied:	Het gebied waarop het Kostenverhaal betrekking heeft, zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening met Bijlage 2;
LIOR	De Leidraad Inrichting Openbare ruimte Gemeente Katwijk zoals geldend op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst;
Moederbestek:	Het voorbeeld-bestek van de Gemeente;

Nadeelcompensatie:	Nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 e.v. Omgevingswet;
Openbare ruimte:	De gronden, die na de realisatie van het Project een openbaar karakter krijgen of behouden en eigendom zijn of zullen worden van de Gemeente;
Openbare voorzieningen:	de mogelijke maatregelen die getroffen moeten worden ten aanzien van de Zonneveldslaan, zoals verder uiteengezet in artikel 6.11 van deze Overeenkomst.
Overeenkomst:	Deze overeenkomst;
Planning:	De door Partijen gezamenlijk op te stellen planning als bedoeld in artikel 16.1.
Project:	De door Initiatiefnemer beoogde ontwikkeling van het Projectgebied tot een multifunctionele faciliteit bestaande uit productie, kantoor en labs waarin Initiatiefnemer beoogt het volgende programma te realiseren: Maximaal 80.000 vierkante meters bedrijvigheid (BVO).
Projectgebied:	De percelen zoals genoemd onder a. te Valkenburg, zoals aangeduid op de als bijlage 3 bij deze Overeenkomst gevoegde tekening;
RAW-besteksystematiek:	Een stelsel juridische, administratieve en technische voorwaarden dat in Nederland wordt gebruikt voor het samenstellen van contracten in de grond-, weg- en waterbouwsector.
Ruimtelijk besluit:	Een door het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente te nemenbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarmee het Project in afwijking van de in het omgevingsplan aan de Projectlocatie toegedeelde functie(s) wordt toegestaan, of tot het wijzigen van het omgevingsplan, waarmee het omgevingsplan zodanig wordt gewijzigd dat het Project niet langer met het omgevingsplan in strijd is;
Woonrijp maken:	Het inrichten van de Openbare ruimte, conform de LIOR/DALI, omvattende onder meer eventuele gemalen en meet/regelstations, bovengrondse bluswatervoorzieningen, (openbare) wegen, bruggen en duikers, trafo- en regelstations, voorzieningen voor afvalinzameling, openbare verlichting, openbaar groen en speelvoorzieningen, verkeers- en straatnaamborden, verkeerskundige voorzieningen waaronder begrepen het plaatsen van verkeerslichtinstallaties en dergelijke, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden en straatmeubilair.

ARTIKEL 2 Doel Overeenkomst en uitgangspunten

2.1 Partijen beogen met het sluiten van deze Overeenkomst afspraken te maken over:
- a. De (verdere) voorbereiding van het Ruimtelijk besluit ten behoeve van het Project;
- b. Het maken van afspraken over locatie-eisen;
- c. Het Kostenverhaal;
- d. Het verhaal van eventuele aan derden te betalen Nadeelcompensatie;
- e. De taken en verantwoordelijkheden van Initiatiefnemer tijdens de realisatie van het Project;
- f. De naleving van de aanbestedingsregels ten aanzien van het verlenen van opdrachten voor werken voor de realisatie van Openbare voorzieningen;

2.2 De planontwikkeling en realisatie van het Project vindt plaats voor rekening en risico van Initiatiefnemer.

2.3 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aanvragen van alle voor de realisatie van het Project vereiste publiekrechtelijke vergunningen en privaatrechtelijke toestemmingen hoe ook genaamd.

2.4 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de naleving van de, voor het verkrijgen van toestemming(en) voor en de realisatie van het Project geldende, wet- en regelgeving en de Gemeente kan niet instaan voor het uitblijven van eventuele wijzigingen van wet- en regelgeving, die de realisatie van het Project belemmeren.

2.5 Partijen spannen zich in om met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde de realisatie van het Project te bevorderen.

2.6 Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de krachtens het publiekrecht aan de bestuursorganen van de Gemeente toekomende bevoegdheden en verplichtingen en Partijen onderkennen in dat kader dat met het aangaan van deze Overeenkomst niet wordt vooruitgelopen op de besluitvorming over het Ruimtelijk besluit, welk besluit te zijner tijd op basis van de dan geldende wet- en regelgeving en het dan geldende beleid door het daartoe bevoegde bestuursorgaan zal moeten worden genomen na het doorlopen van de daartoe voorgeschreven procedure en met medeweging van eventuele tegen een ontwerpbesluit gerichte zienswijzen of bedenkingen.

2.7 Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de krachtens het privaatrecht aan de Gemeente en haar bestuursorganen toekomende bevoegdheden en verplichtingen, waaronder de bevoegdheid om al dan niet medewerking te verlenen aan het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten en de verplichting om in dat kader in het voorkomende geval het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen.

2.8 Weigering, schorsing en/of vernietiging van het Ruimtelijk besluit of enige andere voor de realisatie van het Project vereiste toestemming, alsmede door Initiatiefnemer ervaren vertraging in de uitvoering van het Project als gevolg van tegen deze besluiten door derden aangewende rechtsmiddelen of beslissingen van andere overheden, leveren nimmer enige tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 3 Voorbereiding Ruimtelijk besluit

3.1 Initiatiefnemer legt een Definitief ontwerp ter toetsing voor aan de Gemeente. De Gemeente reageert binnen zes weken op het Definitief ontwerp. Indien de Gemeente goedkeuring onthoudt geeft zij gemotiveerd aan op welke punten het Definitief ontwerp aanpassing behoeft. Initiatiefnemer kan dan een aangepast Definitief ontwerp ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, waarop de Gemeente opnieuw binnen zes weken reageert. Aan het uitblijven van een tijdige reactie van de Gemeente kan niet het vertrouwen worden ontleend dat de Gemeente het Definitief ontwerp heeft goedgekeurd.

3.2 Partijen stellen aan de hand van het goedgekeurde Definitief ontwerp in overleg vast of het Ruimtelijk besluit zal bestaan uit een omgevingsvergunning.

3.3 Initiatiefnemer dient een ontvankelijke aanvraag voor het Ruimtelijk besluit.

3.4 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van alle ten behoeve van de aanvraag en de voorbereiding en motivering van het Ruimtelijk besluit vereiste onderzoeken, waaronder in ieder geval archeologie (bodem, milieu, natuur, onontplofte oorlogsresten, mobiliteit en parkeren, stikstof, geur en licht.

3.5 Initiatiefnemer laat de onderzoeken van voor explosieven verdachte gebieden volgens CS-OOO, uitvoeren. Indien verdachte objecten dan wel explosieven worden aangetroffen, laat Initiatiefnemer deze voorafgaand aan de ontwikkeling door een daartoe gecertificeerde firma opsporen en verwijderen.

