



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST Bronkhorst I

Tussen

Gemeente Woudrichem

en

Looye Projecten en VABO Ontwikkeling



Ondergetekenden:

1. **De gemeente Woudrichem**, zetelende aan het raadhuisplein 1 te Woudrichem, ten deze op grond van artikel 171 eerste lid Gemeentewet en krachtens verleend mandaat 9 oktober 2018 rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 9 oktober 2018, hierna te noemen: "de gemeente";

en

2. **Looye Projecten B.V.**, gevestigd te (3441EN) Oostdam 7 in Woerden, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 30235233, vertegenwoordigd door [redacted] in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, hierna aan te duiden als: "Looye"
3. **VABO Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te (4104AE) Antonie van Diemenstraat 36 in Culemborg, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 11029591, vertegenwoordigd door [redacted] in zijn hoedanigheid van middellijk directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, hierna aan te duiden als: "Van Arnhem";

Looye en Van Arnhem hierna gezamenlijk te noemen: "initiatiefnemer";
De gemeente en de initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: "partijen";

OVERWEGENDE DAT:

- de initiatiefnemer voornemens is een gedeelte van de ontwikkeling "Bronkhorst" te ontwikkelen;
- het plangebied van de ontwikkeling wordt begrensd zoals aangegeven in **bijlage 1**, hierna te noemen het plangebied;
- de gemeente binnen het plangebied de kadastrale percelen gemeente Woudrichem sectie I nummers 2744 en 2745 in eigendom heeft;
- de initiatiefnemer heeft verklaard alle benodigde overleggen te voeren met belanghebbenden en betrokkenen en er van op de hoogte te zijn dat eventuele bezwaarprocedures van omwonenden het ontwikkelingstraject kunnen vertragen, of kunnen leiden tot afstel;
- dat partijen een overeenkomst wensen te sluiten met elkaar.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is vast te leggen op welke wijze:

- de ontwikkeling van het plangebied zal plaatsvinden;
- de wederzijdse rechten en verplichtingen zijn geregeld;
- de samenwerking zodanig vorm wordt gegeven dat de procesmatige randvoorwaarden aanwezig zijn om ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken;
- de plankosten c.q. ontwikkelkosten, die de gemeente ten behoeve van dit plan maakt, worden vergoed.

Artikel 2. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- **raad**: de gemeenteraad van de gemeente Woudrichem;

- **burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudrichem;
- **samenwerkingsovereenkomst:** een overeenkomst tussen de betrokken partijen, waarin de juridische en financiële voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven;
- **exploitatiegebied / plangebied:** het exploitatiegebied (bijlage 1), waarbinnen de ontwikkeling is voorzien;
- **bestemmingsplan:** De vigerende bestemmingsplannen zijn "Bebouwde Kom Andel" vastgesteld op 29-06-1981 en goedgekeurd 28-12-1982 en "Bestemmingsplan Buitengebied 1997" vastgesteld op 3-12-1997 en goedgekeurd op 7-7-1998;
- **tegemoetkoming in de schade:** iemand die schade lijdt door een planologische maatregel kan voor een tegemoetkoming in de schade in aanmerking komen, zoals omschreven in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Artikel 3. Verkoop bouw vlakken

