

DEEL I GEBIEDSONTWIKKELING

Dit deel gaat de volgende partijen aan: de Gemeente, CV De Hofgeester Gronden en BPD

ONDERGETEKENDEN

1. De Gemeente Velsen, te dezen krachtens de bepalingen van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, die middels een volmacht zijn bevoegdheid tot vertegenwoordiging heeft overgedragen aan wethouder die als zodanig handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, - hierna te noemen 'de Gemeente'

en

2. De C gevestigd te Heemstede aan correspondentieadres: P en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door L gevestigd te aan de correspondentieadres: Heemstede, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer op haar beurt weer krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door gevestigd te aan de

correspondentieadres: en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 5 krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer i

en

gevestigd te aan de correspondentieadres: I en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 3. krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door Holleman Santpoort Bouwgroep B.V., gevestigd te Velsbroek, aan

correspondentieadres: Postbus Noord, en ingeschreven in het Handelsregister onder numme , krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C

- hierna te noemen: '(of 'De Ontwikkelaar'

en

3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BP , gevestigd te Amsterdam aan het IJsbaanpad 1A (1076 CV), correspondentieadres: Postbus 51262 (1007 EG) Amsterdam, en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158, vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer W.P. de Boer en de heer J.C. Kreikamp, die middels een volmacht hun bevoegdheid tot vertegenwoordiging hebben overgedragen aan de Directeur Regio Noord-West de heer H.H. Janssen, -hierna te noemen: 'BPD' of 'De Ontwikkelaar'

CV De Hofgeester Gronden en BPD hierna ook gezamenlijk te noemen 'de Ontwikkelaars' Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

OVERWEGINGEN

A. De gemeenteraad van Velsen heeft op 14 juli 2011 het "Ontwerp ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest" vastgesteld voor het gebied grenzend aan de kern Velsbroek;



Paraaf Gemeente




Paraaf




B

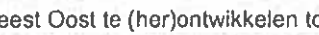
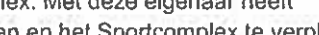
B. De gemeenteraad van Velsen heeft op 11 december 2014 besloten het gebied de Grote Buitendijk voor onbepaalde tijd niet te ontwikkelen. Voor het gebied De Hofgeest heeft de gemeenteraad van Velsen in voornoemde vergadering de randvoorwaarden voor een mogelijke herontwikkeling vastgesteld;

C. Eén van de randvoorwaarden is dat wanneer bij de herontwikkeling van het gebied De Hofgeest (welk gebied kan worden onderverdeeld in de deelgebieden Hofgeest West en Hofgeest Oost) een fasering noodzakelijk is, het deelgebied Hofgeest West als eerste dient te worden gerealiseerd;

D.  en  hebben de Gemeente gezamenlijk verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het gebied De Hofgeest.

E.  is voor deze herontwikkeling thans een samenwerking aangegaan met de  (zijnde een aan HBB Management B.V. gelieerde entiteit) onder de naam 

F.  voornemens om het Deelgebied Hofgeest West te (her)ontwikkelen tot een gebied met een woonbuurt met de bijbehorende Openbare Ruimte / voorzieningen en infrastructuur. De gronden in Deelgebied Hofgeest West zijn deels in eigendom bij  (die deze gronden economisch heeft overgedragen aan CV De Hofgeester Gronden). Daarnaast is een gedeelte van de gronden, gelegen langs de Broekeroog, in eigendom bij de Gemeente.  wenst deze gronden van de Gemeente te verwerven. De voor deze herontwikkelingen benodigde watercompensatie is voor zover het niet in dit Deelgebied opgelost kan worden voorzien in het Deelgebied Hofgeest Oost aan de Grote Buitendijk;

G.  is voornemens het Deelgebied Hofgeest Oost te (her)ontwikkelen tot een gebied met een woonbuurt met de bijbehorende Openbare Ruimte / voorzieningen en infrastructuur door verplaatsing van het ter plaatse gesitueerde sportcomplex van de Velseroorder Sport Vereniging VSV. De gronden in Deelgebied Hofgeest Oost zijn deels in eigendom bij de eigenaar van het sportcomplex. Met deze eigenaar heeft  d.d. 29 februari 2016 een overeenkomst gesloten ten einde deze gronden te verwerven en het Sportcomplex te verplaatsen. Daarnaast zijn de gronden waar naar de verplaatsing van het Sportcomplex is voorzien in eigendom bij de Gemeente.  dan wel de eigenaar van het sportcomplex in hoedanigheid van een nader door  te noemen meester, wenst deze gronden van de Gemeente te verwerven. De watercompensatie benodigd voor deze herontwikkeling vindt plaats in Deelgebied Hofgeest Oost. De gronden benodigd voor watercompensatie zijn in eigendom bij de Gemeente;

H. De gronden in eigendom bij de Gemeente zijn voor een deel verpacht dan wel verhuurd en voor een deel in bruikleen gegeven aan derden. De eigendomsposities van Partijen zijn eveneens weergegeven op de kaart van **bijlage 1**;

I. De (her)ontwikkelingen als bedoeld onder F en G zullen in totaal hierna ook worden aangeduid als 'het Project'. De (her)ontwikkelingen als bedoeld onder F zal worden aangeduid als 'Project I' of 'Hofgeest West'. De (her)ontwikkelingen als bedoeld onder G zullen worden aangeduid als 'Project II' of 'Hofgeest Oost';

J. Het totale Projectgebied met de Deelgebieden, inclusief de voorziene fasen daarbinnen, is weergegeven op de kaart die als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst is gevoegd;

K. Het Project is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan;

L. Partijen hebben op 26 januari 2017 een intentieovereenkomst gesloten, teneinde de integrale haalbaarheid van het Projectgebied nader met elkaar te onderzoeken in de vorm van een haalbaarheidsanalyse. De van de haalbaarheidsanalyse deel uitmakende documenten hebben mede de basis gevormd voor de totstandkoming van de onderhavige overeenkomst. Voornoemde haalbaarheidsanalyse heeft ertoe geleid dat het college van Burgemeester en Wethouders een positief oordeel hebben gegeven over de haalbaarheid en dat de gemeenteraad op 27 juni 2019 het stedenbouwkundigplan (d.d.18-12-2018 ST-SO stava) als passende deelluitwerking van het ontwerp-ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest heeft vastgesteld, met dien verstande dat door de gemeenteraad ter zake een drietal moties zijn aangenomen. De voornoemde besluiten van het college van Burgemeester en Wethouders, de gemeenteraad (inclusief de moties 10, 11 en 13 van 2019) en het bijbehorende stedenbouwkundigplan (inclusief Eindtoets IOK Hofgeest met bijlagen) zijn als **bijlage 3** bij deze Overeenkomst gevoegd.

M. De Ontwikkelaars hebben de Gemeente, gelet op het positieve principebesluit, verzocht om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project. De Gemeente heeft zich onder voorwaarden bereid verklaard om deze medewerking te verlenen (waaronder het tot stand brengen van een nieuw bestemmingsplan dat het Project planologisch mogelijk maakt), welke voorwaarden zijn uitwerkt in het vervolg van deze Overeenkomst;

N. Eén van de belangrijkste voorwaarden is dat de Ontwikkelaars alle daarmee voor de Gemeente gemaakte kosten vergoeden aan de Gemeente, waarmee deze Overeenkomst kan worden gekwalificeerd als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 jo. 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro');

O. De Ontwikkelaars hebben de Gemeente in dit kader voorts verklaard qua kennis, ervaring en kapitaal in staat te zijn en de bereidheid te hebben – volledig onder eigen verantwoordelijkheid en volledig voor eigen rekening en risico – het Project te kunnen ontwikkelen en realiseren, conform de randvoorwaarden en kwaliteitsnormen zoals die blijken uit deze Overeenkomst;

P. Partijen maken in deze Overeenkomst onderscheid tussen enerzijds de Gebiedsontwikkeling, namelijk de planvorming voor de integrale ontwikkeling van het gehele Projectgebied en alle daaraan voorbereidende handelingen, en anderzijds de Projectontwikkeling en –realisatie, ten aanzien van de twee afzonderlijke deelgebieden;

Q. Deze overeenkomst bestaat uit twee onlosmakelijk met elkaar verbonden delen, waarbij Deel I betrekking heeft op de Gebiedsontwikkeling (het gehele Project), de algemene uitgangspunten en zogenaamde overige bepalingen en geldt tussen alle Partijen en waarbij Deel II betrekking heeft op de Projectontwikkeling en bestaat uit 2 afzonderlijke gedeeltes voor respectievelijk Project I (Hofgeest West) tussen de Gemeente en [redacted] en Project II (Hofgeest Oost) tussen de Gemeente en [redacted];

R. De Gebiedsontwikkeling vergt een gemeenschappelijke inzet van alle Partijen. Partijen hebben daarbij elk een eigen rol en verantwoordelijkheid die ze inzetten om een bijdrage te leveren aan het Project. Partijen zullen in het kader van de Gebiedsontwikkeling onder meer de navolgende stukken opstellen: een Beeldkwaliteitsplan, het Definitief Ontwerp van het Stedenbouwkundig plan ten aanzien van het Vastgoed en de Openbare Ruimte, het waterhuishoudingsplan, het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte en het bestemmingsplan;

S. De Projectontwikkeling en – realisatie betreffen de handelingen die gericht zijn op het ontwerpen en realiseren van het vastgoed op gebouwniveau en de aanleg van de Openbare Ruimte (inclusief het bouw- en woonrijp maken) in de twee afzonderlijke deelgebieden en de overdracht van gronden;

T. Zowel Deel I als Deel II van deze Overeenkomst bevatten afspraken over het onder overweging N. genoemde kostenverhaal tussen de Gemeente enerzijds en [redacted] en [redacted] gezamenlijk dan wel afzonderlijk anderzijds;

U. De verkoop van gronden door de Gemeente die benodigd is voor de herontwikkeling vindt per Deelgebied in één keer plaats onder de opschortende voorwaarde dat zij vrij zijn van pacht, huur of andere gebruiksrechten, dan wel dat er een nieuw onherroepelijk bestemmingsplan voor deze gronden is;

V. Partijen wensen hun samenwerking en de daaraan verbonden voorwaarden verder uit te werken en schriftelijk vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst. De Ontwikkelaars zijn, voor zover uit deze Overeenkomst ter zake van de Gebiedsontwikkeling gezamenlijk verplichtingen voortvloeien, aansprakelijk jegens de Gemeente. Wat betreft de Projectontwikkeling zijn [redacted] en [redacted] ieder voor het deelgebied dat zij ontwikkelen verantwoordelijk en aansprakelijk jegens de Gemeente;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

Artikel:

Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.

Paraaf Gemeente

Paraaf CV De Hofgeester Gronden

Paraaf BPD

Bouw- en Woonrijp maken:

Onder het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden in het Projectgebied wordt in deze Overeenkomst ten minste verstaan:

Bouwrijp:

1. het geheel of gedeeltelijk ophogen dan wel afgraven van de gronden;
2. het verzorgen van voor zover noodzakelijk de grond- en bodemverbetering, zodat deze geschikt is voor het beoogde gebruik;
3. het zorgen voor een goede grondwaterregulatie door, indien noodzakelijk, drainage aan te brengen;
4. het verzorgen van de afwatering en verdere regulatie van het oppervlaktewater voor zover binnen de invloedssfeer van het plan;
5. het aanleggen van bouwstraten;
6. het aanleggen van hoofdontsluitingswegen en riolering;

Woonrijp:

1. het plaatsen van huisaansluitpunten nabij de erfgrenzen van de te bouwen woningen en het aansluiten van deze punten op de riolering;
2. het aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair;
3. het aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, waaronder slechts indien noodzakelijk zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
4. het aanleggen van openbare verlichtingsinstallatie, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen enz.