3.6 Initiatienemer toont aan dat het Project en de daaraan verbonden aanpassingen, zoals het verleggen van kabels en leidingen, de kernwaarde van het archeologisch kerngebied niet verstoren.

3.7 Voor de realisatie van het Project zijn behalve de bij de Gemeente aan te vragen vergunning(en) ook vergunningen noodzakelijk waarvoor de Gemeente niet het bevoegde gezag is. Initiatiefnemer bereidt voor eigen risico en rekening deze aanvragen van de vereiste vergunningen voor en vraagt ze aan bij het bevoegde gezag.

ARTIKEL 4 Locatie-eisen

4.1 Het Project dient te voorzien:

4.1.1 Maximaal 80.000 vierkante meters bedrijvigheid (BVO).

4.1.2 Een parkeervoorziening op eigen terrein waarmee wordt voorzien in de volledige parkeerbehoefte van het Project zoals is omschreven in de parkeermotivering behorende bij de BOPA van het Project. Deze zal voorzien in minimaal 250 parkeerplekken voor maximaal 500 werknemers en 29 bezoekers die gelijktijdig aanwezig zijn.

4.2 [redacted]

4.3 Het bevoegd gezag ten aanzien van het Ruimtelijk besluit behoudt het recht om in het Ruimtelijk besluit of enig ander besluit, met het oog op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, (ook vanwege de intrinsieke waarde van archeologische waarden, in het bijzonder de waarden die gerelateerd zijn aan Unesco Wereld erfgoed), de natuur en/of het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften, de hiervoor genoemde of aanvullende locatie-eisen te stellen.

ARTIKEL 5 Bouwrijp maken

5.1 Het Bouwrijp maken van het Projectgebied zal geschieden door of in opdracht en voor rekening en risico van Initiatiefnemer, waarbij Initiatiefnemer tevens zal voorzien in de directievoering en het toezicht. Het aanleggen van Openbare voorzieningen die deel uitmaken van het Bouwrijp maken zal geschieden in opdracht van de Gemeente maar wordt voor of in opdracht en voor rekening en risico van Initiatiefnemer uitgevoerd, waarbij Initiatiefnemer tevens zal voorzien in de directievoering en het toezicht.

5.2 Initiatiefnemer is tevens verantwoordelijk voor de aansluiting het Projectgebied en de daarin aan te leggen Openbare voorzieningen op de bestaande Openbare Ruimte, inclusief het zo nodig daartoe Bouwrijp maken van buiten het Projectgebied liggende gronden. Op basis van de huidige plannen zijn de enige Openbare voorzieningen waar nu sprake van is de mogelijke maatregelen die getroffen moeten worden ten aanzien van de Zonneveldslaan (art. 6.11).

5.3 Het Bouwrijp maken van de gronden in- en buiten het Projectgebied en de aanleg van de daartoe behorende Openbare voorzieningen wordt uitgevoerd in overeenstemming met de LIOR en de DALI.

5.4 Initiatiefnemer legt, bij voorkeur uiterlijk zes weken vóór de beoogde start van de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het Bouwrijp maken, de voor het Bouwrijp maken door en voor rekening van Initiatiefnemer te vervaardigen bestekken, inclusief tekeningen en een planning, ter goedkeuring aan de Gemeente voor. De Gemeente reageert binnen drie weken op de voorgelegde stukken. Indien de Gemeente goedkeuring onthoudt geeft zij gemotiveerd aan op welke punten de bestekken of de planning aanpassing behoeven. Initiatiefnemer kan dan aangepaste stukken ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, waarop de Gemeente opnieuw binnen drie weken reageert. Aan het uitblijven van een tijdige reactie van de Gemeente kan niet het vertrouwen worden ontleend dat de Gemeente de bestekken of de planning heeft goedgekeurd. Partijen treden in overleg over de termijnen wanneer de snelheid van de ontwikkeling een aanpassing van de termijnen vereist.

5.5 Initiatiefnemer vervaardigt de bestekken en tekeningen voor het Bouwrijp maken conform de RAW-besteksystematiek en overeenkomstig het Moederbestek.

5.6 Met het Bouwrijp maken en de aanleg van de daartoe behorende Openbare voorzieningen mag niet worden aangevangen voordat de daarop betrekking hebbende bestekken door de Gemeente zijn goedgekeurd.

5.7 De verplichtingen van Initiatiefnemer tot het Bouwrijp maken beperken zich tot het Projectgebied. Werkzaamheden buiten het Projectgebied worden uitsluitend uitgevoerd voor zover deze redelijkerwijs noodzakelijk en proportioneel zijn voor de ontsluiting van het Project en na voorafgaand schriftelijk akkoord van Initiatiefnemer.

ARTIKEL 6 Woonrijp maken en Inrichting Openbare ruimte

6.1 Het Woonrijp maken van het Projectgebied inclusief het daartoe aanleggen van Openbare voorzieningen zal geschieden door of in opdracht en voor rekening en risico van Initiatiefnemer, waarbij Initiatiefnemer tevens zal voorzien in de directievoering en het toezicht. Het aanleggen van Openbare voorzieningen die deel uitmaken van het Woonrijp maken zal geschieden in opdracht van de Gemeente maar wordt voor of in opdracht en voor rekening en risico van Initiatiefnemer uitgevoerd, waarbij Initiatiefnemer tevens zal voorzien in de directievoering en het toezicht – op basis van de huidige plannen zijn de enige Openbare voorzieningen waar nu sprake van is de mogelijke maatregelen die getroffen moeten worden ten aanzien van de Zonneveldslaan (art. 6.11).

6.2 Initiatiefnemer is tevens verantwoordelijk voor de aansluiting het Projectgebied en de daarin aan te leggen Openbare voorzieningen op de bestaande Openbare Ruimte, inclusief het zo nodig daartoe Woonrijp maken

van buiten het Projectgebied liggende gronden. Dit ziet onder andere, maar niet uitsluitend, op het aansluiten op het riool.

6.3 Het Woonrijp maken van de gronden in- en buiten het Projectgebied en de aanleg van de daartoe behorende Openbare voorzieningen wordt uitgevoerd in overeenstemming met de LIOR en de DALI.

6.4 Initiatiefnemer legt, uiterlijk twaalf weken vóór beoogde de start van de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het Woonrijp maken, een Inrichtingsplan ter goedkeuring voor aan de Gemeente. De Gemeente reageert binnen drie weken op het concept Inrichtingsplan. Indien de Gemeente goedkeuring onthoudt, geeft zij gemotiveerd aan op welke punten het concept Inrichtingsplan aanpassing behoeft. Initiatiefnemer kan dan aangepaste stukken ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, waarop de Gemeente opnieuw binnen drie weken reageert. Aan het uitblijven van een tijdige reactie van de Gemeente kan niet het vertrouwen worden ontleend dat de Gemeente het Inrichtingsplan heeft goedgekeurd.