1. De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de initiatiefnemer die van de gemeente koopt en in eigendom aanvaard, twee (2) bouwvlakken bouwrijpe grond gelegen in de verschillende fasen van het plangebied Bronkhorst, welke percelen geschikt zullen zijn voor bouw van circa zesenvestig (46) woningen.
2. De bouwvlakken zijn verdeeld over de verschillende fasen van het plangebied Bronkhorst:
 - a. Bouwvlak 1: gelegen in fase B, groot circa 1.422 m², zoals met paars aangegeven op bijgevoegde situatieschets (**bijlage 2**), hierna te noemen: "het Verkochte 1";
 - b. Bouwvlak 2: gelegen in fase C, groot circa 8.228 m², zoals met groen aangegeven op bijgevoegde situatieschets (**bijlage 2**), hierna te noemen "het Verkochte 2";
3. Ten aanzien van het Verkochte 1 geldt dat de initiatiefnemer 10 geliberaliseerde middenhuurwoningen zal realiseren.
4. De koopsom van het verkochte 1 bedraagt [REDACTED] P per m² excl. BTW kosten koper, derhalve in totaal voor het verkochte 1 een bedrag van [REDACTED] P excl. BTW kosten koper.
5. Ten aanzien van het verkochte 2 geldt dat daar waar de initiatiefnemer rijwoningen zal realiseren de koopsom [REDACTED] P per vierkante meter, exclusief BTW kosten koper, zal bedragen. Voor de geliberaliseerde middenhuur woningen zal de koopsom [REDACTED] P per m² excl. BTW Kosten koper bedragen. Voor twee-onder-een kap woningen zal de koopsom [REDACTED] P per m² excl. BTW kosten koper en voor vrijstaande woningen [REDACTED] P per m² excl. BTW kosten koper bedragen. Tenslotte zal voor appartementen zal de koopsom [REDACTED] P per appartement excl. BTW kosten koper bedragen.
6. Initiatiefnemer gaat zich inspannen om de grond van de particulieren die bijdraagt aan een goede afronding van plan Bronkhorst (partijen genoegzaam bekend) aan te kopen. Indien Initiatiefnemer hierin slaagt worden er circa 13 woningen extra gerealiseerd. Voordat het bestemmingsplan zoals verwoord is in Artikel 11 in procedure wordt gebracht, is bekend of de grond van deze particulieren door initiatiefnemer is aangekocht.

Artikel 4. Moment van levering

1. De initiatiefnemer zal het Verkochte 1 binnen vijf (5) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning afnemen. Initiatiefnemer zal binnen 3 maanden na ondertekenen van onderhavige overeenkomst een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning indienen bij het bevoegde gezag.
2. Het Verkochte 2 wordt door de initiatiefnemer binnen acht (8) maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en nadat zeventig procent (70%) van de op het verkochte 2 bedoelde aantal woningen zijn verkocht, afgenomen of zoveel eerder als de initiatiefnemer daarom verzoekt.
3. De initiatiefnemer zal de (voor)verkoop van de woningen voortvarend ter hand nemen en zich inspannen de woningen zo spoedig mogelijk te verkopen. Indien de Gemeente dit wenst zal de initiatiefnemer de Gemeente volledig inzicht geven in de verkoopactiviteiten. De Gemeente zal zich niet mengen in de verkoopactiviteiten.



4. De in Artikel 3 lid 2 sub b bedoelde koopsom zal vanaf het moment dat het bestemmingsplan als bedoeld in Artikel 11 onherroepelijk is geworden tot aan het moment van afname worden geïndexeerd met één en een half procent (1,5%) per jaar.
5. De Gemeente staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het verlijden van de akte van levering.
6. Levering van de grond zal door de gemeente middels een ABC-constructie aan de eindgebruikers van de kavels geschieden, tenzij koper verzoekt om rechtstreeks aan koper te leveren.