Indien en voor zover niet anders bepaald, wordt met het Bouw- en Woonrijp maken slechts bedoeld op het Bouw- en Woonrijp maken van gronden die in eigendom komen of blijven van de Gemeente, met name in de vorm van Openbare Ruimte. Het Bouw- en Woonrijp maken is daarmee in beginsel een aanbestedingsplichtig werk.

Bruikbare Vergunning:

Een Vergunning, waartegen niet tijdig conform de door de wet gestelde termijnen bezwaar c.q. beroep is ingesteld, dan wel, indien zulks wel het geval is, Partijen gezamenlijk van oordeel zijn dat dit naar redelijke verwachting niet zal leiden tot schorsing en/of vernietiging van de vergunning.

Deelgebied:

Een kleiner gebied binnen het Projectgebied, in verband met de gefaseerde ontwikkeling van het Projectgebied. Deze Overeenkomst kent de Deelgebieden Hofgeest West en Hofgeest Oost.

Deelgebied Hofgeest West:

Het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door het Hillegondswegje, aan de oostzijde door de Broekeroog, aan de zuidzijde door de Hofgeesterweg en aan de westzijde door het perceel waarop het bedrijf Ranzijn gevestigd is dat loopt van de Rijksweg tot aan de Hofgeesterweg. Dit gebied is als zodanig weergegeven op de kaart van **bijlage 2**.

Deelgebied Hofgeest Oost:

Het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door het onbenoemd agrarisch terrein ter plaatse van het sportterrein, aan de oostzijde door de A22, aan de zuidzijde door het Weidepad en aan de westzijde door de Broekeroog en het Weidepad. Dit gebied is als zodanig weergegeven op de kaart van **bijlage 2**.

DO:

Definitief Ontwerp

Fase:

Een kleiner gebied binnen een Deelgebied, in verband met de gefaseerde ontwikkeling van het Deelgebied.

Gebiedsontwikkeling: De planvorming voor de integrale ontwikkeling van het gehele Projectgebied en alle daaraan voorbereidende handelingen ten behoeve van die integrale ontwikkeling.

Openbare Ruimte:

De in het Projectgebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, een en ander zoals aangeduid op de kaart van **bijlage 4**. De Openbare ruimte krijgt na oplevering een openbaar karakter in de zin van de APV, WWV en/of de Wegenwet. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken van de inrichting, realisatie of aanleg van de Openbare Ruimte, dient daaronder tevens de realisatie van voornoemde voorzieningen van openbaar nut te worden verstaan.

Partijen:

De Gemeente en de Ontwikkelaars (_____),

~~Paraaf Gemeente~~

Paraaf CV De ~~Notarier~~ Gronden

~~Paraaf DPL~~



Planning:

De planning en fasering van Artikel 13 en Artikel 31.

Projectgebied:

Het gebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door het Hillegondswegje/ het Spijk (en ter plaatse van het sportterrein onbenoemd agrarisch terrein), aan de oostzijde door de de A22), aan de zuidzijde door de Hofgeesterweg en aan de westzijde door de N208. Dit gebied is als zodanig weergegeven op de kaart van **bijlage 2**. Op deze kaart zijn tevens de voorziene Deelgebieden en indicatieve fasen binnen het Projectgebied weergegeven.

Project:

De door de tijd begrensde gebiedsontwikkeling om de plannen voor woningbouw (zowel sociaal als vrije sector), een sportcomplex, parkeervoorzieningen, alsmede de Openbare Ruimte in het Projectgebied zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren, alsmede de daarvoor benodigde grondtransacties te effectueren.

Project I: De door de tijd begrensde projectontwikkeling om de plannen voor woningbouw (zowel sociaal als vrije sector), parkeervoorzieningen, alsmede de Openbare Ruimte in het Deelgebied Hofgeest West zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren, alsmede de daarvoor benodigde grondtransacties te effectueren.

Project II: De door de tijd begrensde projectontwikkeling om de plannen voor woningbouw (zowel sociaal als vrije sector), een sportcomplex, parkeervoorzieningen, alsmede de Openbare Ruimte in het Deelgebied Hofgeest Oost zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren, alsmede de daarvoor benodigde grondtransacties te effectueren.

Projectontwikkeling en -realisatie: het ontwerpen, verkopen en het realiseren van het vastgoed (inclusief het Bouw- en Woonrijp maken) in de afzonderlijke Deelgebieden.

Projectorganisatie:

De organisatie als bedoeld in Artikel 12.

Overeenkomst:

Deze anterieure exploitatieovereenkomst Hofgeest.

Vastgoed

De in het Projectgebied gelegen gronden die voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn en waarop geen voorzieningen van openbaar nut worden gerealiseerd.

Vergunning:

Elke voor het Project benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, toestemming, ontheffing, licentie, concessie, etc.

VO:

Voorlopig Ontwerp

Wro:

Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Projectgebied in exploitatie kan worden gebracht – waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
 - b. de verdere ontwikkeling van de plannen voor de Gebiedsontwikkeling voor het Projectgebied tot op DO niveau voor zowel het vastgoed als de bijbehorende Openbare Ruimte, zijnde een Beeldkwaliteitsplan, Stedenbouwkundig plan en een Inrichtingsplan Openbare Ruimte;
 - c. de voor de uitvoering van het Project benodigde grondtransacties;
 - d. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval het tot stand brengen van een planologisch besluit en het daaraan verbonden kostenverhaal conform de Wro, alsmede de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is;
 - e. de realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed en de realisatie en oplevering van de Openbare Ruimte door en voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar;
 - f. het (toekomstig) beheer en onderhoud van de gerealiseerde Openbare Ruimte;
 - g. de planning en fasering van het Project;
- een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

3.1 Met het sluiten van deze Overeenkomst verklaren Partijen eerder tussen hen aangaande het Project gesloten overeenkomsten voor beëindigd, met dien verstande dat de resultaten van de Intentieovereenkomst van 26 januari 2017 (zie **bijlage 3**) de basis vormen voor deze Overeenkomst.

3.2 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:

- De Ontwikkelaars zijn elk voor de Gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling van alle plannen voor het Projectgebied. De Ontwikkelaar van het betreffende Deelgebied is voor de Projectontwikkeling van dat Deelgebied voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van alle plannen voor het betreffende Deelgebied;
- De Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van de plannen voor het Projectgebied, het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking, en het houden van toezicht op de uitvoering van de Openbare Ruimte die na realisatie bij haar in eigendom en/of beheer komt,

3.3 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:

- a. Raadsbesluit d.d. 27 juni 2019 Planontwikkeling Hofgeest (inclusief drie moties: 10, 11 en 13 van 2019) & bijbehorend stedenbouwkundig plan (**bijlage 3**);
- b. Besluit college inzake integrale haalbaarheid plan Hofgeest d.d. 2-4-2019 met aandachtspunten (Eindtoets IOK Hofgeest met bijlagen van **bijlage 3**);
- c. Raadsbesluit R14.079 d.d. 27-11-2014 inzake Grote Buitendijk/Hofgeest & Ontwerp Ontwikkelingsplan Grote Buitendijk/Hofgeest, vastgesteld d.d. 14 juli 2011 (R11.039), met dien verstande dat in plaats van de in dit plan genoemde beleidstukken de hieronder genoemde beleidsstukken gelden (Partijen genoegzaam bekend). Indien er een discrepantie is tussen het voornoemde raadsbesluit en het thans vigerende beleid treden partijen nader in overleg. De Gemeente zal als dan onderzoeken of er zwaarwegende argumenten zijn om het beleid dat ten grondslag ligt aan het voornoemde raadsbesluit te laten prevaleren boven het vigerende beleid. Een voornoemde afwijking van het vigerende beleid zal ter goedkeuring aan de gemeenteraad dienen te worden voorgelegd;
- d. Structuurvisie Velsen 2025 d.d. 12-5-2016(R16.00307), de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- e. Visie op Velsen 2025, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- f. Raadsakkoord Wonen en woningbouwopgave/Uitgangspunten Woonvisie 2040 & Woonvisie Velsen 2025, vastgesteld d.d. 11 juni 2013 (R13.047) & Raadsbesluit wijziging Woonvisie 2025 d.d. 20 juli 2017 (R17.056), de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- g. Vigerend Parkeernormenbeleid, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- h. Milieubeleidsplan 2015-2020, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- i. Groenbeleidsplan 2009, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- j. Beleidsnota Archeologie Velsen 2017, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- k. Sportaccommodatiebeleid, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- l. Welstandsnota 2015, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- m. Inkoopbeleid 2017 gemeente Velsen, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- n. Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 (**bijlage 5**);
- o. Kadernota Grondprijzen d.d. 25-4-2019, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- p. Inspraak- en Samenspraakverordening gemeente Velsen 2010 & beleidskader voor Inspraak en Samenspraak d.d. 10-12-2009; de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend
- q. Vigerende Keur en Uitvoeringsregels Hoogheemraadschap van Rijnland inzake waterberging en -compensatie, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- r. Omgevingsvisie Provincie Noord-Holland 2050, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend.

In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij a. De moties, als bedoeld onder a., kunnen aanleiding geven tot een gewijzigd inzicht in de opzet van het stedenbouwkundigplan (**bijlage 3**), voor wat betreft het sportcomplex.

3.4 Voorts gelden, naast de inhoud van de in het vorige lid genoemde documenten, de volgende planinhoudelijke uitgangspunten voor het Project:

- Het Projectgebied wordt door de Ontwikkelaars ontwikkeld en gerealiseerd in twee Deelgebieden, Dat laat onverlet dat de Ontwikkelaars bij de Gebiedsontwikkeling verplicht zijn om de ruimtelijke samenhang en kwaliteit tussen de plandelen te waarborgen.
- De beide Deelgebieden dienen, met inachtneming van het gestelde in Artikel 8 lid 5, als onderling afhankelijk beschouwd te worden, waarbij leidend is dat Deelgebied Hofgeest Oost vanuit ruimtelijk perspectief niet zelfstandig is te ontwikkelen in die zin dat het niet zonder ontwikkeling van West kan worden gerealiseerd. Ontwikkelaars pakken daartoe de Gebiedsontwikkeling gezamenlijk op. De fasering van de realisatie van de Deelgebieden dient hierop aan te sluiten.