6.5 Na goedkeuring van het Inrichtingsplan legt Initiatiefnemer, uiterlijk zes weken vóór de beoogde start van de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het Woonrijp maken, de voor het Woonrijp maken door en voor rekening van Initiatiefnemer te vervaardigen bestekken, inclusief tekeningen, de technische omschrijving en de bijbehorende berekeningen, alsmede een planning ter goedkeuring aan de Gemeente voor. De Gemeente reageert binnen drie weken op de voorgelegde stukken. Indien de Gemeente goedkeuring onthoudt geeft zij gemotiveerd aan op welke punten de bestekken of de planning aanpassing behoeven. Initiatiefnemer kan dan aangepaste stukken ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen, waarop de Gemeente opnieuw binnen twee weken reageert. Aan het uitblijven van een tijdige reactie van de Gemeente kan niet het vertrouwen worden ontleend dat de Gemeente de bestekken of de planning heeft goedgekeurd.

6.6 Initiatiefnemer vervaardigt de bestekken en tekeningen voor het Woonrijp maken conform de RAW-besteksystematiek en overeenkomstig het Moederbestek.

6.7 Met het Woonrijp maken en de aanleg van de daartoe behorende Openbare voorzieningen mag niet worden aangevangen voordat het Inrichtingsplan en de daarop betrekking hebbende bestekken door de Gemeente zijn goedgekeurd.

6.8 Uitgangspunt is dat het Projectgebied tijdens de realisatie van het Project voor zwaar materieel en bouwverkeer toegankelijk is met uitzondering van de ingerichte en Woonrijp gemaakte onderdelen van het Projectgebied. De ingerichte en Woonrijp gemaakte onderdelen van het Projectgebied dienen niet meer toegankelijk te zijn voor zwaar materieel of bouwverkeer, teneinde deze onderdelen te beschermen tegen beschadiging en teneinde de veiligheid van gebruikers van het Woonrijp gemaakte gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

6.9 Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat het Woonrijp maken, behoudens voor zover uit de Planning of een overeengekomen fasering anders voortvloeit, uiterlijk gelijktijdig met de oplevering van de aangrenzende bebouwing aan de verkrijgers, gereed zal zijn. De definitieve bestrating in de Openbare ruimte wordt pas aangelegd wanneer er geen bouwverkeer meer in het betreffende gebied plaatsvindt.

6.10 Het Projectgebied zal op basis van de voorgestelde structuur van de raamwerkkaart uit het omgevingsprogramma Zijlhoek de Woerd (bijlage 4) worden ontsloten. Alle Initiatiefnemers in het gebied Zijlhoek de Woerd zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het vormen van een samenwerkingsverband waarin zij afspraken maken om tot een gezamenlijk plan voor de voorbereiding, uitvoering en kostendeling van het ontsluiten van het gebied te komen.

6.11 Indien Partijen verwachten dat het Projectgebied (nog) niet per 1 januari 2029 via een voor de afwikkeling van verkeer geschikte en verkeersveilige route plaats kan vinden en de Zonneveldslaan deze functie zal vervullen dan treden Partijen in overleg om de verkeersafwikkeling via de Zonneveldslaan op een verkeersveilige wijze te laten verlopen. In dat geval zal de Gemeente de aanvullende verkeersmaatregelen (laten) voorbereiden en uitvoeren. Initiatiefnemer zal het omgevingsmanagement op zich nemen en een nader te bepalen financiële bijdrage aan de Gemeente betalen op basis van een redelijke verdeling van de kosten, naar rato van de mate waarin deze maatregelen aan het Project zijn toe te rekenen. Weigering, schorsing en/of vernietiging van de voor deze maatregel(en) te nemen Ruimtelijk besluit of enige andere voor de realisatie vereiste toestemming, alsmede door Initiatiefnemer ervaren vertraging in de uitvoering van het Project als gevolg van tegen deze besluiten door derden aangewende rechtsmiddelen of beslissingen van andere overheden, leveren nimmer enige tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van dit artikel.

6.12 De aansluiting op het stroom netwerk geschiedt voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer vraagt tijdig de noodzakelijke aansluiting aan. Initiatiefnemer meldt onmiddellijk aan de Gemeente indien en wanneer vertraging optreedt. Partijen treden in overleg over een aangepaste planning wanneer vertraging optreedt die wordt veroorzaakt door het niet tijdig beschikken over de noodzakelijke stroom aansluiting.

6.13 De verplichtingen van Initiatiefnemer tot het Woonrijp maken beperken zich tot het Projectgebied. Werkzaamheden buiten het Projectgebied worden uitsluitend uitgevoerd voor zover deze redelijkerwijs noodzakelijk en proportioneel zijn voor de ontsluiting van het Project en na voorafgaand schriftelijk akkoord van Initiatiefnemer.

ARTIKEL 7 Oplevering en levering Openbare ruimte en Openbare voorzieningen

7.1 Indien de Initiatiefnemer na het Woonrijp maken van oordeel is dat de Openbare ruimte en de Openbare voorzieningen gereed zijn, doet zij daarvan schriftelijk mededeling aan de Gemeente en legt zij aan de Gemeente de volgende stukken over:

- revisie- en inspectiegegevens van het rioleringsstelsel;
- plantekeningen, stuklijsten, werkbeschrijvingen, berekeningen;
- handleidingen voor gebruik en onderhoud;
- gewaarmerkte kopieën van garantieverklaringen;
- revisiedocumenten openbare verlichting;
- alle verdere relevante documenten.

7.2 Partijen bepalen nadat aan de in het eerste lid genoemde verplichtingen is voldaan, gezamenlijk een moment, in de regel gelegen binnen twee weken nadat alle relevante documenten door de Gemeente zijn ontvangen, waarop de opneming van de Openbare ruimte en de Openbare voorzieningen zal plaatsvinden. Van de opneming wordt een proces-verbaal gemaakt dat door Partijen wordt ondertekend.

7.3 Na de opneming, wordt aan de Initiatiefnemer door de Gemeente binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of de Openbare ruimte en de Openbare voorzieningen al dan niet zijn goedgekeurd, in het laatste geval met opgaaf van de gebreken, die de redenen voor de onthouding van de goedkeuring zijn. Kleine gebreken, waarvan de verwachte herstelkosten blijven binnen het bedrag waarvoor door de Initiatiefnemer zekerheid is gesteld als bedoeld in artikel 13.1, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan. Aan het uitblijven van een tijdige reactie van de Gemeente kan niet het vertrouwen worden ontleend dat de Gemeente de Openbare Ruimte en de Openbare voorzieningen heeft goedgekeurd.