Artikel 5. Staat van het verkochte

1. De Gemeente zal het Verkochte 1 en 2 in bouwrijpe staat leveren hetgeen wil zeggen het verwijderen van opstallen, boven- en ondergrondse obstakels, bomen, struiken etc., het verrichten van grondwerken (met inbegrip van het egaliseren, ophogen, afgraven en voorbelasten, alsmede het vrijmaken van zich in de bodem bevindende resten, zoals funderingen, puin e.d., de aanleg van noodzakelijke waterpartijen), de aanleg van riolering inclusief uitleggers tot aan de perceelsgrens van de bouwkavels, met inbegrip van de bijhorende werken, de aanleg van gas (uitsluitend voor wat betreft het verkocht 1), water en elektrakabels en leidingen tot aan de perceelsgrens van de bouwkavels (derhalve exclusief huisaansluitingen), en de aanleg van bouwwegen om de bouwkavels te ontsluiten, één en ander met het daarbij behorende toezicht.
Partijen zullen voorafgaand aan het bouwrijp maken van het verkochte 2 afspraken maken over de desbetreffende gemiddelde peilhoogte. De gemeente zal het verkochte opleveren met de vooraf afgesproken gemiddelde peilhoogte. De gemeente is/kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de gezamenlijk vastgestelde gemiddelde peilhoogte en/of afwijkingen daarvan.
2. De Gemeente zal het verkochte fiscaal bouwrijp leveren hetgeen wil zeggen dat de bouwkavels zijn aan te merken als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting en daarbij behorende regelgeving en jurisprudentie.
3. De initiatiefnemer wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van het verkochte door of namens de Gemeente werkzaamheden zullen worden uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
4. De Gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door de initiatiefnemer of diens rechtsoptvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in Artikel 5 lid 1 genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken worden uitgevoerd.
5. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van het verkochte 1 en 2 is casu quo zal een bodemonderzoek (worden) verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn casu quo worden vastgelegd in een rapportage. Aan de initiatiefnemer wordt op eerste verzoek inzage in deze rapportage verleend. De bouwkavels zijn geschikt voor het realiseren van de in de Artikel 8 lid 1 genoemde bebouwing en voor het gebruik, gelet op die bebouwing, van het verkochte.
6. Onder afvalstoffen als bedoeld in Artikel 5 lid 5 wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken. De aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden vormt geen grond voor ontbinding.
7. De grenzen van het verkochte zullen vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming daarvan door de Gemeente eenmalig worden uitgezet. Hierbij zullen de grenzen door middel van ijzeren buizen en piketten of anderszins in het terrein worden aangeduid en aan de initiatiefnemer danwel diens vertegenwoordiger worden aangewezen. Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de initiatiefnemer, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en



- aanwijzing voor zijn rekening komen. De initiatiefnemer is er mee bekend dat het Kadaster te gelegener tijd tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen over zal gaan.
8. De Gemeente levert het verkochte vrij van huur, pacht, pandrechten, andere gebruiksrechten, kwalitatieve verplichtingen, andere zakelijke rechten en/of kettingbedingen, hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, en zonder aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en alle kwalitatieve rechten.
 9. De Gemeente staat in ten aanzien van het verkochte voor de afwezigheid van lasten en beperkingen, welke voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.
 10. Alle aanspraken en rechten die de Gemeente ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover elke derde gaan over op de initiatiefnemer per het tijdstip van de levering. De Gemeente verplicht zich de hen ter zake bekende gegevens aan de initiatiefnemer te verstrekken.
 11. De initiatiefnemer heeft het recht het verkochte voor de datum van de levering te inspecteren.

Artikel 6. Grootte

Verschil tussen de werkelijke en de in Artikel 3 lid 2 sub a genoemde grootte van het Verkochte 1 zal geen aanleiding geven tot enige verrekening en/of tot het instellen van andere acties van de Partijen.

Artikel 7. Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, daaronder begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, alsmede de wettelijk verschuldigde omzetbelasting over de koopprijs en de hiervoor genoemde kosten en rechten, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
2. Alle lasten en belastingen, die van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van de initiatiefnemer met ingang van levering van het verkochte aan de initiatiefnemer.