- Geluidsscherm. zal een ten behoeve van haar Deelgebied een geluidsonderzoek laten uitvoeren, waaruit de eventuele noodzaak van een geluidsscherm dient te blijken en de eventueel benodigde maatregelen om de geluidsreductie te behalen.
- Ontwikkelaars zullen bij de ontwikkeling van de plannen, bij de Gebiedsontwikkeling en bij de Projectontwikkeling, bijzondere aandacht besteden aan het aspect "duurzaamheid" voor zowel de bebouwing als de inrichting van de Openbare Ruimte. Het gemeentelijk Groenstructuurplan Velsen, d.d. juli 2019 (de inhoud daarvan Partijen genoegzaam bekend), vormt daarbij de leidraad. Tevens onderzoeken Partijen de mogelijkheid om invulling te geven aan een collectieve warmtevoorziening voor De Hofgeest.
- Ontwikkelaars zijn zelfstandig en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de afstemming van het Project met de verschillende nutsbedrijven. Ontwikkelaars stellen voor de elektriciteitsbehoefte een integraal elektraplan op.
- Ontwikkelaars zijn zelfstandig en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de afstemming van het Project met Hoogheemraadschap van Rijnland, het verkrijgen van de eventueel benodigde vergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland, de aanleg van het voor het Project benodigde oppervlaktewater, het leggen van en eventueel verleggen van (bestaande) watergang(en) en alle daarmee samenhangende werkzaamheden. Ontwikkelaars stellen hiertoe een integraal waterhuishoudingsplan op.
- De aanleg van het voor het Project I of Project II benodigde oppervlaktewater en alle daarmee samenhangende werkzaamheden (zoals bijvoorbeeld de verlegging van de bestaande watergang(en)) dienen door de betreffende Ontwikkelaar volledig te zijn gerealiseerd voordat met de bouwwerkzaamheden van het vastgoed in het betreffende Deelgebied wordt aangevangen, met dien verstande dat volledig gerealiseerd inhoudt een functionerend watersysteem en derhalve niet volledig ingericht.
- De te realiseren waterberging maakt onderdeel uit van de Openbare Ruimte;
- Met betrekking tot de door de provincie Noord-Holland aangeduide ligging van het Project buiten het zogenaamde "Bestaand Stedelijk Gebied" heeft de gemeente in het kader van de afstemming van het Project naar de provincie Noord-Holland toe een publiekrechtelijke rol en zijn de Ontwikkelaars ieder voor het betreffende Deelgebied zelfstandig verantwoordelijk voor de inhoudelijke input.
- Met betrekking tot het voorkeustracé in het kader van de nationale structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 voor de strook langs de A22 heeft de gemeente in het kader van de afstemming van het Project II naar de provincie Noord-Holland en het Rijk toe een publiekrechtelijke rol en is de Ontwikkelaar zelfstandig verantwoordelijk voor de inhoudelijke input.
- In Deelgebied Hofgeest West dient 30% van de woningen als sociale huurwoning te worden gerealiseerd en 70% als vrije sector koopwoning. In Deelgebied Hofgeest Oost dient 10% van de woningen als sociale huurwoning te worden gerealiseerd, 20% als vrije sector huurwoning en 70% als vrije sector koopwoning.
- Sportcomplex omvat vier voetbalvelden (waarvan twee hybride- en twee natuurgrasvelden), een guppenveld en een clubgebouw.
- Voor de gronden waarop het nieuwe sportcomplex is voorzien geldt een contractuele afspraak met Bureau Beheer landbouwgronden (BBL) over de verrekening van een eventuele meerwaarde bij een herontwikkeling. Wanneer er sprake is van een meerwaarde komt deze voor rekening van en vergoedt deze meerwaarde, op een nader overeen te komen wijze, aan BBL. De Gemeente ontvangt de in deze Overeenkomst opgenomen grondprijs voor deze gronden zonder enige inkorting. zal bij de uitwerking van haar plannen in overleg treden met BBL.
- Bij de planvorming voor het sportcomplex dienen incourante restpercelen zoveel als mogelijk te worden voorkomen.
- Ontwikkelaars verplichten zich maximaal in te spannen om voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan overeenstemming te bereiken over de beëindiging van de pachtovereenkomsten dan wel huurovereenkomsten met de pachters/huurders van de gronden in het Project welke benodigd zijn voor de realisatie van het betreffende Deelgebied, die door de Gemeente middels een reguliere pacht-/huurovereenkomst zijn verpacht dan wel zijn verhuurd. De kosten die verband houden met het pacht-/huurvrij maken van de gronden door de Ontwikkelaar en of de Gemeente zijn voor de betreffende Ontwikkelaar. Deze kosten zijn onderdeel van de exploitatie van de betreffende Ontwikkelaar en zullen –zo nodig- ten titel van de verhoging van de exploitatiebijdrage aan de Gemeente worden voldaan. Onder de kosten worden ook verstaan schadeloosstellingen, vergoedingen, tegemoetkomingen en dergelijke.
- Bij de realisatie van het Project zullen Ontwikkelaars zoveel als mogelijk voorkomen dat er bouwverkeer plaatsvindt door de kern van Velsbroek en ter plaatse van het doorgaande fietspad.;
- Aanpassing Broekeroog, e.e.a. conform de reactie van de Gemeente op de haalbaarheidsanalyse, zie bijlage 3;



- Aanpassing Hofgeesterweg, e.e.a. conform reactie van de Gemeente op de haalbaarheidsanalyse, zie bijlage 3;

3.5 Het aangaan van de onderhavige Overeenkomst laat onverlet dat de Gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun, in het bijzonder de Aanbestedingswet en de artikelen 107 en 108 van het VWEU na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten en kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente kosten- en/of schadevergoeding is verschuldigd aan de Ontwikkelaar.

3.6 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigertei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar naar redelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

3.7 Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

4.1 Partijen zullen het Project zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal en juridisch zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat.

4.2 Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn vastgesteld op prijspeil 1-7-2019 en exclusief de eventueel wettelijk daarover verschuldigde belastingen. Deze bedragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd conform de CPI van het CBS, reeks "alle bestedingen" (meest recente tijdsbasis). Een en ander indien en voor zover niet expliciet anders is vermeld in deze Overeenkomst.

4.3 Geen van de door de Ontwikkelaar(s) aan de Gemeente te betalen bijdragen voortvloeiend uit deze Overeenkomst is voor matiging en/of verrekening vatbaar.

4.4 Alle in deze Overeenkomst opgenomen betaalmomenten hebben te gelden als fatale termijnen. In geval van overschrijding van deze momenten/termijnen is derhalve geen ingebrekestelling vereist.

4.5 Wanneer er geen omzetbelasting in rekening is gebracht en er toch een omzetbelastingheffing aan de orde mocht zijn, dan kan als nog omzetbelasting gefactureerd worden.

Artikel 5 Gemeentelijk kostenverhaal en garanties t.a.v. Deel I

5.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling zijn voor rekening van de Ontwikkelaars, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.

5.2 De Ontwikkelaars zijn in verband met het in exploitatie brengen van het Projectgebied aan de Gemeente naast het bepaalde in Artikel 19 de navolgende exploitatiebijdrage verschuldigd:

Een bijdrage in de direct aan het Projectgebied toe te rekenen reeds gemaakte en nog te maken gemeentelijke kosten:

- ten behoeve van voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, de planvoorbereiding, -toetsing en -begeleiding, alsmede het in procedure brengen van een bestemmingsplan conform de Wro, een bijdrage ter hoogte van in totaal € 266.000,-;

Voornoemde bijdrage is gespecificeerd in het overzicht dat als bijlage 6 bij deze overeenkomst is gevoegd.

5.3 In de exploitatiebijdrage als benoemd in Artikel 5 lid 2 zijn in ieder geval niet inbegrepen:

- De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan als bedoeld in Artikel 8 en de ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan benodigde planologische onderzoeken, welke rechtstreeks door de Ontwikkelaar zullen worden gedragen in verband met het in Artikel 7 lid 2 bepaalde;
- De kosten voor de Gemeente gemoed met een eventuele bezwaarprocedure of een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan van Artikel 8. Indien dit zich voordoet, zullen deze alsdan op basis van werkelijk gemaakte kosten worden doorberekend aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar kan, na overleg

met de gemeente, voor de beantwoording van de ingediende zienswijze(n) en/of ten aanzien van het ingediende beroep expertise aan de Gemeente ter beschikking stellen, waar de Ontwikkelaar de kosten van draagt, met dien verstande dat de Gemeente leidend is in het proces. Partijen zullen als dan nadere werkafspraken maken;

c. Planschade, zoals uitgewerkt in Artikel 6;

5.4 De verplichting tot betaling van de op grond van dit Artikel verschuldigde exploitatiebijdragen, vermeerderd met de eventueel ter zake wettelijk verschuldigde omzetbelasting, ontstaat op het moment van de ondertekening van de onderhavige Overeenkomst. De feitelijke betaling vindt evenwel plaats:

- a. Wat betreft de bijdrage als bedoeld in lid 2 onder i binnen twee weken na de ondertekening van de onderhavige Overeenkomst. De Gemeente stuurt hiertoe een factuur aan _____ in ten bedrage van _____ en aan _____ ten bedrage van _____. Zolang de in lid 2 onder i genoemde exploitatiebijdrage niet volledig door de Gemeente is ontvangen, verricht de Gemeente geen werkzaamheden in het kader van deze Overeenkomst;
- b. Wat betreft de in lid 3 bedoelde bijdragen binnen dertig dagen na verzoek daartoe van de Gemeente aan één of beiden Ontwikkelaars, en met in achtneming van Artikel 6 ten aanzien van het gestelde in lid 3 onder c.



Artikel 6. Planschade en nadeelcompensatie

6.1 Alle eventuele kosten welke samenhangen met een door Gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade (als bedoeld in titel 6.1 Wro) die verband houdt met het Project, komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4a van de Wro volledig voor rekening van de Ontwikkelaar van het betreffende Deelgebied waar de vergoeding mee samenhangt. Ditzelfde geldt voor eventuele schadevergoedingen ten titel van nadeelcompensatie verband houdende met het Project die de Gemeente dient uit te keren.

6.2 De Gemeente zal de betreffende Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in lid 1 die samenhangt met de herziening van het bestemmingsplan zoals deze ten behoeve van het door de Ontwikkelaar voorziene Deelgebied van het Project wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal de betreffende Ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken.

6.3 De Ontwikkelaar van het betreffende Deelgebied verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in lid 1 en lid 2 die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt.

6.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in voornoemde schade het bedrag schriftelijk aan de betreffende Ontwikkelaar meedelen. Ter uitvoering van het in lid 3 bepaalde verplicht de betreffende Ontwikkelaar zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen dertig dagen na de verzending van de mededeling.

6.5 De Ontwikkelaars zullen voor eigen rekening, in overleg met de Gemeente, een planschaderisicoanalyse (laten) opstellen voor het Project en zullen de uitkomsten daarvan onverwijld kenbaar maken aan de Gemeente.

Artikel 7. Programma en planuitwerking

7.1 Ten behoeve van de planuitwerking voor het Projectgebied, voorzien Partijen op basis van het stedenbouwkundige plan van bijlage 3 het volgende programma per Deelgebied voor het Projectgebied:

Deelgebied Hofgeest West:

- a. 242 woningen, waarvan 30% als sociale huurwoning en 70% als vrije sector koopwoning;
- b. de bijbehorende Openbare Ruimte en infrastructuur, waaronder parkeerplaatsen conform het Parkeernormenbeleid.

Deelgebied Hofgeest Oost:

- c. 138 woningen, waarvan 10% als sociale huurwoning, 20% als vrije sector huurwoning en 70% als vrije sector koopwoning;
- d. een sportcomplex, bestaande uit vier voetbalvelden, een guppenveld en een clubgebouw;
- e. de bijbehorende Openbare Ruimte en infrastructuur, waaronder parkeerplaatsen conform het Parkeernormenbeleid.
- Doel is om voornoemd totaal programma, met in achtneming van het gestelde in Artikel 3.4 jo artikel 8.5, in 2 Fasen overeenkomstig de te onderscheiden Deelgebieden te realiseren, waarbij voornoemd programma als volgt is verdeeld over deze Fasen:

1. Fase 1: Deelgebied Hofgeest West
2. Fase 2: Deelgebied Hofgeest Oost;

7.2 Partijen werken de plannen voor het voornoemde programma in het kader van de Gebiedsontwikkeling met inachtneming van de in de voorgaande Artikelen 3, 4 en 5 neergelegde uitgangspunten verder uit. De feitelijke Projectontwikkeling vindt gescheiden per Deelgebied plaats door de betreffende Ontwikkelaar, zoals nader uitgewerkt in Deel II van deze Overeenkomst die handelt over de Projectontwikkeling. De Ontwikkelaars hebben bij de uitwerking van

de plannen een leidende rol, in die zin dat zij de plannen voor eigen rekening en risico vervaardigen c.q. laat vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid, behoudens ten aanzien van het inrichtingsplan Openbare Ruimte ten aanzien waarvan de Gemeente een doorslaggevende stem heeft. Voornoemde planuitwerking omvat in ieder geval de volgende deelproducten:

- a. een Definitief Ontwerp van het stedenbouwkundig plan (inclusief situering/oplossing van de binnen het Projectgebied te realiseren parkeervoorzieningen);
 - b. een beeldkwaliteitsplan;
 - c. een inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte op VO niveau;
 - d. het definitieve programma, inclusief markttechnische/economische onderbouwing daarvan;
 - e. onderbouwing waarin de economische uitvoerbaarheid van het Project wordt aangetoond ten behoeve van het te nemen planologische besluit;
 - f. een verkeers- en vervoersplan voor zowel de tijdelijke situatie gedurende realisatie, alsmede de nieuwe situatie na afronding van de realisatie, inclusief oplossingen voor de ontsluiting van het Projectgebied en de afwikkeling van de daarmee gepaard gaande verkeers- en vervoersstromen;
 - g. een rioleringsplan;
 - h. een waterhuishoudingplan;
 - i. integraal elektraplan;
 - j. resultaat geluidsonderzoek;
 - k. de voor het nieuwe bestemmingsplan benodigde planologische onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing;
 - l. plan voor het pacht- dan wel huurvrij maken gronden;
 - m. plan van aanpak voor de afstemming van het Project met de Provincie Noord-Holland met betrekking tot de gedeeltelijke ligging van het Project buiten het zogenaamde "Bestaand Stedelijk Gebied";
 - n. plan van aanpak voor de afstemming van het Project met de Provincie Noord-Holland en het Rijk met betrekking tot het voorkeursracé in het kader van de nationale structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 voor de strook langs de A22;
 - o. communicatieplan voor de Gebiedsontwikkeling;
 - p. een ontwerp voor de geluidwerende voorzieningen langs de A22/A9 op VO niveau;
- De onder a. en onder c. van dit lid genoemde plannen dienen te voldoen aan de eisen, zoals opgenomen in bijlage 7.