7.4 Op het moment van onderteken van deze Overeenkomst verwachten Partijen dat dit artikel alleen betrekking heeft op mogelijke wijzigingen aan de Zonneveldslaan conform artikel 6.11 van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 8 Doorlegging aanbestedingsplicht Openbare voorzieningen

8.1 Initiatiefnemer is verplicht, voor zoveel nodig krachtens volmacht, namens de Gemeente zorg te dragen voor het in overeenstemming met de regels van het (Europese) aanbestedingsrecht aanbesteden van het Bouwrijp maken en Woonrijp maken, de aanleg van de Openbare voorzieningen en het daartoe opstellen van de bestekken. Partijen stellen vast dat de verwachting bij het ondertekenen van deze overeenkomst is dat dit alleen betrekking heeft op mogelijke wijzigingen aan de Zonneveldslaan conform art. 6.11. Indien er geen verplichting blijkt te bestaan tot het voeren van een Europese aanbestedingsprocedure, dan zal de aanbesteding door Initiatiefnemer plaatsvinden in overeenstemming met het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

8.2 Indien de Gemeente, ondanks het bepaalde in en de uitvoering van dit artikel, door een (of meerdere) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart Initiatiefnemer de Gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal Initiatiefnemer handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake, gelijk Initiatiefnemer de Gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. Initiatiefnemer zal ter zake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden. De Gemeente verplicht zich, mits zulks enige kans van slagen heeft, jegens Initiatiefnemer - zo nodig tot

in hoogste instantie - tegen dergelijke vorderingen overeenkomstig instructies van Initiatiefnemer voor rekening van Initiatiefnemer verweer te voeren en zich niet te verzetten tegen een verzoek van Initiatiefnemer tot tussenkomst in deze procedure. De kosten in verband met het voeren van zodanige procedures worden door Initiatiefnemer gedragen.

8.3 Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden welke die derden mochten pretenderen te hebben in verband met het mogelijk onjuist door Initiatiefnemer (namens de Gemeente) toepassen van de betreffende aanbestedingsregelgeving in de door Initiatiefnemer te organiseren aanbestedingsprocedures. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente uitsluitend voor zover sprake is van aan Initiatiefnemer toerekenbare schending van aanbestedingsrecht, en niet voor zover deze het gevolg is van door de Gemeente verstrekte instructies of kaders. Meer in het bijzonder zal Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico namens (doch in nauw overleg met) de Gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal zij al hetgeen waartoe de Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is.

ARTIKEL 9 Aansprakelijkheid schade en vooropname

9.1 Initiatiefnemer is verplicht aan de Gemeente de schade te vergoeden die tijdens de realisatie van het Project, inclusief het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken, door of vanwege Initiatiefnemer is toegebracht aan eigendommen van de Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut voor zover deze aantoonbaar zijn veroorzaakt door Initiatiefnemer of binnen de risicosfeer van Initiatiefnemer liggen.

9.2 Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente van elke aanspraak van derden jegens de Gemeente wegens schade die het gevolg is van de realisatie van het Project, inclusief het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken, die krachtens deze Overeenkomst, de wet of de verkeersopvattingen voor rekening van Initiatiefnemer dient te blijven.

9.3 Uiterlijk één week voorafgaand aan de start van het Bouwrijp maken van het Projectgebied nemen Partijen de staat van de eigendommen van de Gemeente in en rondom het Projectgebied, waaronder de staat van de wegen en het aangrenzende hoofdriool, op. Van de opneming wordt door de Gemeente een proces-verbaal gemaakt, zo veel mogelijk met fotomateriaal, dat door Partijen wordt ondertekend.

9.4 Gelijktijdig met of uiterlijk acht weken na de opneming van de Openbare ruimte en de Openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 7.2 wordt de staat van de eigendommen van de Gemeente in en rondom het Projectgebied, waaronder de staat van de wegen en het aangrenzende hoofdriool, wederom gezamenlijk opgenomen. Van de opneming wordt door de Gemeente een proces-verbaal gemaakt, zo veel mogelijk met fotomateriaal, dat door Partijen wordt ondertekend.

9.5 Indien een van de partijen, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de opneming en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het proces-verbaal, is de partij die op de opneming en/of vastlegging aandringt bevoegd de opneming buiten aanwezigheid van de nalatige partij(en) uit te voeren en/of het proces-verbaal bindend voor beide Partijen vast te stellen. De partij die op vastlegging aandringt zal terstond een afschrift van het proces-verbaal aan de nalatige partij doen toekomen.

9.6 Indien uit de opneming blijkt dat gedurende de realisatie van het Project schade is ontstaan aan de Openbare ruimte, anders dan door normale slijtage, dan wordt deze geacht te zijn veroorzaakt door de of vanwege de Initiatiefnemer, tenzij de Initiatiefnemer aantoont dat de schade niet aan hem kan worden toegerekend.

9.7 De Initiatiefnemer dient ervoor zorg te dragen dat elke aannemer die hij inschakelt ten behoeve van de realisatie van het Project beschikt over een doorlopende, adequate CAR-verzekering. Op verzoek van de Gemeente zal de Initiatiefnemer een kopie van het Polisblad van de CAR-verzekering(en) met een bewijs van premiebetaling aan de Gemeente verstrekken.

9.8 De Initiatiefnemer is, indien en zodra schade ontstaat aan de eigendommen van de Gemeente, verplicht om onverwijld over te gaan tot het herstellen van de schade op voorwaarde dat deze schade aantoonbaar is aangericht door Initiatiefnemer. Herstel zal plaatsvinden op eigen initiatief dan wel op eerste verzoek van de Gemeente, conform de LIOR en overigens overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving en eventuele aanwijzingen van de zijde van de Gemeente. Indien de Gemeente constateert dat herstel urgent nodig is dan

wel de Gemeente om haar moverende redenen geen herstel door Initiatiefnemer wenst te laten plaatsvinden, dan wel de Initiatiefnemer niet op eerste verzoek tot herstel overgaat, is de Gemeente gerechtigd om herstel zelf uit te voeren en de hiermede gemoeide kosten op Initiatiefnemer te verhalen.

9.9 Initiatiefnemer is uitsluitend aansprakelijk voor schade die aantoonbaar het directe gevolg is van aan Initiatiefnemer en haar aannemer/onderaannemer(s) toerekenbaar handelen of nalaten.

9.10 De Gemeente verklaart dat Initiatiefnemer, met ingang van de datum van ondertekening van deze Overeenkomst, is ontslagen van alle verplichtingen uit hoofde van de Intentieovereenkomst d.d. 7 mei 2025 die betrekking hebben op de Gebiedsontwikkeling (als omschreven in de Intentieovereenkomst en de Akte van toetreding en wijziging). Initiatiefnemer heeft, vanaf het moment van totstandkoming van deze Overeenkomst, ter zake van de Gebiedsontwikkeling geen verplichtingen meer jegens de Gemeente.