Artikel 8. Ontwikkeling woningen

1. De initiatiefnemer zal op het Verkochte 1 en 2 het navolgende realiseren:
 - a. Op het Verkochte 1: tien (10) eengezinswoningen bestemd voor de geliberaliseerde middenhuur met een maximale aanvangshuursom per maand van [REDACTED] P.
 - b. Op het Verkochte 2: circa zesendertig (36) vrije sector woningen, waarvan ten minste zes (6) eengezinswoningen bestemd voor de geliberaliseerde middenhuur met een maximale aanvangshuursom per maand van [REDACTED] P. Indexatie van de huursom is toegestaan vanaf 1-1-2022 overeenkomstig met de door het Centraal Plan Bureau gepubliceerde CPI index cijfer.
2. De initiatiefnemer zal bij de ontwikkeling en realisering van de in de artikel Artikel 8 lid 1 bedoelde woningen het van toepassing zijnde bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan, verkavelingsplan en alle overige gemeentelijke randvoorwaarden voor het plan Bronkhorst in acht nemen. De volgende kaderstellende plannen, die als **bijlage 3** bij deze overeenkomst zijn gevoegd, worden in ieder geval daaronder begrepen: "Inrichtingsvisie Bronkhorst", d.d. 3 juli 2007 en de ruimtelijke onderbouwing "Bronkhorst-Andel", d.d. 26 maart 2008.
 - a. De initiatiefnemer zal voor de geliberaliseerde middenhuur woningen een differentiatie in aanvangshuurprijs aanbrengen tussen de hoekwoningen en tussenwoningen. Dit geldt voor zowel de bouwblokken die in het Verkochte 1 als in het Verkocht 2 zullen worden gerealiseerd. Daarnaast zal een differentiatie worden aangebracht tussen de geliberaliseerde huurwoningen die in het verkochte 1 en het verkocht 2 zullen worden gebouwd, ten einde geliberaliseerde huurwoningen aan te bieden met een aanvangshuursom binnen een bandbreedte van [REDACTED] P. Indexatie van de huursom van het Verkochte 2 is toegestaan vanaf 1-1-2022 overeenkomstig met de door het Centraal Plan Bureau gepubliceerde CPI index cijfer.
3. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen zal één (1) parkeerplaats per woning op het eigen perceel moeten worden gerealiseerd.



4. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "algemene regelen voor de verkoop van bouwterrein door de gemeente Woudrichem", die als **bijlage 4a** bij deze overeenkomst is gevoegd.
5. Per 1 maart 2005 heeft de gemeente Woudrichem een wachtlijststelsel om in aanmerking te komen voor een bouwkaai of een nieuwbouwwoning. Dit uitgiftestelsel is van toepassing op het plangebied Bronkhorst. De initiatiefnemer verplicht zich deze regeling, die als **bijlage 4b** bij deze overeenkomst is gevoegd, te zullen toepassen bij de verkoop van de door hem te realiseren woningen.
6. Het als **bijlage 4c** bij deze overeenkomst opgenomen Besluit van het college van burgemeester en wethouders (d.d. 14 augustus 2001) houdende het te hanteren anti-speculatiebeding zal in de leveringsakte tussen de koper en verkoper voor alle koopwoningen worden opgenomen.
7. In de leveringsakten van de bouwkaais wordt een erfdiensbaarheid opgenomen in verband met de door de gemeente gewenste haagbeplanting rond de verkochte bouwkaais, waarbij de volgende essentialia worden opgenomen:
Ten behoeve van het eigendom van de gemeente in het openbaar gebied van het plan Bronkhorst als heersend erf en ten laste van het eigendom van de verkochte bouwkaais als dienende erven (telkens afzonderlijk en niet gezamenlijk), zal worden gevestigd een erfdiensbaarheid tot het dulden, instandhouden en onderhouden van de door de eigenaar van het heersende erf aan te brengen haagbeplanting aan de buitenranden van de bouwkaais op het dienend erf, daaronder niet vallende de erfafscheidingen tussen twee aaneengesloten bouwkaais. De eigenaar van het dienend erf zal er daarbij blijvend voor zorgdragen dat er ter plaatse van de achtertuin de haag een hoogte heeft en houdt van 1,80 meter en aan de voorzijde van de woning een hoogte van 0.80 meter. De gemeente zal de hagen planten in het eerst daarvoor in aanmerking komende plantseizoen nadat de betreffende woningen clustersgewijs gereed zijn gekomen voor bewoning. Tot de erfdiensbaarheid behoort een uitvoeringsbeding waarbij de eigenaar van het heersend erf op kosten van de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud van de haag kan overgaan indien en voorzover de eigenaar van het dienend erf aan een bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, verzonden aanmaning, danwel deurwaardersexploot niet binnen een maand na de ontvangst daarvan tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud en/of instandhouding, die ook kan bestaan uit het aanbrengen van nieuwe beplanting, is overgegaan.
8. De te ontwikkelen woningen dienen met woningborg-garantie of indien dat niet meer mogelijk is met een gelijkwaardige garantie waarbij de verzekeringsmaatschappij onder toezicht valt van De Nederlandse Bank gerealiseerd en verkocht te worden.