7.3 De resultaten van de planvorming voor de Gebiedsontwikkeling zullen door Partijen binnen de Projectgroep binnen vier weken nadat zij het heeft ontvangen worden afgestemd en getoetst aan de in deze Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden.

Het Voorlopig Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte wordt maximaal tweemaal, conform de Planning, aan de Gemeente ter toetsing/goedkeuring voorgelegd. De Gemeente reageert zo spoedig als mogelijk op het voorgelegde Voorlopig Ontwerp van het inrichtingsplan en deelt haar reactie, uiterlijk binnen vier weken nadat zij het heeft ontvangen, aan Ontwikkelaars mede. Na uiterlijk drie weken na indiening van het Voorlopig Ontwerp zal er een overleg plaatsvinden tussen de Gemeente en de Ontwikkelaars waarin een door de Gemeente uitgevoerde prétoets van het Voorlopig Ontwerp zal worden besproken. Bij de tweede toets beoordeelt de Gemeente op basis van de door Ontwikkelaars aan te leveren lijst van wijzigingen, of de opmerkingen uit de eerste toets correct zijn verwerkt. De Gemeente heeft minimaal acht weken nodig om de overige plannen te beoordelen.

Zodra Partijen het binnen de Projectgroep eens zijn geworden over het Definitief Ontwerp van het stedenbouwkundigplan en het Voorlopig Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte leggen zij dit ter toetsing en goedkeuring voor aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen. Het goedgekeurde Voorlopig Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte wordt door de Ontwikkelaar van het betreffende Deelgebied voor dat Deelgebied bij de Projectontwikkeling verder uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp, zoals nader is uitgewerkt in Artikel 27 lid 3.

7.4 Indien één of meer van deze beslissingsbevoegde organen van Partijen niet kan instemmen met het Definitief Ontwerp van het stedenbouwkundig plan en/of het Voorlopig Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte, dan heeft de Projectgroep drie maanden de tijd om tot zodanige aanpassingen van de betreffende plannen te komen dat alsnog instemming door alle beslissingsbevoegde organen kan plaatsvinden.

7.5 De exploitatiebijdrage als bedoeld in Artikel 5 lid 2 onder i is gebaseerd op de daaromtrent in de Planning opgenomen tijd en tussenstappen. Indien de planuitwerking voor het DO van het stedenbouwkundig plan als het VO van inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte meer (tussen)stappen en/of tijd vergt, is de Gemeente slechts gehouden om daaraan haar medewerking te verlenen als de Ontwikkelaars, dan wel de Ontwikkelaar van het betreffende Deelgebied (indien de planuitwerking zich toespijdt op het betreffende Deelgebied), zich verplicht(en) tot het betalen van de extra inzet en kosten die de Gemeente daarvoor dient te maken.

7.6 Het in het voorgaande lid bepaalde geldt eveneens voor de situatie dat reeds vastgestelde plannen (al dan niet voor een bepaald Deelgebied) op initiatief of door toedoen door Ontwikkelaar(s) in een later stadium aanpassing behoeven. De Gemeente is in beginsel bereid om daaraan medewerking te verlenen. In dat geval geldt als uitgangspunt een extra exploitatiebijdrage ter hoogte van de daadwerkelijke door de Gemeente daartoe te maken kosten.

7.7 Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst een belemmering(en) in de planuitwerking voor één bepaald Deelgebied kan/kunnen ontstaan die niet aan de orde is/zijn voor het andere Deelgebied. Als dan zou er een vertraging in de totale planuitwerking kunnen ontstaan. Partijen zullen zich inspannen de nadelige gevolgen hiervan zoveel mogelijk te beperken. Indien zich een belemmering voordoet, waardoor er een aanzienlijke vertraging in het totale proces van planuitwerking ontstaat, plegen Partijen in de Stuurgroep, zoals omschreven in Artikel 12, overleg over de alsdan ontstane situatie. De Ontwikkelaar(s) zal/ zullen de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van deze belemmering(en).



Artikel 8. Publiekrechtelijke medewerking

8.1 Nadat door de ontwikkelaars voornoemde planuitwerking naar het oordeel van de Gemeente voldoende is uitgewerkt ten behoeve van het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan, zal het voorontwerp door de Gemeente in procedure worden gebracht. In het voorontwerp worden naast de diverse noodzakelijke (planologische) onderzoeken tenminste de uitgangspunten van de stedenbouw, beeldkwaliteit, waterhuishouding, verkeer en vervoer en de inrichting van de openbare ruimte gegeven. De Gemeente is hiertoe niet gehouden zolang voornoemde planuitwerking naar haar oordeel nog onvoldoende basis biedt voor het door haar in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan. De in Artikel 7 lid 2 genoemde deelproducten dienen in ieder geval te zijn vervaardigd en door de Gemeente te zijn getoetst en goedgekeurd voordat het definitieve bestemmingsplan door de Gemeente in procedure gebracht wordt.

8.2 De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – maximaal inspannen en bevorderen dat:

- a. voor het in lid 1 bedoelde bestemmingsplan een procedure conform de Wro ter vaststelling daarvan wordt doorlopen, met dien verstande dat er eerst een voorontwerp bestemmingsplan volgens de inspraakverordening in procedure wordt gebracht;
- b. de in Artikel 8 lid 3 bedoelde Vergunningen worden verleend;

en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. Mocht in de procedure conform de Wro blijken dat in één bepaald Deelgebied een belemmering(en) ontstaat/ontstaan die niet aan de orde is/zijn voor het andere Deelgebied waardoor er een aanzienlijke vertraging in de totale procedure zou kunnen ontstaan, plegen Partijen in de Stuurgroep, zoals omschreven in Artikel 12, overleg over de alsdan ontstane situatie. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens de Ontwikkelaars voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over het voornoemde bestemmingsplan en de aangevraagde Vergunningen.

8.3 De Ontwikkelaars zullen tijdig conform de Planning – zo spoedig mogelijk na de instemming door alle beslissingsbevoegde organen met het Definitief Ontwerp voor het vastgoed als bedoeld in Artikel 20 en het Voorlopig Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte, als bedoeld in Artikel 7, – volledige en ontvankelijke aanvragen indienen voor de benodigde Vergunningen ten behoeve van de uitvoering van de (bouw)plannen in het Projectgebied. De Ontwikkelaars kunnen de benodigde Vergunningen per Deelgebied aanvragen en zijn daarbij gehouden om de Vergunningen voor een betreffend Deelgebied uiterlijk aan te vragen op het daarvoor in de Planning opgenomen moment.

8.4 Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:

- a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Projectgebied;
- b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
- c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Ontwikkelaars zullen de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

8.5 Bij de vaststelling door de gemeenteraad van een bestemmingsplan voor het gehele Projectgebied is er sprake van één ruimtelijkplan voor de Hofgeest, zoals bedoeld in het besluit van de gemeenteraad van Velsen van 27-11-2014 (Raadsbesluit R14.079) inzake Grote Buitendijk/Hofgeest. Als dan zal er, onder voorbehoud dat de gemeenteraad instemt met het in dit lid bij de vaststelling van het bestemmingsplan, geen sprake meer zijn van niet

zelfstandige Deelgebieden en is het in Artikel 3.4 geformuleerde uitgangspunt "Deelgebied Hofgeest Oost is niet zelfstandig te ontwikkelen" niet meer opportuun.

8.6 Met het aangaan van deze Overeenkomst – in het bijzonder met de exploitatiebijdragen van Artikel 5 en Artikel 19 en de realisatie van de Openbare Ruimte door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaars als bedoeld in Artikel 27 – heeft de Gemeente haar kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 jo. Artikel 6.24 Wro. Hiermee is deze Overeenkomst aan te merken als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van de Wro, zodat de Gemeente kan besluiten om geen exploitatieplan in de zin van de Wro vast te stellen voor het nieuwe bestemmingsplan voor (deels) het Projectgebied.

Artikel 9. Locatie-eisen en Omgevingsrechtelijke randvoorwaarden

9.1 De Gemeente stelt aan het in exploitatie brengen van het Projectgebied de in het onderhavige Artikel neergelegde locatie-eisen en omgevingsrechtelijke randvoorwaarden. De Ontwikkelaars zullen deze ieder voor hun Deelgebied in acht nemen.

9.2 Werkzaamheden in bestaande gebouwde omgeving

De Ontwikkelaars zijn zich ervan bewust dat het Projectgebied gelegen is in de bestaande bebouwde omgeving. Dit kan bijzondere aandacht en eisen meebrengen aangaande onder meer de bouwlogistiek, de inrichting van een werk-/bouwterrein en de maatregelen die door de Ontwikkelaar dienen te worden getroffen om bestaande bebouwing te beschermen tegen schade en overlast gedurende de sloop- en realisatieactiviteiten. Een en ander is volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar

De Ontwikkelaar van het betreffende Deelgebied vrijwaart de Gemeente voor alle mogelijke schadeclaims van derden betreffende schade en overlast als gevolg van de sloop- en realisatieactiviteiten in het betreffende Deelgebied als gevolg van de ontwikkeling en realisatie.

9.3 Water

- De volledige waterbergingsopgave die samenhangt met de realisatie van het Project dient voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaars te worden gerealiseerd.
- De Ontwikkelaars zijn in dat kader zelfstandig en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de eventuele verlegging van de bestaande watergangen, de afstemming daarvan en van de overige inrichting van het Projectgebied met het Waterschap, alsmede de verkrijging van eventuele ten behoeve van het Projectgebied benodigde watervergunningen.
- De werkzaamheden aangaande de watergangen vinden plaats onder toezicht van de Gemeente.
- Eventuele schade veroorzaakt door een wijziging van het waterpeil die het gevolg is van het Project is volledig voor rekening van de Ontwikkelaars, die de Gemeente in dat kader vrijwaart.

9.4 Verkeer / ontsluiting

De benodigde aansluitingen op de Broekeroog van het betreffende Deelgebied zullen door de Ontwikkelaar van het betreffende Deelgebied volledig voor eigen rekening en risico worden gerealiseerd.

Ontwikkelaar draagt voor zijn rekening en risico zorg voor de daarbij benodigde aan te brengen weginrichting. Ieder van de Ontwikkelaars draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de aanpassing van een gedeelte van de Hofgeesterweg binnen het Projectgebied en de daarbij benodigde aan te brengen weginrichting, zoals nader is uitgewerkt in **bijlage 3**.