ARTIKEL 10 Communicatie en omgevingsmanagement

10.1 Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden en de omgeving vooraf en gedurende de realisatie van het Project. Initiatiefnemer stelt zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst een communicatieplan op, waarin wordt aangegeven op welke momenten en op welke wijze Initiatiefnemer naar externen communiceert over het Project, en legt dit plan ter goedkeuring aan de Gemeente voor.

10.2 Initiatiefnemer stelt een omleidingsplan c.q. verkeersplan op en legt dit plan ter goedkeuring aan de Gemeente voor. Initiatiefnemer en door deze ingeschakelde (onder-)aannemers zijn verplicht gedurende de realisatie van het Project de bouwrouting voor bouwverkeer buiten het Projectgebied conform het omleidingsplan, alsmede eventuele nadere aanwijzingen door of namens de Gemeente, waaronder werk- en vervoerstijden en veiligheids- en andere maatregelen te volgen. Indien nodig dient het omleidingsplan aan veranderde feitelijke omstandigheden te worden aangepast in overleg met de Gemeente.

10.3 Initiatiefnemer en zijn (onder)aannemer(s) zijn gedurende de realisatie van het Project (Bouwrijp maken, bouw opstallen en Woonrijp maken) verplicht om de overlast voor omwonenden en andere derden zoveel mogelijk en met inachtneming van ieders redelijke belangen te beperken.

10.4 Initiatiefnemer of zijn (onder)aannemer(s) kan (kunnen) gedurende de realisatie van het Project reclame-uitingen aanbrengen. Daarbij mag echter het verkeer niet in gevaar worden gebracht, worden afgeleid of in verwarring worden gebracht en daardoor mag geen onevenredige hinder voor de omgeving worden veroorzaakt. Verder mag de reclame niet aanstootgevend van aard zijn of betrekking hebben op een evenement of activiteit van aanstootgevende aard en dienen de reclame-uitingen te voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving, waaronder bijvoorbeeld de vergunningplicht voor lichtgevende reclame.

10.5 Parkeren of opslag van materiaal en materieel op en langs wegen is niet toegestaan. Initiatiefnemer draagt tijdens de bouw zorg voor de realisatie van tijdelijke parkeerplaatsen in het Projectgebied.

ARTIKEL 11 Kostenverhaal

11.1 Initiatiefnemer vergoedt aan de Gemeente de aan het Ruimtelijk besluit te relateren (plan)kosten voor een bedrag van [redacted]

11.2 Indien tegen het Ruimtelijk besluit bezwaar en/of beroep en/of hoger beroep wordt aangetekend dan vergoedt Initiatiefnemer aan de Gemeente een aanvullend bedrag aan (plan)kosten ter hoogte van de redelijke en proportionele gemaakte kosten voor zover deze niet worden gedekt door de leges en vooraf door de Gemeente zijn gespecificeerd en met Initiatiefnemer zijn gedeeld.

11.3 Verder zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden:

a. op grond van de bij raadsbesluit d.d. 29 december 2023 vastgestelde "Nota Kostenverhaal Gemeente Katwijk 2024": een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen van [redacted]

b. Exploitatiebijdrage op basis van wettelijk kostenverhaal met tijdvak [redacted]

c. Vrijwillige bijdrage voor de fietsbrug van [redacted]

11.4 Bij de raming van de (plan)kosten is ervan uitgegaan dat de Initiatiefnemer zelf zorgdraagt voor het uitvoeren van de onderzoeken die nodig zijn ten behoeve van het Ruimtelijk besluit en voor het Bouwrijp maken en het Woonrijp maken. Indien op enig moment blijkt dat alsnog door de Gemeente aanvullende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.15 Omgevingsbesluit juncto bijlage IV bij het Omgevingsbesluit of onderzoeken in het kader het Ruimtelijk besluit moeten worden verricht ten behoeve van het Project, dan worden de daarmee gepaard gaande kosten als aanvullende vergoeding Kostenverhaal op de Initiatiefnemer verhaald. De Gemeente zendt, voordat de kosten worden gemaakt, aan de Initiatiefnemer ter kennisneming een raming van deze kosten.

11.5 De vergoeding Kostenverhaal wordt, voor elk te onderscheiden deel, opeisbaar op de volgende momenten:

- (plan)kostenvergoeding als bedoeld in artikel 11.1: Onmiddellijk na ondertekening van deze Overeenkomst;
- De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen als bedoeld in artikel 11.3 sub a: op het moment van het onherroepelijk worden van de vergunning;
- De aanvullende (plan)kostenvergoeding als bedoeld in artikel 11.2: Telkens nadat bezwaar, beroep of hoger beroep is aangetekend en de kosten bekend zijn. Bij langlopende procedures, langer dan 1 jaar, zullen Partijen in goed overleg op vastgelegde momenten de kosten berekenen en factureren;
- De exploitatiebijdrage op basis van wettelijk kostenverhaal met tijdvak als bedoeld in artikel 11.3 sub b: uiterlijk op het moment van het onherroepelijk worden van de vergunning;
- De vrijwillige bijdrage als bedoeld in artikel 11.3 sub c: uiterlijk op het moment van het onherroepelijk worden van de vergunning;
- De eventuele aanvullende vergoeding Kostenverhaal als bedoeld in artikel 11.4, vier weken na de toezending van de raming van de betreffende kosten.

11.6 Ter voldoening van de vergoeding Kostenverhaal zal de Gemeente Initiatiefnemer na het opeisbaar worden van het betreffende bedrag een rekening sturen, waarin een betalingstermijn van 30 dagen wordt gegeven.

11.7 Een eventueel reeds, op grond van een intentieovereenkomst, door Initiatiefnemer aan de Gemeente betaald voorschotbedrag aan Kostenverhaal wordt, in het betalingsverzoek als bedoeld in artikel 11.6, verrekend met het eerste bedrag dat aan Initiatiefnemer in rekening wordt gebracht en indien dat bedrag ontoereikend is, - voor het restant - met de daaropvolgende bedragen die aan Initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

11.8 Ingeval van latere betaling dan de uiterste betalingstermijn als bedoeld in artikel 11.56 is Initiatiefnemer de dan geldende wettelijke rente (ex artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek) verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de uiterste betalingstermijn tot aan de dag van betaling.

11.9 Betaling van de vergoeding Kostenverhaal laat onverlet de door Initiatiefnemer ter zake van de behandeling en verlening van de Omgevingsvergunning(en), dan wel eventuele andere toestemmingen, verschuldigde leges, alsmede vergoeding ter zake van Nadeelcompensatie, welke vergoedingen uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaken van de in dit artikel verschuldigde vergoeding Kostenverhaal. Bij de in deze overeenkomst genoemde bedragen is prijspeil 1 januari 2026 toegepast, tenzij anders vermeld. Indien de betalingen in volgende jaren plaatsvinden, wordt op basis van de consumenten prijsindex (CPI) alle huishoudens van het CBS een indexatie van het prijspeil toegepast op deze bedragen tot aan moment van betalen. De gehanteerde prijsindex wordt in het betalingsverzoek schriftelijk meegedeeld.