Artikel 9. Realisatie woningen

1. De initiatiefnemer zal binnen drie (3) maanden na het onherroepelijk worden van, voor wat betreft het verkocht 1 het thans ter inzage liggende bestemmingsplan, en voor wat betreft het verkochte 2 het te zijner tijd vast te stellen bestemmingsplan, een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag indienen;
2. De start van de bouw zal geschieden uiterlijk binnen vijf (5) maanden nadat door initiatiefnemer een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, en voor wat betreft de vrije sector koopwoningen binnen het verkochte 2 mits zeventig procent (70%) van de woningen onherroepelijk is verkocht, is verkregen;
3. De woningen die op het verkochte 1 worden gerealiseerd, zullen binnen achttien (18) maanden na start bouw, zoals bedoeld in Artikel 9 lid 2, worden opgeleverd en gebruiksklaar zijn;
4. In geval de initiatiefnemer in gebreke is met de nakoming van zijn bebouwingsverplichting als hiervoor bedoeld in Artikel 9 lid 1 tot en met lid 3 bedoelde termijnen overschrijdt - met de bebouwing is geen aanvang gemaakt binnen de in de genoemde artikelliden bepaalde (al dan niet door de Gemeente verlengde) termijn, dan wel de bebouwing niet binnen de in genoemd artikelliden opgenomen (al dan niet verlengde) termijn is voltooid - is de initiatiefnemer, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tien procent (10 %) van de koopsom van het verkochte waarvoor de initiatiefnemer in gebreke is.

Artikel 10. Verplichtingen gemeente

1. De gemeente zal, nadat zeventig procent (70 %) van het aantal woningen in deelgebied A en B onherroepelijk is verkocht, starten met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zoals aangegeven in Artikel 11.

2. De gemeente zal binnen twaalf (12) maanden, nadat conform Artikel 10 lid 1 is gestart met de voorbereidingen voor het bestemmingsplan, het bedoelde bestemmingsplan in procedure brengen.

Artikel 11. Planologische procedure

1. Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Andel Bronkhorst I" dat is vastgesteld 29 mei 2018 en per 20 juli 2018 onherroepelijk is geworden. Op grond van dit bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling, Bronkhorst I deelgebied C, niet mogelijk. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om conform hetgeen bepaald in Artikel 10, te zijner tijd over te gaan tot een herziening van het bestemmingsplan "Bronkhorst I". Het is partijen bekend dat voor de genoemde ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan benodigd is.
2. De gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst de verplichting op zich om de in lid 1 van dit artikel genoemde bestemmingsplanprocedure in gang te zetten en zich de in lid 1 van dit artikel beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.
3. De gemeente zal zich, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden (bijvoorbeeld bij zienswijzen en in bezwaar- en/of beroepsprocedures, en bij (voor)overleg met Rijksdiensten, Provincie en Waterschap), inspannen om te komen tot het vaststellen van een bestemmingsplan, met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening.
4. In geval derden bedenkingen mochten inbrengen tegen besluiten welke relevant zijn voor deze overeenkomst of daartegen bezwaar en beroep mochten instellen of verzoeken om een voorlopige voorziening dan wel andere rechtsmiddelen mochten aanwenden, zal de gemeente initiatiefnemer daarvan op de hoogte stellen en zullen partijen overleg plegen omtrent deze gebeurtenissen. De partijen zullen proberen de mogelijke vertraging en/of schade uit bovengenoemde acties te beperken.
5. Iedere aansprakelijkheid van de gemeente bij het niet of niet tijdig uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van deze overeenkomst of de uitoefening van deze bevoegdheden door andere overheden dan wel de beoordeling van deze bevoegdheden door de (bestuurs)rechter is uitgesloten, behoudens in Artikel 13 bepaalde. Deze overeenkomst verleent geen publiekrechtelijke toestemming voor de ontwikkeling en ste deze ook niet in het vooruitzicht.
6. Deze overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente (in het bijzonder de raad) onverlet.