9.5 Afvalinzameling

Ondergrondse afvalinzameling dient, indien aan de orde, door en voor rekening van de Ontwikkelaar in de Openbare Ruimte te worden gerealiseerd. Eén en ander dient in overleg met de HuisVuilCentrale (HVC) te worden uitgevoerd.

9.6 Geluidsscherm

Indien de realisatie van een geluidsscherm aan de orde is geldt het navolgende:

- Het geluidsscherm dient door Ontwikkelaar voor zijn rekening en risico, in overleg met Rijkswaterstaat, te worden ontworpen en gerealiseerd. Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat het geluidsscherm aan alle ontwerp- en onderhoudsspecificaties die Rijkswaterstaat aan het geluidsscherm stelt voldoet.
- Het geluidsscherm wordt door de Ontwikkelaar aan de Gemeente opgeleverd waarna de Gemeente het geluidsscherm in eigendom overdraagt aan Rijkswaterstaat, onder de verplichting voor Ontwikkelaar tot betaling van een afkoopsom voor het onderhoud van het geluidsscherm voor de komende 50 jaar.
- De Ontwikkelaar die het geluidsscherm realiseert vrijwaart de Gemeente voor alle mogelijke schadeclaims van Rijkswaterstaat betreffende het geluidsscherm en verplicht zich de verplichtingen verbandhoudende met het geluidsscherm die Rijkswaterstaat aan de Gemeente oplegt van de Gemeente over te nemen.
- De Ontwikkelaar verplicht zich de afkoopsom voor het onderhoud van het geluidsscherm aan de Gemeente te voldoen op het door Rijkswaterstaat bepaalde moment.
- De te maken contractafspraken vanuit Rijkswaterstaat zullen één op één bij Ontwikkelaar gelegd worden. De Ontwikkelaar werken dit gezamenlijk uit.



- f. Het geluidsscherm dient te zijn gerealiseerd en opgeleverd voor de oplevering van het Vastgoed.

Artikel 10. Beheer, onderhoud en garanties Openbare Ruimte

10.1 De beheer- en onderhoudstermijn voor de Ontwikkelaar is voor groen vijf jaar nadat de formele oplevering van de Openbare Ruimte binnen het betreffende Deelgebied, als bedoeld in dit Artikel en Artikel 28, formeel heeft plaatsgevonden.

Het beheer en onderhoud van de Openbare Ruimte voor grijs en blauw binnen het betreffende Deelgebied gaat over naar de Gemeente zodra de formele oplevering van de openbare Ruimte voor dat Deelgebied heeft plaatsgevonden. Het beheer en onderhoud gaat nadrukkelijk pas na het voren gestelde over naar de Gemeente en wordt tot dat moment voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar gevoerd conform de gemeentelijke beheer- en onderhoudsnormen van bijlage 8. Een en ander geldt tevens voor de Openbare ruimte die is gerealiseerd op reeds bij de Gemeente in eigendom zijnde gronden zoals bedoeld in Artikel 27 lid 7.

10.2 Bij oplevering van de Openbare Ruimte van het betreffende Deelgebied zal door of namens de Gemeente een proces-verbaal van oplevering worden opgesteld. De Gemeente zal binnen vijftien werkdagen na opstelling van dat proces-verbaal aan de betreffende Ontwikkelaar medelen of de Openbare Ruimte naar het oordeel van de Gemeente voldoet aan de gemeentelijke eisen en de door de Gemeente goedgekeurde tekeningen. Indien dat niet het geval is, zal de Ontwikkelaar onverwijld tot herstel van de geconstateerde afwijkingen en/of gebreken overgaan.

Pas op het moment dat de betreffende Openbare Ruimte volledig voldoet aan de gemeentelijke eisen, vindt de formele oplevering plaats, met dien verstande dat het nog uit te voeren herstel van kleine gebreken de formele oplevering niet in de weg staat. Wanneer er sprake is van "nog uit te voeren herstel van kleine gebreken" zal dit in het proces-verbaal van oplevering worden vermeld. Na opnemings- en goedkeuring door de Gemeente wordt de Openbare Ruimte geacht te zijn opgeleverd conform § 10 UAV 2012.

Indien de Ontwikkelaar na een redelijke hersteltermijn in gebreke blijft om geconstateerde afwijkingen en/of gebreken te herstellen, heeft de Gemeente het recht het herstel te laten uitvoeren door derden en de kosten daarvan te verhalen op de Ontwikkelaar dan wel de garantie als bedoeld in Artikel 19 lid 5.

10.3 De Ontwikkelaar is verplicht om binnen drie maanden na oplevering van de Openbare Ruimte van het betreffende Deelgebied alle daarvoor relevante tekeningen, documenten, revisies en garanties ter hand te stellen aan de Gemeente.

10.4 De Ontwikkelaar staat gedurende een garantieperiode van vijf jaar voor groen en één jaar voor grijs en blauw, na formele oplevering van het betreffende Deelgebied in voor de deugdelijkheid van het werk, met inbegrip van de gehanteerde constructies en werkwijzen, de toegepaste materialen en de wijze van uitvoering. Tevens garandeert de Ontwikkelaar gedurende deze periode dat het werk voldoet aan de LIOR.

10.5 De Gemeente heeft in geval van eventuele gebreken, schaden en garanties de keuze om (onder)aannemers en/of leveranciers rechtstreeks aan te spreken, ofwel de Ontwikkelaar, ofwel beiden. De Ontwikkelaar verplicht zich dit tevens ten behoeve van de gemeente te bedingen bij haar (onder)aannemers.

10.6 Zodra de wegen, straten, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen, enz. in het betreffende Deelgebied feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. In verband daarmee zal de Ontwikkelaar na voorafgaande goedkeuring door de Gemeente voor eigen rekening tijdig de benodigde markeringen, verkeers- en waarschuwborden leveren en plaatsen. In het geval de Ontwikkelaar hierin nalatig is, vrijwaart de Ontwikkelaar de Gemeente voor alle schade, hoe ook genaamd, die daaruit voortvloeit.

10.7 De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van alle aanspraken en schaden, hoe ook genaamd en door wie ook ingesteld, die verband houden met de aansprakelijkheid die voor de Gemeente geldt krachtens het Burgerlijk Wetboek als beheerder van de weg, gedurende de periode van realisatie tot en met het eind van de beheer- en onderhoudstermijn als bedoeld in lid 1.

Artikel 11. Communicatie

11.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.

11.2 De Ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de afstemming van de planuitwerking met de omgeving en andere belanghebbenden. Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Paraf Gemeente

Paraf

den

Paraf KPIJ



Ontwikkelaars stellen hiertoe ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling voor hun rekening, in overleg met de Gemeente, een communicatieplan op. Voor het uitwerken van de Openbare Ruimte geldt hierbij dat participatie dient plaats te vinden op basis van het principe "meedenken", zoals bepaald in **bijlage 9**.

Artikel 12. Projectorganisatie

12.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst richten Partijen een Projectorganisatie op. Deze bestaat enerzijds uit een Projectgroep voor de Gebiedsontwikkeling die het proces binnen de Gebiedsontwikkeling van de planvorming begeleidt, de Planning en voortgang bewaakt en waarbinnen afstemming en coördinatie tussen de verschillende onderdelen van het Project en de verschillende Deelgebieden plaatsvindt en de besluitvorming door de Stuurgroep voorbereidt. Anderzijds bestaat deze uit een Stuurgroep voor de Gebiedsontwikkeling die desgewenst de strategische besluiten neemt over de planvorming, de Planning, en de besluitvorming door de beslissingsbevoegde organen van Partijen voorbereidt.

12.2 De Stuurgroep bestaat uit in ieder geval één bestuurder/vertegenwoordiger namens elke Partij. De Projectgroep bestaat in ieder geval uit de projectleiders van Partijen. De Stuurgroep en de Projectgroep kunnen op uitnodiging van de Stuurgroep respectievelijk de Projectgroep aangevuld worden met ter zake kundige in- of externe deskundigen en adviseurs.

12.3 Besluiten binnen de Projectorganisatie worden ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling genomen op basis van unanimititeit, waarbij ter vergadering tenminste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Iedere Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Indien Partijen binnen de Projectgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt dit besluit voorgelegd aan de Stuurgroep. Wanneer Partijen binnen de Stuurgroep niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.

12.4 Naast het gestelde in de voorgaande leden van dit Artikel wordt er voor de onderlinge afstemming tussen de Gemeente en de betreffende Ontwikkelaar per Deelgebied een Projectgroep voor de Projectontwikkeling en –realisatie opgericht, die het proces van planrealisatie begeleidt, de Planning en voortgang bewaakt en waarbinnen afstemming en coördinatie tussen de verschillende onderdelen van dan wel Project I dan wel Project II plaatsvindt. Wanneer Partijen niet tot een unaniem besluit kunnen komen, wordt het besluit voorgelegd aan de beslissingsbevoegde organen van Partijen.

12.5 Het voorzitterschap en het secretariaat van de Stuurgroep Gebiedsontwikkeling en de Projectgroep Gebiedsontwikkeling berusten bij de Gemeente. Het voorzitterschap en het secretariaat van de Projectgroepen Projectontwikkeling en –realisatie berusten bij de Ontwikkelaars. Van alle overleggen die in de Projectorganisatie worden gevoerd worden notulen met bijbehorende besluitenlijsten gemaakt die telkens in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. De Projectgroepen komt naar behoefte bijeen. De Stuurgroep Gebiedsontwikkeling komt bijeen op verzoek van de Projectgroep Gebiedsontwikkeling.

Artikel 13. Planning en fasering Gebiedsontwikkeling

13.1 Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling aan de als **bijlage 10** aan deze Overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering/stappenplan. In Deel II van deze overeenkomst is onder Artikel 31 een planning voor de Projectontwikkeling en –realisatie opgenomen. Na afronding van de planvorming conform Artikel 7 zullen de voornoemde Planningen worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planvorming.

13.2 De fasering die onderdeel uitmaakt van de Planning betreft een vaste chronologische volgorde van de verschillende Fasen in het Projectgebied.

13.3 Slechts de Stuurgroep kan besluiten tot aanpassing van de Planning, welke eventuele aanpassingen Partijen te allen tijde schriftelijk zullen vastleggen.

13.4 De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 14. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

14.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat dit Deel I van de Overeenkomst rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen, alsmede Deel II van de Overeenkomst ten aanzien Deelgebied Hofgeest West is ondertekend door _____ en ten aanzien van Deelgebied Hofgeest Oost Deel II van de Overeenkomst is ondertekend door _____ en duurt in beginsel ten aanzien van contractspartij _____ tot het moment dat Deelgebied Hofgeest West volledig is opgeleverd, alsmede de overige uit deze Overeenkomst

Paraf Gemeente

Paraf _____

Paraf _____



TT

voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen en ten aanzien van contractspartij tot het moment dat Deelgebied Hofgeest Oost volledig is opgeleverd, alsmede de overige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen. Een en ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel.

14.2 De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:

- de beslissingsbevoegde organen van Partijen niet uiterlijk op 1 juli 2020 hebben ingestemd met het Definitief Ontwerp van het Stedenbouwkundigplan en het Voorlopig Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte als bedoeld in Artikel 7; en/of
- het bestemmingsplan voor het Projectgebied niet uiterlijk op 31 december 2020 is vastgesteld dan wel niet uiterlijk op 31 december 2022 onherroepelijk is geworden;
- een Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of zij anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten, als dan zal de Gemeente overgaan tot een partiële ontbinding en in overleg treden met de Ontwikkelaar van het andere Deelgebied over aanpassing van deze Overeenkomst dan wel een gehele ontbinding.

De Gemeente heeft in alle voornoemde gevallen de vrijheid om te kiezen tussen een gehele en een partiële ontbinding.

14.3 De in het vorige lid neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.

14.4 Een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schaden, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Project gemaakte kosten.