11.10 Over de in dit artikel bedoelde vergoeding Kostenverhaal is geen BTW verschuldigd.

11.11 Aanpassing van de hoogte van de vergoeding Kostenverhaal is mogelijk, indien het Definitief ontwerp na de ondertekening van de Overeenkomst wijzigt of het aantal BVOs hoger is dan in artikel 4.1.1 bepaalde. In dat geval past de Gemeente de hoogte van de vergoeding aan en stuurt de Gemeente Initiatiefnemer hiervoor een betalingsverzoek conform artikel 11.6.

11.12 Indien het Project om welke reden dan ook geen doorgang vindt, is Initiatiefnemer de tot op dat moment gemaakte plankosten verschuldigd.

ARTIKEL 12 Nadeelcompensatie

12.1 Aanvragen om vergoeding van Nadeelcompensatie die voortvloeien uit het Ruimtelijk besluit of ten behoeve van het Project verleende omgevingsvergunningen of andere besluiten worden door het bevoegd gezag in behandeling genomen conform de vigerende Verordening nadeelcompensatie Katwijk 2024.

12.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Nadeelcompensatie.

12.3 De Gemeente zal Initiatiefnemer als belanghebbende bij de behandeling van een aanvraag om Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening Nadeelcompensatie Katwijk 2024.

12.4 Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het bedrag dat door de Gemeente in verband met het Project aan Nadeelcompensatie wordt toegekend, te vergoeden, voor zover deze nadeelcompensatie rechtstreeks en aantoonbaar voortvloeit uit het Project en de daarmee samenhangende kosten redelijk en noodzakelijk zijn. Hieronder worden mede begrepen de in redelijkheid gemaakte kosten van rechtsbijstand van de aanvrager, de wettelijke rente en de kosten van ambtelijke begeleiding en de onafhankelijke adviescommissie. Daarnaast is Initiatiefnemer verplicht om voor zover deze kosten redelijk en noodzakelijk zijn, de kosten van de door de Gemeente ingeschakelde rechtskundige en andere deskundige bijstand in bezwaar, beroep en hoger beroep te vergoeden.

12.5 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk nadat een beschikking tot toekenning van Nadeelcompensatie onherroepelijk is geworden, aan Initiatiefnemer een rekening zenden met daarin het betreffende bedrag en met een afschrift van de beschikking. Initiatiefnemer maakt het desbetreffende bedrag binnen 30 dagen na de verzending van het betalingsverzoek over aan de Gemeente, door storting op rekeningnummer NL13BNGH0285120271 bij BNG (Bank Nederlandse Gemeente) Leiden-Katwijk, ten name van de Gemeente Katwijk, onder vermelding van de referentie: "Nadeelcompensatie Project Mondriaan" en de naam van de aanvrager om Nadeelcompensatie.

12.6 Indien de vergoeding(en) als bedoeld in dit artikel door Initiatiefnemer niet uiterlijk op het in het vijfde lid van dit artikel bepaalde moment is (zijn) voldaan, is Initiatiefnemer zonder ingebrekestelling in verzuim als bedoeld in artikel 6:83 BW en is zij over het betreffende bedrag vanaf dat moment tot aan de datum van de uiteindelijke betaling de wettelijke rente (ex artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek) verschuldigd.

12.7 Het staat Initiatiefnemer vrij om met degene die een aanvraag om vergoeding van Nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met het College goed te keuren, te treffen minnelijke regeling. Komen Initiatiefnemer en de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt Initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager.

ARTIKEL 13 Zekerheidstelling

13.1 Tot zekerheid van de nakoming door Initiatiefnemer van al zijn verplichtingen en betaling van de vergoeding van de bovenwijkse voorziening zoals bedoeld in artikel 11.3 sub a zal Initiatiefnemer binnen 60 dagen van ondertekening een bankgarantie overleggen ter hoogte van [redacted] af te geven door een voor de Gemeente aanvaardbare en erkende Nederlandse bankinstelling, zulks nadat de tekst daarvan voorafgaand door de Gemeente is goedgekeurd.

13.2 Tot zekerheid van de nakoming door Initiatiefnemer van al zijn verplichtingen en betaling van alle vergoedingen, bijdragen, schadevergoedingen, renten en eventuele boeten uit hoofde van deze Overeenkomst zal Initiatiefnemer uiterlijk 30 dagen na het onherroepelijk worden van het Ruimtelijk besluit twee bankgaranties overleggen ter hoogte van [redacted] af te geven door een voor de Gemeente aanvaardbare en erkende Nederlandse bankinstelling, zulks nadat de tekst daarvan voorafgaand door de Gemeente is goedgekeurd.

13.3 De bankgaranties dienen onherroepelijk, onvoorwaardelijk en tevens uitkeerbaar in geval van faillissement te zijn.

13.4 De Gemeente is bevoegd de garanties - voor het deel van de verschuldigde betaling - zonder enige nadere aankondiging aan te spreken zodra naar haar oordeel blijkt dat niet is voldaan aan een bepaling van deze Overeenkomst, nadat Initiatiefnemer een redelijke termijn is gesteld om alsnog aan zijn verplichting te voldoen.

13.5 Het bedrag van de bankgarantie voor de exploitatiebijdrage bedraagt in totaal [redacted] en eindigt na betaling van het volledige bedrag.

13.6 Het bedrag van de bankgarantie voor de exploitatiebijdrage bedraagt [redacted] en eindigt na betaling van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 11.3 sub b.

13.7 Het bedrag voor de bankgarantie voor de als gevolg van de realisatie van het Project ontstane schade en ter zekerheidstelling van eventuele uit hoofde van deze overeenkomst te verbeuren boetes bedraagt [redacted] en eindigt nadat eventuele als gevolg van de realisatie van het Project ontstane schade aan de eigendommen van de Gemeente in en om het Projectgebied is hersteld en de eventuele daartoe door de Gemeente gemaakte kosten door de Initiatiefnemer zijn vergoed.

ARTIKEL 14 Realisatieverplichting

14.1 Initiatiefnemer is verplicht om uiterlijk op 1 mei 2026 een ontvankelijke aanvraag in te dienen ter zake van het verkrijgen van een omgevingsvergunning welke aanvraag gericht is op realisatie van het Project, met dien verstande dat deze termijn wordt verlengd indien vertraging optreedt als gevolg van omstandigheden die niet aan Initiatiefnemer zijn toe te rekenen.