Artikel 12. Planning

1. Partijen beogen de ontwikkeling en realisatie van het plan te laten plaatsvinden overeenkomstig de planning die als **bijlage 5** aan deze overeenkomst is gehecht. Partijen zullen zich inspannen om de planning ook daadwerkelijk te halen. Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van eventuele voorzienbare afwijkingen van de planning en met elkaar overleggen over de eventuele gevolgen daarvan.
2. Partijen zullen hun werkzaamheden c.q. handelingen overeenkomstig de planning verrichten. Indien partijen voorzien dat de planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht met elkaar in overleg te treden, teneinde de gevolgen van een uitlopende planning zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg daartoe aanleiding geeft, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring van de op te stellen aanpassing, treedt de aangepaste versie in plaats van de vóór die aanpassing geldende planning.

Artikel 13. Niet doorgaan planologische wijziging

1. Deze overeenkomst wordt, gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat, ondanks uitputterende inspanning van de gemeente, voor het verkochte 1, het thans ter inzage liggende bestemmingsplan en voor het verkochte 2 het nog op te stellen bestemmingsplan zoals bedoeld in Artikel 11 niet uiterlijk op 31 december 2028, niet wordt vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt.
2. Initiatiefnemers gaan met de gemeente in overleg om, rekening houdend met de financiële en stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente, het plan te optimaliseren.
3. Indien voor het verkochte 2 op uiterlijk 31 december 2028 geen onherroepelijk bestemmingsplan bestaat, is de gemeente verplicht om binnen twee (2) jaar na ontbinding van onderhavige



overeenkomst initiatiefnemer alsnog onderhavige ontwikkeling of een soortgelijke (in aantallen, prijzen etc.) ontwikkeling of bouwclaim aan te bieden waarbij in dit laatste geval de initiatiefnemer geen beroep meer kan doen de in de onderhavige overeenkomst bedoelde ontwikkeling (in aantallen, prijzen etc.).

4. Het niet bereiken van overeenstemming over een optimalisatie zoals bedoeld in Artikel 13 lid 2 kan niet per definitie aan de gemeente worden toegerekend. Indien niet uitdrukkelijk kan worden aangetoond dat het niet bereiken van de eerder genoemde overeenstemming aan de gemeente is te wijten, is de gemeente noch gehouden aan hetgeen bepaald in Artikel 13 lid 3 noch gehouden tot enige vergoeding van kosten en/of schade jegens de initiatiefnemer indien het herziene bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt.

Artikel 14. Afdeling 6.4 Wro

1. De planontwikkeling op basis van deze overeenkomst valt aan te merken als een "bouwplan" als bedoeld in afdeling 6.4 Wro. Dit betekent dat de gemeente verplicht is om ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd.
2. Deze overeenkomst is een anterieureovereenkomst zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro, waardoor de kosten anderszins zijn verzekerd.