14.5 Een ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt te allen tijde zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat voor Partijen, een en ander behoudens indien en voor zover schriftelijk anders overeengekomen, daaronder begrepen in deze Overeenkomst. De Gemeente is derhalve nimmer gehouden tot restitutie van reeds door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde exploitatiebijdragen en overige vergoedingen, tenzij de reeds door de Ontwikkelaar betaalde exploitatiebijdragen de werkelijk door de Gemeente gemaakte kosten aantoonbaar overschrijden. In dat laatste geval zal de Gemeente slechts het meerdere (boven de werkelijk gemaakte kosten) restitueren.

14.6 Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het commerciële vastgoed volledig toe aan de Ontwikkelaar. Alle (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan planologische/publiekrechtelijke plannen en plannen voor de inrichting van de Openbare ruimte/voorzieningen komen echter volledig om niet toe aan de Gemeente.

14.7 Partijen zullen een ontbinding zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg.

Artikel 15. Overdracht contractpositie

Het is de Ontwikkelaars niet toegestaan hun rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in de Ontwikkelaar wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden indien de Ontwikkelaar haar rechten en verplichtingen (gedeeltelijk) wenst over te dragen aan een aan haar binnen groeps- c.q. concernverband gelieerde onderneming.

Artikel 16. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Haarlem, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Artikel 17. Slotbepalingen

17.1 De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.2 Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

17.3 Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.

17.4 Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

17.5 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.

17.6 Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.

17.7 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

17.8 De Ontwikkelaars zijn ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling, met uitzondering ten aanzien van het gestelde in de Artikel 5 lid 4 onder a en Artikel 9 lid 4, aansprakelijk jegens de Gemeente voor alle voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Het vorenstaande geldt ook ten aanzien van I n E

De Ontwikkelaars, V en H, ten aanzien van Ontwikkelaar

Gronden, met dien verstande dat De Hofgeester Gronden B.V., hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de verplichtingen van

voortvloeiende uit Artikel 5 lid 4, Artikel 9 lid 4.

Ontwikkelaars kunnen ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling slechts gezamenlijk de voor hen als Ontwikkelaar uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

Voor de Projectontwikkeling en –realisatie zijn de vennoten van Ontwikkelaar en van het Deelgebied Hofgeest West hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente voor alle voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

17.9 Alle bedragen die de Ontwikkelaar aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening NL17INGB0689712200 ten name van de gemeente Velsen onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.

17.10 Deel I en Deel II, ten aanzien van het betreffende Deelgebied van Ontwikkelaar, van deze Overeenkomst zijn ondeelbaar en vormen met elkaar één onverbrekelijk geheel.

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

17.11 De ontwikkelaars verklaren er mee bekend te zijn dat de Gemeente conform de Wro verplicht is om een zakelijke weergave van hetgeen Partijen in deze Overeenkomst met elkaar zijn overeengekomen te publiceren en verklaren daar geen bezwaar tegen te hebben.

17.2 Het behoort tot de mogelijkheden van Gemeente om het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob om advies te vragen.

Indien uit dat advies mocht blijken dat er sprake is van een bepaalde mate van gevaar zoals bedoeld in artikel 9 Wet Bibob, dan zal deze overeenkomst per direct worden ontbonden.

Voor eventuele schade geleden of te lijden door de Ontwikkelaar als gevolg van een dergelijke ontbinding is de Gemeente niet aansprakelijk.

17.13 De Ontwikkelaar verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hem voldoende bekend is.

Artikel 18. Bijlagen behorende bij Deel I GEBIEDSONTWIKKELING

De volgende onverbrekelijk bij deze Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

1. Tekening eigendomsposities d.d. 19-12-2019
2. Tekening Projectgebied met Deelgebieden en fasering d.d.13-12-2019 ST-SO stavaza
3. Besluit college van Burgemeester en Wethouders d.d. 2-4-2019 inzake haalbaarheid Project & besluit gemeenteraad d.d. 27-6-2019 inzake passende deeluitwerking van het ontwerp-ontwikkelingsplan Grote

- Buitendijk/Hofgeest (inclusief de moties 10, 11 en 13 van 2019) & bijbehorend stedenbouwkundigplan d.d. 18-12-2018 ST-SO stavaza
4. Tekening gronden bestemd voor Openbare Ruimte Wonen d.d. 17-12-2019 ST-SO stavaza & Tekening gronden bestemd voor Openbare Ruimte Sportvelden d.d. 12-12-2019
 5. Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 d.d. 22-10-2013
 6. Overzicht Exploitatiebijdrage Gebiedsontwikkeling d.d. 10-12-2019
 7. Eisen aan Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp stedenbouwkundig plan en Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp inrichtingsplan Openbare Ruimte
 8. Gemeentelijke beheer- en onderhoudsnormen Openbare ruimte d.d. 10-12-2019
 9. Factor C principes d.d. 25-2-2019
 10. Planning Gebiedsontwikkeling d.d. 19-12-2109



In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te IJmuiden, d.d. 19 december 2019

Gemeente Velsen

S.A. Dinjens
Wethouder

Commanditaire

Directeur De Hofgeester Gronden B.V.

Directeur I

Directeur Regio Noord-West

Directeur

C. van der Horst

Paraaf Gemeente

Paraaf CV De Hofgeester Gronden

Paraaf BPD

DEEL II PROJECTONTWIKKELING EN -REALISATIE

Dit deel gaat de volgende partijen aan: de Gemeente en BPD

ONDERGETEKENDEN

De Gemeente Velsen, te dezen krachtens de bepalingen van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, die middels een volmacht zijn bevoegdheid tot vertegenwoordiging heeft overgedragen aan wethouder S.Y. Dinjens, die als zodanig handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders,
 - hierna te noemen 'de Gemeente'



en

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid _____, gevestigd te _____ aan het _____ correspondentieadres: _____ en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer _____ vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer _____ en de heer _____ die middels een volmacht hun bevoegdheid tot vertegenwoordiging hebben overgedragen aan de Directeur Regio Noord-West de heer _____ -hierna te noemen ' _____' of 'de Ontwikkelaar'

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

Artikel 19. Gemeentelijk kostenverhaal en garanties ten aanzien van Deel II

19.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten ten aanzien van de Projectontwikkeling en -realisatie zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.

19.2 De Ontwikkelaar is in verband met het in exploitatie brengen van het Projectgebied ten aanzien van Project II aan de Gemeente naast het bepaalde in artikel 5 de navolgende exploitatiebijdragen verschuldigd:

- a. Een bijdrage in de direct aan het Projectgebied toe te rekenen reeds gemaakte en nog te maken kosten, een vast bedrag ter hoogte van _____ in totaal _____ - voor:
 - i. de toetsing van DO voor het vastgoed;
 - ii. de toetsing van DO van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte;
 - iii. voor het houden van controle en toezicht op de realisatie van de Openbare Ruimte en infrastructuur.
- b. De kosten die daadwerkelijk door nutsbedrijven bij de Gemeente in rekening worden gebracht, voor het wijzigen van de bestaande leidinginfrastructuur of -capaciteit en het aanleggen van nieuwe leidinginfrastructuur alsmede het (ver)plaatsen van brandkranen en lichtmasten dan wel die de Gemeente zelf maakt in haar hoedanigheid van leverancier van nutsvoorzieningen;
- c. Een afkoopsom toekomstig beheer en onderhoud Openbare Ruimte van grijs en blauw in verband met areaaluitbreiding, voor de eerste 5 jaar na oplevering ter hoogte van _____ in totaal _____.

Voornoemde bijdragen zijn gespecificeerd in het overzicht dat als bijlage 11 bij deze overeenkomst is gevoegd.

19.3 In de exploitatiebijdragen als benoemd in de voorgaande twee leden van dit Artikel zijn in ieder geval niet inbegrepen:

- a. Leges, precario en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van Vergunningen ten behoeve van de uitvoering van het Project. Deze zal de Ontwikkelaar rechtstreeks betalen bij de aanvraag/verlening van de betreffende Vergunning;
- b. De kosten van de verrekening meerwaarde als bedoeld in Artikel 3.4, welke kosten rechtstreeks door Ontwikkelaar zullen worden gedragen in verband met het bepaalde in Artikel 3.4;
- c. De eventueel te betalen kosten en schadevergoeding van pachtvrij maken van gronden als bedoeld in Artikel 3.4 jo 7.2, welke zoveel als mogelijk rechtstreeks door de Ontwikkelaar worden gedragen.
- d. De (eventuele) afkoopsom voor het onderhoud van het geluidsscherm ten behoeve van Rijkswaterstaat, welk bedrag door Rijkswaterstaat in overleg met Ontwikkelaar zal worden bepaald.

De voornoemde kosten is de Ontwikkelaar separaat van de in lid 1 genoemde exploitatiebijdrage verschuldigd.

 Gemeente

 Para _____

19.4 Alle op grond van dit Artikel door de Ontwikkelaar verschuldigde exploitatiebijdragen, vermeerderd met de eventueel ter zake wettelijk verschuldigde omzetbelasting, worden door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaald binnen twee weken na het verkrijgen van een Bruikbare vergunning voor het Project II. Behoudens eventuele vergoedingen als bedoeld in lid 3 onder c., welke door de Ontwikkelaar (ten titel van verhoging exploitatiebijdrage) zullen worden betaald binnen dertig dagen na verzoek daartoe van de Gemeente, met dien verstande dat de vergoeding als bedoeld onder punt d. van lid 3 door Ontwikkelaar aan de Gemeente zal worden voldaan bij de oplevering van het geluidsscherm door ontwikkelaar aan de Gemeente.

19.5 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van voor de Ontwikkelaar uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, heeft I op basis van het bepaalde in artikel 403 lid 1 sub f van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, een aansprakelijkheidsverklaring afgegeven ten behoeve van alle verplichtingen van haar dochter C, voortvloeiend uit deze Overeenkomst, waaronder – doch niet uitsluitend – de nakoming van de betalingsverplichtingen voortvloeiend uit Artikel 19 lid 2, en de afronding van de inrichting van de Openbare Ruimte als bedoeld in Artikel 27, alsmede eventuele herstelwerkzaamheden als bedoeld in Artikel 26, zie **bijlage 12**; Deze aansprakelijkheidsverklaring blijft volledig in stand tot het moment dat de verplichtingen ter zekerheid waarvan deze is afgegeven, naar het oordeel van de Gemeente, volledig zijn nagekomen. De Gemeente kan deze aansprakelijkheidsverklaring aanspreken indien de bijbehorende verplichtingen niet worden nagekomen, doch nadat zij de Ontwikkelaar heeft gemaand om de betreffende opeisbaar geworden verplichtingen binnen een redelijke termijn alsnog na te komen en de Ontwikkelaar vervolgens in verzuim is gebleven om deze verplichtingen alsnog binnen deze termijn na te komen.



Artikel 20. Planuitwerking Vastgoed

20.1 In aansluiting op en op basis van de planuitwerking voor het Projectgebied, zoals verwoord in Artikel 7, werkt de Ontwikkelaar de plannen voor het in Artikel 7 genoemde programma voor het Vastgoed uit tot een Definitief Ontwerp. De Ontwikkelaar heeft hierbij een leidende rol, in die zin dat zij de plannen voor eigen rekening en risico vervaardigt c.q. laat vervaardigen. De Gemeente heeft hierbij zo veel mogelijk een toetsende rol gelet op haar publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid.

20.2 Het Definitief Ontwerp voor het Vastgoed zal door de Gemeente in overleg met de Ontwikkelaar eenmaal voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan het ter zake tot stand gekomen onherroepelijke bestemmingsplan en de in deze Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten en randvoorwaarden.