14.2 Ter zake van de aanvraag bedoeld in lid 1 van dit artikel is Initiatiefnemer gehouden om uiterlijk een (1) jaar na het verkrijgen van een ontvankelijke omgevingsvergunning met de realisatie van de bebouwing te starten, tenzij vertraging optreedt als gevolg van omstandigheden die niet aan Initiatiefnemer zijn toe te rekenen, in welk geval Partijen in overleg treden over een aangepaste planning.

ARTIKEL 15 Overlegstructuur

15.1 Als vertegenwoordiger ten behoeve van het in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst te voeren overleg worden door Partijen aangewezen:

a. Voor Initiatiefnemer [redacted]
b. Voor de Gemeente: [redacted]

15.2 Er wordt in onderling overleg tussen Partijen een overlegstructuur ontworpen ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst. De samenstelling, werkwijze en besluitvorming binnen deze overlegstructuur wordt door Partijen in nader overleg bepaald.

15.3 Partijen zullen elkaar tijdig informeren over voor het Project relevante ontwikkelingen, informatie of knelpunten.

15.4 De Gemeente maakt van het gevoerde overleg een kort zakelijk verslag en zendt dit verslag zo spoedig mogelijk na het overleg ter kennisneming aan Initiatiefnemer toe.

15.5 Indien Initiatiefnemer bij het verslag opmerkingen heeft, zal zij die zo spoedig mogelijk na ontvangst van het verslag schriftelijk kenbaar maken.

ARTIKEL 16 Planning

16.1 Partijen stellen ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden, ten behoeve van de in het Projectgebied te realiseren bestemmingen en overige werken en werkzaamheden na ondertekening van deze Overeenkomst, gezamenlijk een Planning op, waarin opgenomen worden de door Partijen te vervaardigen stukken, de te verrichten activiteiten en de verantwoordelijkheden van Partijen. De nakoming van de Planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting.

16.2 Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in ieders vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen. In overleg tussen Partijen kan de Planning worden aangepast.

ARTIKEL 17 Kennisgeving en terinzagelegging Overeenkomst en vertrouwelijkheid

17.1 Van het sluiten van deze Overeenkomst wordt op de voet van artikel 16.138 Omgevingswet binnen twee weken na het aangaan daarvan kennisgegeven in het Gemeenteblad en de Overeenkomst wordt daarbij - behoudens eventuele door Partijen bij deze Overeenkomst uitdrukkelijk als vertrouwelijk aangemerkte bijlagen - voor eenieder ter inzage gelegd.

17.2 Partijen gaan, onverminderd het voorgaande, vertrouwelijk om met de informatie die in het kader van deze Overeenkomst wordt uitgewisseld c.q. verkregen, indien en voor zover de partij die de informatie heeft verstrekt daarbij uitdrukkelijk, schriftelijk op het vertrouwelijke karakter daarvan heeft gewezen dan wel het vertrouwelijke karakter daarvan redelijkerwijs verondersteld mag worden.

17.3 Het bepaalde in dit artikel omtrent vertrouwelijkheid laat onverlet de verplichtingen van de Gemeente en haar bestuursorganen in het kader van de Wet open overheid voor zover deze Overeenkomst zelf of informatie die partijen uitwisselen en (laten) opstellen ter uitvoering van deze Overeenkomst niet kan worden geschaard onder de weigeringsgronden zoals bepaald in deze wet.

ARTIKEL 18 Communicatie en geheimhouding

18.1 Partijen maken in gezamenlijk overleg afspraken over de communicatie naar derden.

18.2 Over resultaten van archeologisch onderzoek worden nadere afspraken gemaakt waarbij het uitgangspunt is dat in goed overleg en afstemming door de initiatiefnemer en de gemeente, gecommuniceerd kan worden over de resultaten van het archeologisch onderzoek naar derden en te gebruiken voor media-uitingen.

18.3 Partijen gaan vertrouwelijk om met de informatie die in het kader van deze Overeenkomst wordt uitgewisseld c.q. verkregen, indien en voor zover de partij die de informatie heeft verstrekt daarbij uitdrukkelijk, schriftelijk op het vertrouwelijke karakter daarvan heeft gewezen dan wel het vertrouwelijke karakter daarvan redelijkerwijs verondersteld mag worden.

18.4 Het bepaalde in dit artikel omtrent geheimhouding en vertrouwelijkheid laat onverlet de verplichtingen van de Gemeente en haar bestuursorganen in het kader van de Wet open overheid voor zover deze Overeenkomst zelf of informatie die partijen uitwisselen en (laten) opstellen ter uitvoering van deze Overeenkomst niet kan worden geschaard onder de weigeringsgronden zoals bepaald in deze wet.

ARTIKEL 19 Auteursrechten

19.1 Het gebruik en/of reproductie, op ieder gewenst moment en op iedere gewenste wijze, van documenten, zoals adviezen, rapporten, verslagen, planbeschrijvingen en dergelijke blijft bij beëindiging van deze Overeenkomst voorbehouden aan de Partij in wiens opdracht en voor wiens rekening het document in het kader van deze Overeenkomst is aangeleverd en/of opgesteld. In overleg kunnen Partijen daarvan afwijken.

19.2 De verslagen, rapporten, en aanverwante documenten die betrekking hebben op archeologisch onderzoek en visualisatie zijn kosteloos en vrijelijk te gebruiken door de gemeente en door andere belanghebbende partijen.

19.3 Bij beëindiging van de Overeenkomst mag de Gemeente alle producten en documenten, die aan de Gemeente toekomen dan wel eigendom zijn van de Gemeente overeenkomstig het gestelde in dit artikel vrijelijk benutten.

ARTIKEL 20 Looptijd overeenkomst

20.1 Deze Overeenkomst treedt in werking met de ondertekening daarvan door beide Partijen en eindigt op het moment dat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst hebben voldaan.