Artikel 15. Schade

1. De initiatiefnemer verplicht zich tot het voor zijn rekening en risico herstellen van schade, welke mocht ontstaan aan de in en/of aan de plangebied(en) grenzende gemeente-eigendommen welke veroorzaakt zijn door de bouwactiviteiten van de initiatiefnemer. Deze herstelwerkzaamheden zullen in overleg met en onder goedkeuring van de gemeente moeten worden uitgevoerd. Indien de initiatiefnemer deze herstelwerkzaamheden niet binnen een termijn van drie (3) maanden na oplevering van de woningen heeft uitgevoerd, dan zullen deze werkzaamheden, na sommatie met een laatste termijn, in opdracht van de gemeente voor rekening van de initiatiefnemer worden uitgevoerd.
2. Schade, in welke vorm dan ook, veroorzaakt ten gevolge van de uitvoering van de bouwplannen, toegebracht aan de gemeente en/of derden wordt doorberekend aan de initiatiefnemer. Te denken daarbij valt aan schade ten gevolge van de noodzakelijke afzettingen van wegen, al dan niet ondersteund door een tijdelijke verkeersmaatregel.

Artikel 16. Inrichting bouwplaats

1. De initiatiefnemer en diens aannemer dienen ten aanzien van de wegen in de omgeving van het plangebied – behorende tot het openbare wegennet – zorg te dragen dat de veiligheid en de voortgang (doorstroom) van het verkeer niet verstoord worden. Verkeersbelemmerende maatregelen kunnen eerst na toestemming van de gemeente worden uitgevoerd. Aan de toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
2. De initiatiefnemer dient, voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke, gebruik te maken van het eigen terrein (plan- c.q. exploitatiegebied). Hiervan kan na schriftelijke goedkeuring van de gemeente worden afgeweken. De initiatiefnemer is verantwoordelijk om de hiervoor benodigde vergunningen, indien van toepassing, te verkrijgen.
3. De initiatiefnemer is volledig aansprakelijk voor de inrichting en gebruik van haar bouwplaats.
4. De initiatiefnemer dient vier (4) weken voor aanvang van de werkzaamheden een bouwplaats-, inrichtingstekening ter goedkeuring aan de gemeente te overleggen. De werkzaamheden vangen niet eerder aan, dan nadat de gemeente goedkeuring heeft gegeven aan de bouwplaatsinrichtingstekening.
5. Het bouwverkeer zal naar de bouwplaats rijden, zoals op de als **bijlage 6** bijgevoegde situatieschets bouwroute, staat aangegeven.

Artikel 17. Overleg

1. De ontwikkelingen in deze overeenkomst vormen een integraal proces. Partijen onderschrijven de noodzaak van coördinatie en het onderling afstemmen van elkaars activiteiten, werkzaamheden en overleg.
2. Partijen komen geen formele overlegstructuur overeen maar zullen zo vaak als dit noodzakelijk is met elkaar overleggen. Partijen zullen door middel van overleg de uitvoering van deze



overeenkomst bewaken en waar nodig proberen geschillen te beslechten. Partijen bepalen, ieder voor zich, wie zij naar het overleg afvaardigen.

3. Indien partijen op ambtelijk/uitvoerend niveau niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt overleg gevoerd op bestuurlijk niveau. Indien ook hier geen overeenstemming kan worden bereikt, is er sprake van een geschil.

Artikel 18. Communicatie

1. De initiatiefnemer is voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor de communicatie ten aanzien van ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding. De initiatiefnemer stemt haar communicatie vooraf af met de gemeente. Partijen trachten gezamenlijk te komen tot een integrale communicatie ten aanzien van de ontwikkeling als bedoeld in deze overeenkomst.
2. De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie ten aanzien van publiekrechtelijke bevoegdheden ten behoeve van de uitbreiding.
3. Partijen onthouden zich van negatieve publiciteit omtrent elkaar, de ontwikkeling en realisatie van de ontwikkeling.