20.3 De exploitatiebijdrage als bedoeld in Artikel 19 lid 2 sub a onder i is gebaseerd op één toetsingsronde voor DO van het Vastgoed, zoals beschreven in het voornoemde lid van dit Artikel. Indien de planuitwerking voor het DO voor het Vastgoed meer toetsingsronden en/of tijd vergt en/of wanneer de coördinatie van de Projectontwikkeling meer tijd vergt dan wanneer is voorzien in de Planning, dan is de Gemeente slechts gehouden om daaraan haar medewerking te verlenen als de Ontwikkelaar zich verplicht tot het betalen van de extra inzet en kosten die de Gemeente daarvoor dient te maken.

20.4 Het in het voorgaande lid bepaalde geldt eveneens voor de situatie dat reeds vastgestelde plannen op initiatief of door toedoen door Ontwikkelaar in een later stadium aanpassing behoeven. De Gemeente is in beginsel bereid om daaraan medewerking te verlenen. In dat geval geldt als uitgangspunt een extra exploitatiebijdrage ter hoogte van de daadwerkelijke door de Gemeente daartoe te maken kosten.

20.5 Ontwikkelaar draagt zorg voor het opstellen van een plan van aanpak voor de realisatiefase, inclusief definitieve planning en fasering voor de realisatie.

Artikel 21. Omgevingsrechtelijke aspecten, milieu

21.1 Partijen zijn er mee bekend dat zich in het Projectgebied mogelijk archeologisch waardevolle elementen bevinden waar rekening mee gehouden dient te worden bij de verdere planuitwerking en realisatie. De daarmee verbonden kosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

21.2 De Ontwikkelaar kan voorafgaand aan de juridische leveringen als beschreven in Artikel 22 voor eigen rekening onderzoek laten verrichten naar de aanwezigheid van (bodem- en/of grondwater)verontreiniging door giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen in de gronden in het Projectgebied. Partijen gaan er bij het ondertekenen van deze Overeenkomst van uit dat de betreffende gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Mocht uit een eventueel onderzoek blijken dat dit (deels) niet het geval is, dan zal de Ontwikkelaar de geconstateerde bodem- en/of grondwatervervuiling voor hun eigen rekening en risico (laten) saneren. Mocht een eventuele sanering substantiële financiële consequenties hebben in relatie tot de totale kosten van het Project, dan treden Partijen in overleg om te bezien hoe daarmee wordt omgegaan en welke mogelijke consequenties dat heeft voor deze Overeenkomst.

21.3 De Ontwikkelaar garandeert – onverminderd het in het voorgaande lid bepaalde – dat hij de Openbare Ruimte te allen tijde (op) zal leveren met dusdanige bodem- en grondwaterkwaliteit dat deze geschikt is voor het gebruik als Openbare Ruimte. Dit geldt nadrukkelijk ook voor de Openbare Ruimte die wordt gerealiseerd op de gronden die op het moment van sluiten van deze Overeenkomst reeds in eigendom van de Gemeente zijn. Alle werkzaamheden die nodig zijn om een dergelijke bodem- en grondwaterkwaliteit te realiseren zijn volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

21.4 Het is de Ontwikkelaar slechts toegestaan in het Projectgebied van buiten het Projectgebied aangevoerde grond te gebruiken die voldoet aan de daaraan redelijkerwijze te stellen milieukundige eisen, zulks blijkend uit een bij die aangevoerde grond behorend onderzoek.



Artikel 22. Grondtransacties

22.1 De onderstaande grondtransacties vinden plaats onder de opschortende voorwaarde dat de gronden vrij zijn van pacht/huur, dan wel van een onherroepelijk bestemmingsplan dat de realisatie van Project I mogelijk maakt.

Grondtransactie I, door de Gemeente aan de Ontwikkelaar:

a. De Gemeente verkoopt aan de Ontwikkelaar – die van de Gemeente koopt – de percelen grond zoals indicatief met bruine kleur aangegeven op de grondverkooptekening van **bijlage 13**. Deze gronden zijn bestemd voor de realisatie van het Project II voor eigen rekening en risico door de Ontwikkelaar.

Grondtransactie II, door de Ontwikkelaar aan de Gemeente:

b. De Ontwikkelaar verkoopt aan de Gemeente – die van de Ontwikkelaar koopt – de percelen grond zoals indicatief aangegeven op de tekening gronden bestemd voor Openbare Ruimte van **bijlage 4**. Deze gronden zijn bestemd voor de realisatie van Openbare Ruimte.

De gronden die bestemd zijn voor nieuw aan te leggen Openbare Ruimte en op het moment van sluiten van deze Overeenkomst in eigendom zijn van de Gemeente blijven te allen tijde in eigendom van de Gemeente.

De grondverkooptekeningen (**bijlage 4** en **bijlage 13**) als hier boven onder a. en b. bedoeld zijn indicatief opgesteld.

De grondverkooptekeningen zullen door Partijen worden herzien na vaststelling van het Definitief Ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De herziene grondverkooptekeningen zullen dienen als basis voor de juridische leveringen.

22.2 De koopsom van de in lid 1 sub a voor bebouwing bedoelde gronden bedraagt _____ per vierkante meter (centiare) of gedeelte ervan, exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen en met inachtneming van het gestelde van Artikel 4 lid 2. De koopsom van de in lid 1 sub a voor niet te bebouwen gronden bedraagt € _____ per vierkante meter (centiare) of gedeelte ervan, exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen en met inachtneming van het gestelde van Artikel 4 lid 2.

De totale koopsom van de in lid 1 sub b bedoelde gronden bedraagt € 1, - exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen, met dien verstande dat het bepaalde in Artikel 4 lid 2 hier niet van toepassing is.

22.3 Juridische levering van de hiervoor in lid 1 bedoelde gronden vindt voor zover mogelijk in één keer plaats direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor het Project II, of zoveel eerder of later als dat Partijen overeenkomen. Partijen zijn er mee bekend dat Ontwikkelaar de gronden bestemd voor Openbare Ruimte die gelegen zijn ter plaatse van het voormalig sportcomplex pas in eigendom aan de Gemeente kan overdragen als het nieuwe sportcomplex is opgeleverd. Na deze voornoemde oplevering en voor het Bouw- en Woonrijpmaken van deze gronden draagt de Ontwikkelaar de betreffende Openbare Ruimte in eigendom aan de Gemeente over. Juridische levering geschiedt te allen tijde onder afstand doening van het recht tot het vorderen van ontbinding daarvan.

22.4 Betaling van de volledige koopsom voor de gronden vindt gelijktijdig plaats met de juridische levering van die gronden, door middel van creditering van de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de hierna bedoelde notaris ten behoeve van de kopende Partij.

22.5 Alle in dit Artikel bedoelde te bebouwen gronden zullen worden geleverd in fiscaal bouwrijpe staat, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, vrij van hypotheek en beslagen.

Ontwikkelaar verklaart er mee bekend te zijn en te aanvaarden dat de percelen begrepen onder Grondtransactie I gedeeltelijk verpacht dan wel verhuurd zijn. Ontwikkelaar verklaart dat hij de pacht-/huurovereenkomsten volledig in heeft kunnen zien en beoordelen. De bij de overdracht van de gronden begrepen onder Grondtransactie I nog van kracht zijnde pacht-/huurovereenkomsten zullen bij de overdracht van de gronden aan de Ontwikkelaar ter hand worden gesteld. Voor het overige worden deze gronden geleverd met dien verstande dat er tussen Partijen op basis van het in Artikel 21 lid 2 en lid 3 bepaalde vanuit wordt gegaan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de vereisten van het beoogde gebruik van die gronden.

22.6 Direct na de juridische levering komen de betreffende gronden volledig voor rekening en risico van de kopende Partij en zal de kopende Partij deze gronden vervolgens volledig voor eigen rekening en risico exploiteren.

22.7 De in deze Overeenkomst beschreven grondleveringen zullen nader worden uitgewerkt in een notariële akte van levering ~~waarin~~ de voor de (ver)koop van gronden in het rechtsverkeer gebruikelijke bepalingen zullen worden



opgenomen, behoudens afwijkende bepalingen uit de onderhavige Overeenkomst. De akten van transport c.q. levering zullen worden verleden bij een door Ontwikkelaar te noemen notariskantoor. De kosten van levering en de eigendomsoverdracht, alsmede de over de te leveren gronden verschuldigde belastingen zijn niet inbegrepen in de koopsom en komen volledig voor rekening van de Ontwikkelaar.

22.8 De juiste grootte van de desbetreffende percelen als bedoeld in dit Artikel zal worden vastgesteld bij de opmeting door de landmeetkundige dienst van het Kadaster op grond van de nog op te stellen grondverkooptekeningen als bedoeld in artikel 22.1 onder b en de aanwijzingen van Partijen.

Er vindt ten aanzien van de Grondtransactie onder I een verrekening van boven- of ondermaat plaats. Een verschil tussen de grootte van de percelen, zoals deze door het Rijkskadaster worden vastgesteld en de grootte zoals in deze overeenkomst vermeld geeft geen van de Partijen enig recht, behoudens de verrekening van onder- of overmaat conform het gestelde in artikel 10 van de Algemene Voorwaarden (als bedoeld in lid 9 van dit Artikel). De verrekening zal plaatsvinden op basis van exclusief btw per vierkante meter (centiare) of gedeelte ervan voor gronden bebouwd en - exclusief btw per vierkante meter (centiare) of gedeelte ervan voor gronden onbebouwd.

Er vindt ten aanzien van de Grondtransactie onder II geen verrekening van boven- of ondermaat plaats, noch kunnen Partijen hier anderszins rechten aan ontfen.

22.9 Op alle grondtransacties die worden geëffectueerd op basis van het onderhavige Artikel zijn de Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 van de gemeente Velsen van bijlage 5 integraal van toepassing, met uitzondering van artikelen 7, 15, 16, 23 en 28 en indien en voor zover daarvan niet wordt afgeweken in deze Overeenkomst. Voor de Grondtransactie II dient in de Algemene Voorwaarden voor "de Gemeente" "koper" gelezen te worden en voor "koper" "de Gemeente" en zijn naast het vorenstaande de artikelen 5, 6, 21 en 22 van de Algemene Voorwaarden niet van toepassing

Ten aanzien van Grondtransactie I, bedraagt de in artikel 6 van de Algemene Voorwaarden genoemde waarborgsom

In afwijking van de Algemene Voorwaarden dient de waarborgsom te worden voldaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De Gemeente stuurt hiertoe een factuur aan Ontwikkelaar.

Artikel 23. Inbreng gronden zonder grondtransactie

23.1 Partijen zijn er bij het sluiten van deze overeenkomst van uitgegaan dat de benodigde watercompensatie voor het woongebied van het Project II wordt opgelost binnen dit Project. Wanneer bij de nadere uitwerking van de plannen blijkt dat de watercompensatie binnen het Project onvoldoende is zal de watercompensatie door Ontwikkelaar plaats dienen te vinden op de op bijlage 14 aangegeven gronden. Deze gronden zijn en blijven in eigendom bij de Gemeente. Zo nodig zullen partijen dan nadere (fiscale) afspraken maken. Ontwikkelaar is als dan voor de inbreng van deze gronden door de Gemeente in het Project aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van per m2 exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen (ten titel van verhoging exploitatiebijdrage). Ontwikkelaar zal deze vergoeding voldoen bij de overdracht van de gronden als bedoeld in Artikel 22.

23.2 Voor de realisatie door Ontwikkelaar van de benodigde parkeervoorzieningen, ontsluitingsweg(en) inclusief bermen en incurante restpercelen en eventuele extra watercompensatie bij het sportcomplex is grond benodigd die in eigendom is en blijft bij de Gemeente. Ontwikkelaar is voor de inbreng van deze gronden door de Gemeente in het Project aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van per m2 exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen (ten titel van verhoging exploitatiebijdrage). Ontwikkelaar zal deze vergoeding voldoen bij de overdracht van de gronden als bedoeld in Artikel 22.