20.2 De Overeenkomst eindigt voorts indien Partijen daartoe gezamenlijk beslissen.

ARTIKEL 21 Ontbinding

21.1 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente door middel van een schriftelijk bericht aan Initiatiefnemer met onmiddellijke ingang worden ontbonden, mits de Gemeente voorafgaand aan de ontbinding gedurende ten minste dertig (30) dagen in overleg is getreden met de andere Partij teneinde tot een oplossing te komen, indien:

a. De provincie Zuid-Holland, ministerie Economische Zaken, ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en de Gemeente Katwijk niet voor de

Raadsvergadering van 18 Juni 2026 in een of meerdere overeenkomsten hun samenwerking betreffende de ontwikkeling, realisatie en ingebruikname van Project Goya (ook wel Project Mondriaan genaamd), de Woningbouwontwikkeling in het Plangebied zoals bedoeld in de Comfort Letter, de infrastructurele maatregelen voor het oplossen van toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsissues ten gevolge van voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen en het tot uitvoering kunnen brengen van infrastructurele maatregelen uitwerken en vast leggen zoals globaal omschreven in de Comfort Letter.

b. Initiatiefnemer niet binnen 60 dagen van ondertekening een bankgarantie voor het totale bedrag zoals omschreven in 11.3 sub a aan de Gemeente overhandigt.
c. Initiatiefnemer niet binnen 30 dagen van het onherroepelijk worden van het ruimtelijk besluit de bankgarantie voor de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 11.3 sub b overhandigt.
d. Initiatiefnemer niet binnen 30 dagen van het onherroepelijk worden van het ruimtelijk besluit de bankgarantie voor schade en boeteverhaal zoals bedoeld in artikel 13.7 overhandigt.
e. Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard dan wel surséance van betaling aanvraagt dan wel wordt verleend;
f. Initiatiefnemer wordt geliquideerd, ontbonden dan wel opgeheven (waaronder een fusie niet wordt begrepen);
g. op een aanzienlijk deel van het vermogen van Initiatiefnemer beslag wordt gelegd en Initiatiefnemer dientengevolge niet meer in staat mag worden geacht de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst volledig en adequaat na te komen;
h. anderszins uit gedragingen dan wel uitlatingen dan wel feitelijke omstandigheden afgeleid mag worden, dat Initiatiefnemer niet meer in staat mag worden geacht de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst volledig en adequaat na te komen.

21.2 Deze Overeenkomst kan door beide Partijen door middel van een schriftelijk bericht aan de andere Partij worden ontbonden:

a. indien het Ruimtelijk besluit onherroepelijk is geweigerd, door de bestuursrechter is vernietigd, of na vernietiging alsnog onherroepelijk is geweigerd;
b. indien de andere Partij in verzuim is ten aanzien van de nakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting en die tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt.
c. Indien het besluit tot onttrekking van de Zijlhoeklaan te Valkenburg (perceel A, nummer 4482) niet onherroepelijk wordt, met inachtneming van de ontbindende voorwaarden als opgenomen in artikel 17 van de Koopovereenkomst Zijlhoeklaan d.d. 19 februari 2026
d. Indien Initiatiefnemer niet uiterlijk 1 jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning is gestart met realisatie van het Project.

21.3 Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij indien hij nalatig is, en na in gebreke te zijn gesteld blijft, in de nakoming van zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Ingebrekestelling vindt schriftelijk plaats, waarbij een termijn van ten minste acht dagen wordt geboden om alsnog aan de verplichting(en) te voldoen.

21.4 In het geval van ontbinding plaatsvindt zonder dat het Ruimtelijk besluit is of wordt genomen, blijft Initiatiefnemer de (plan)kostenvergoeding voor de reeds door de Gemeente gemaakte kosten verschuldigd.

21.5 Aan een ontbinding op grond van dit artikel kan Initiatiefnemer geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of rente, hoe ook genaamd behoudens de restitutie van reeds betaalde bedragen waarvoor de grondslag is komen te vervallen.

ARTIKEL 22 Onvoorziene omstandigheden

22.1 In het geval dat zich onvoorziene omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten en die niet krachtens de aard van de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening komen van degene die zich erop beroept, zal de betreffende Partij zulks zo spoedig mogelijk aan de

andere wederpartij meedelen en zullen Partijen in overleg treden. Dat overleg is erop gericht te onderzoeken of de Overeenkomst zodanig kan worden gewijzigd dat nakoming alsnog gevergd kan worden.

22.2 Ingeval het overleg niet tot wijziging van de Overeenkomst leidt, zullen Partijen een beëindigingsovereenkomst sluiten. In de beëindigingsovereenkomst zal in ieder geval worden bepaald op welke wijze de financiële afwikkeling zal dienen te geschieden. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht dit als een geschil in de zin van artikel 26.526.5 aan te merken en bij de bevoegde rechter gehele of gedeeltelijke ontbinding wegens onvoorziene omstandigheden te vorderen.

ARTIKEL 23 Overdracht contractpositie

23.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan een derde over te dragen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan de te verlenen toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

23.2 Initiatiefnemer verplicht zich op hem rustende verplichtingen jegens de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de gronden in het Projectgebied of vestiging van een zakelijk recht daarop, bij wijze van kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te zullen opleggen en te zullen bedingen ten behoeve van de gemeente, zulks in geval van achterwege laten van dit kettingbeding op straffe van verbeurte door Initiatiefnemer, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt van en door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van € [redacted] zulks onverminderd de overige aan de gemeente toekomende rechten. Voormeld bedrag wordt geïndexeerd overeenkomstig de consumenten prijsindex (CPI) van CBS.

23.3 [redacted]

23.4 Het voormelde kettingbeding vervalt nadat het Project is gerealiseerd en aan alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst is voldaan.

ARTIKEL 24 Vrijwaringen

Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden, die in verband van de uitvoering van de overeenkomst schade lijden, indien en voor zover die schade niet is terug te voeren op enig handelen of nalaten en/of eigen schuld van de Gemeente.

ARTIKEL 25 Bijlagen

25.1 De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

1. Kaart met Gebiedsontwikkeling
2. Kaart met Kostenverhaalgebied
3. Kaart Projectgebied
4. Raamwerkkaart

ARTIKEL 26 Slotbepalingen

26.1 Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst.

26.2 Op deze Overeenkomst is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing.

26.3 De voertaal voor correspondentie en documenten met de Gemeente is Nederlands.

26.4 Iedere Partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, verbeurt aan de andere partij een direct opeisbare boete van [redacted] per overtreding, dan wel [redacted] per dag dat de overtreding voortduurt. De boete is verschuldigd zonder dat een ingebrekestelling vereist is en laat het recht op nakoming en schadevergoeding onverlet.

26.5 Alle geschillen, direct dan wel indirect voortvloeiende uit deze Overeenkomst, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag. Een en ander laat onverlet dat Partijen in alle gevallen zullen trachten geschillen in der minne op te lossen.

26.6 Derden, anders dan de Partijen bij deze Overeenkomst, kunnen geen rechten ontlenen aan de inhoud van deze Overeenkomst.

26.7 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst, om welke redenen ook, geheel dan wel ten dele nietig of vernietigbaar mocht blijken te zijn, verplichten Partijen zich om de desbetreffende nietige dan wel vernietigbare bepaling te vervangen door een nieuwe, wel rechtsgeldige bepaling, die zoveel als mogelijk gelijk is aan de inhoud en strekking van de vervangen bepaling.

ONDERTEKENING

Aldus digitaal door Partijen ondertekend:

Gemeente Katwijk

Katwijk, ... 31 maart 2026

[redacted]

.....

Initiatiefnemer

[Plaats], ...31/03/2026.....2026

[redacted]

.....