Artikel 19. Geschillen

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die slechts door één der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, zijnde in eerste instantie de Arrondissementsrechtbank te Breda, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.
2. Van een geschil zal tevens sprake zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst aanleiding geven tot handelingen of besluiten, waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen partijen vereist is en deze niet verkregen kan worden.
3. Ongeacht het voorgaande zullen partijen zoveel mogelijk proberen geschillen minnelijk op te lossen door middel van overleg, met respect voor elkaars gerechtvaardigde belangen.
4. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Artikel 20. Wanprestatie

1. In het geval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst, voor de niet reeds uitgevoerde gedeelten, eenzijdig en zonder rechtelijke tussenkomst, door middel van een aangetekend schrijven, aan de wederpartij te ontbinden of nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen.
2. Er is geen sprake van in gebreke dan nadat de ene partij de andere partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke heeft gesteld en een redelijke termijn heeft gegund het verzuim te herstellen.
3. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst, is de wanpresterende partij verplicht, om op eis van de andere partij, aan de totstandkoming van een vaststellingsovereenkomst mee te werken.
4. Een vaststellingsovereenkomst is een overeenkomst waarin, nadat zich een calamiteit in de uitvoering en/of naleving van de overeenkomst dan wel een situatie als beschreven in deze overeenkomst heeft voorgedaan, wordt bepaald of en, zo ja, op welke wijze deze overeenkomst kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet, bepaalt de vaststellingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen alsmede de concrete realisatie van het project verder dienen te geschieden.
5. Onder een voor de gemeente niet-toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, terrorisme, brand, natuurgeweld, maatregelen van de hogere overheid, alsmede die maatregelen waartoe zij anderszins krachtens het publiekrecht verplicht is of wordt en die zij redelijkerwijs niet had kunnen voorzien.
6. Onder een voor de initiatiefnemer niet-toerekenbare tekortkoming wordt mede verstaan werkstaking, mobilisatie, oorlog en oorlogsgeweld, terrorisme, brand, natuurgeweld, alsmede zodanige overheidsmaatregelen die er toe leiden dat van de initiatiefnemer in redelijkheid de nakoming van haar verplichtingen niet kan of niet volledig kan worden geëist.
7. Het in de vorige leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien:
 - a. initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard;



- b. initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt.

Artikel 21. Overdracht van rechten en plichten

1. Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om haar contractpositie op grond van deze overeenkomst, in welke vorm dan ook, over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd (financiële) voorwaarden te verbinden aan deze contractovername. De gemeente is niet verplicht toestemming te verlenen.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de kavel geschiedt ter uitvoering van een tussen initiatiefnemer en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij de initiatiefnemer zich tegenover diens wederpartij heeft verplicht de in deze overeenkomst genoemde bebouwing te realiseren. De genoemde toestemming geldt tevens als de overdracht van de bouwkaavel (vrije kavel) geschiedt aan een eindgebruiker.

Artikel 22. Diversen

1. Naast deze overeenkomst bestaan er tussen partijen geen andere bindende afspraken ten aanzien van het plangebied.
2. Waar in deze overeenkomst enig beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudrichem, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. Iedere wijziging van deze overeenkomst is uitsluitend bindend tussen partijen als deze door een addendum (een overeenkomst tot wijziging, aanvulling of uitwerking van deze overeenkomst) tot stand is gekomen.
4. De bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, door parafen van partijen gewaarmerkt en genoemd zijnde in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
 1. Kaart van het plangebied;
 2. Situatieschets Bouwvlakken;
 3. Kaderstellende plannen
 - a. inrichtingsvisie d.d. 3 juli 2007;
 - b. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 maart 2008;
 4. Verkoopvoorwaarden
 - a. Algemene voorwaarden verkoop bouwgrond gemeente Woudrichem;
 - b. Uitgiftesysteem;
 - c. Anti-speculatiebeding;
 5. Planning;
 6. Bouwroute;
5. Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van, danwel strijdig zijn met, hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 23. Naam

Deze overeenkomst zal worden aangehaald als "Anterieure overeenkomst Bronkhorst I".

Aldus in driefvoud overeengekomen:

Woudrichem, 1 november 2018
De Gemeente Woudrichem
Namens deze,

Woudrichem, 1 november 2018
Loove Projecten B.V.

Woudrichem, 1 november 2018
VABO Ontwikkeling B.V.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

P Art. 5.1 lid 5

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.