23.3 In de vergoeding voor de inbreng van de gronden is de navolgende component begrepen: inbrengwaarde t.b.v. realiseren plan. De inrichtingskosten van deze gronden zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Artikel 24. Goederenrechtelijke aspecten

24.1 voor de met betrekking tot het Project II bestaande lasten en beperkingen, wordt verwezen naar de resultaten van een, in opdracht van Ontwikkelaar, door het kadaster uit te voeren erfdienstbaarhedenonderzoek, welk voor de overdracht van de gronden als bedoeld in Artikel 22 dient te zijn uitgevoerd.

Voor zover daarin bijzondere lasten en beperkingen voorkomen die ten nutte van de Gemeente zijn gevestigd casu quo overeengekomen, zal de Gemeente daarvan afstand doen, indien en voor zover de betreffende lasten en beperkingen hun werking door de uitvoering van het Project verliezen.

24.2 Ter zake van het Project worden door de Gemeente zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd ter bestendiging de realisatie daarvan, welke nader zullen worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen zich verplichten hun volledige medewerking te verlenen. Het betreft in ieder geval de volgende zaken:

- a. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers o.q. kopers zijn verplicht een nader op basis van het vigerende parkeernormenbeleid te bepalen aantal privé parkeerplaatsen per woning dan wel in het Projectgebied op privéterrein te realiseren en in stand te houden;
- b. De verplichting voor de eigenaren van de te realiseren woningen om zich te onthouden van het stallen van campers en of caravans, boten et cetera op de privé parkeerplaatsen bij de woningen dan wel op een privé parkeerterrein in het Projectgebied;
- c. De voornoemde onderdelen van dit Artikellid alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt zulks op verbeurte van een boete van € 50.000,-;
- d. Bij niet-nakoming van het gestelde onder a. en b. van dit Artikellid verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100,- per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal;
- e. De nieuw te vestigen zakelijke rechten, erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/ of kwalitatieve verplichtingen, zoals die voortvloeien uit Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 (bijlage 5).



Artikel 25. Parkeren, verkeer en infrastructuur

25.1 Teneinde in de parkeerbehoefte van het Project II te voorzien, verplicht de Ontwikkelaar zich ertoe om de benodigde parkeervoorzieningen conform het vigerende Parkeernormenbeleid in het Project II te realiseren.

25.2 De Ontwikkelaar zal zich houden aan de nader door Partijen te bepalen en door de Gemeente goedgekeurde route voor het bouwverkeer van en naar het Projectgebied. Zodra deze route is goedgekeurd door de Gemeente, zal deze als **bijlage 15** bij de Overeenkomst worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is dat de Ontwikkelaar het bouwverkeer aanpast aan de maximale belasting van de infrastructuur die naar het Projectgebied leidt. Na het moment van oplevering van een bepaalde Fase (Openbare Ruimte en Vastgoed) binnen het Projectgebied, zal geen bouwverkeer meer van en naar deze fase van het Projectgebied plaatsvinden, tenzij de Gemeente daar goedkeuring aan verleent. De Gemeente kan aan die goedkeuring voorwaarden verbinden.

25.3 Ontwikkelaar zal de benodigde aansluiting op de Broekeroog en de aanpassing van een gedeelte van de Hofgeesterweg voor eigen rekening en risico realiseren, zoals nader is bepaald in Artikel 9.

Artikel 26. Nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

26.1 Als gevolg van realisatiewerkzaamheden binnen het Project II kunnen er schaden optreden. De Ontwikkelaar is gehouden eventuele schade volledig te vergoeden. Indien de Ontwikkelaar van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden', dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Project II. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende schaden.

26.2 Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande en nieuw aangelegde Openbare infrastructuur) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie door Partijen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het Projectgebied wordt vastgelegd. Deze nulmeting omvat het gebied zoals weergegeven op de kaart van **bijlage 16**. De resultaten van deze nulmeting worden vastgelegd in een door Partijen te ondertekenen schriftelijk document.

26.3 Direct na bouwkundige oplevering voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen Partijen welke schade bestaat en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 2 bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document.

26.4 De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. Uitgangspunt hierbij is herstel van schade door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

26.5 Onder schade als bedoeld in dit Artikel en het volgende Artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor in dit onderdeel bedoeld en die derhalve nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in lid 2 en die is toe te rekenen aan Ontwikkelaar en/of zijn onderaannemers en hulppersonen.


Paraaf Gemeente


Paraaf OPD

Artikel 27. Bouw- en Woonrijp maken door de Ontwikkelaar

27.1

De Gemeente heeft in afwijking van haar gemeentelijke inkoop-/aanbestedingsbeleid, genoegzaam bekend, besloten om het Bouw- en Woonrijp maken van het Deelgebied Hofgeest Oost te laten uitvoeren door de [] 'in samenwerking met haar partners [], gelet op de te verwachten coördinatie- en efficiëntievoordelen daarvan. Bovendien is [] daarmee geen exploitatiebijdrage in de zin van de Wro verschuldigd voor het Bouw- en Woonrijp maken, omdat [] dit in plaats daarvan voor eigen rekening en risico uitvoert. Indien op grond van een rechterlijke uitspraak komt vast te staan dat het Bouw- en Woonrijp maken niettegenstaande het voorgaande aanbesteed moet (of had moeten) worden, zijn alle daaruit voor de Gemeente voortvloeiende negatieve financiële gevolgen voor rekening en risico van []

27.2 [] zal alle gronden in Deelgebied Deelgebied Hofgeest Oost voor eigen rekening en risico Bouw- en Woonrijp (laten) maken, waaronder mede wordt begrepen de aanleg van de Openbare Ruimte binnen het Projectgebied, alsmede de deugdelijke aansluiting van de nieuwe Openbare Ruimte op de reeds bestaande Openbare Ruimte en deugdelijke ontsluiting van het Projectgebied. Dit doet de Ontwikkelaar op basis van het in lid 3 van dit Artikel door de Gemeente goedgekeurde inrichtingsplan Openbare Ruimte dat onderdeel uitmaakt van het Definitief Ontwerp Openbare Ruimte, met in achtneming van in ieder geval de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals vastgelegd in Artikel 3 en overigens met inachtneming van:

- a. het gemeentelijk aanbestedingsbeleid, met inachtneming van het gestelde in lid 1, Partijen genoegzaam bekend;
- b. de Standaard RAW bepalingen, Partijen genoegzaam bekend;
- c. de LIOR, Partijen genoegzaam bekend;
- d. overzicht te hanteren materialen conform het Beeldkwaliteitsplan van Artikel 7.2;
- e. Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeer Voorzieningen (ASVV), de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- f. NPR, richtlijnen openbare verlichting, de inhoud daarvan bij Partijen genoegzaam bekend;
- g. de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een aannemer die gecertificeerd is door een relevante brancheorganisatie.;

27.3 [] vervaardigt het Definitief Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte voor het Bouw- en Woonrijp maken van Deelgebied Hofgeest Oost op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Voorlopig Ontwerp van het Inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte. Het Definitief Ontwerp van het inrichtingsplan van de Openbare Ruimte dient aan de eisen te voldoen zoals opgenomen in bijlage 8. Het Definitief Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte wordt éénmaal, conform de planning, aan de Gemeente ter goedkeuring voorgelegd. De Gemeente reageert zo spoedig als mogelijk op het voorgelegde Definitief Ontwerp van het inrichtingsplan en deelt haar reactie uiterlijk binnen vier weken nadat zij het heeft ontvangen aan de Ontwikkelaar mede. Desgewenst kan er tussentijds overleg plaatsvinden tussen de Ontwikkelaar en de Gemeente waarin de Ontwikkelaar een toelichting kan geven op haar plan. Ten aanzien van het groen plegen Partijen in ieder geval overleg over de eventuele wijzigingen van het Voorlopig Ontwerp naar het Definitief Ontwerp. Het goedgekeurde Definitief Ontwerp wordt door de betreffende Ontwikkelaar en de Gemeente gewaarmerkt en als bijlage 17 aan deze overeenkomst gevoegd.

De Ontwikkelaar vervaardigt de bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken en legt de tekeningen ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Indien de Ontwikkelaar dit wenst kan Ontwikkelaar de door haar te vervaardigen bestekken voor advisering aan de Gemeente zenden. De tekeningen, en indien gewenst de bestekken, dienen uiterlijk acht weken voor de start van de werkzaamheden aan de Gemeente te worden aangeleverd. De Gemeente beslist binnen vijftien werkdagen na ontvangst over de goedkeuring van de tekeningen en reageert op de eventueel overlegde bestekken. Goedkeuring of afkeuring van de tekeningen en advisering op de bestekken geschiedt schriftelijk en ingeval van afkeuring van de tekeningen worden zowel de redenen voor afkeuring vermeld, als de noodzakelijke wijzigingen voorgesteld. De Ontwikkelaar dient de dien overeenkomstig gewijzigde tekeningen opnieuw ter goedkeuring aan de Gemeente te zenden. De door de Gemeente goedgekeurde tekeningen worden door Partijen gewaarmerkt en als bijlage 18 bij deze Overeenkomst gevoegd. De inhoud van de bestekken en tekeningen behoort, ook na respectievelijk advisering en goedkeuring door de Gemeente, tot de verantwoordelijkheid en dus rekening en risico van de Ontwikkelaar. Eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

27.4 De exploitatiebijdrage als bedoeld in Artikel 19 lid 2 sub a is gebaseerd op één toetsingsronde voor DO van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte, zoals beschreven in lid 3 van dit Artikel. Indien de planuitwerking voor het DO van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte meer toetsingsronden en/of tijd vergt, is de Gemeente slechts gehouden om daaraan haar medewerking te verlenen als de Ontwikkelaar zich verplicht tot het betalen van de extra inzet en kosten die de Gemeente daarvoor dient te maken.

27.5 Tevens is Ontwikkelaar in het kader van het Bouw- en Woonrijp maken geheel zelfstandig en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (laten) realiseren van de benodigde nutsvoorzieningen en riolering in/naar Deelgebied

Hofgeest Oost. Alvorens deze werkzaamheden worden uitgevoerd, dient de Gemeente zich schriftelijk akkoord te hebben verklaard met de plaats van de nutsvoorzieningen in, op of onder gronden die na oplevering van de Openbare Ruimte in eigendom komen of blijven van de Gemeente.

27.6 De Ontwikkelaar start uiterlijk op de in de Planning aangegeven datum met de in Artikel 27 lid 1 bedoelde werkzaamheden en verlening van de daartoe eventueel benodigde Vergunningen. De Ontwikkelaar mag evenwel niet eerder met het Bouwrijp maken starten, dan nadat het DO en de tekeningen conform lid 3 van dit Artikel door de Gemeente zijn goedgekeurd.

De Ontwikkelaar is verplicht deze werkzaamheden uiterlijk op de in de Planning aangegeven datum af te ronden. Deze werkzaamheden zullen op basis van een daartoe in onderling overleg tussen Partijen op te stellen werk- c.q. uitvoeringsplanning (welke is gebaseerd op de Planning) worden voorbereid en uitgevoerd, gelijktijdig met de realisatie van het vastgoed.

27.7 Indien en voor zover de grond benodigd voor de realisatie van de Openbare Ruimte reeds in eigendom is van de Gemeente, zal hiervoor geen grondtransactie meer plaatsvinden, maar zal de Gemeente de betreffende gronden gedurende de realisatie van de betreffende Openbare Ruimte – uitsluitend gedurende de realisatie van het betreffende Deelgebied – om-niet in gebruik geven aan de Ontwikkelaar. Ontwikkelaar stuurt voor deze werkzaamheden een factuur aan de Gemeente ten bedrage van € 1,- exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen. welk bedrag zal worden voldaan bij de juridische levering als genoemd in Artikel 22.3.

27.8 De Gemeente kan controle en toezicht houden op de uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken. De Ontwikkelaar is verplicht daaraan volledige medewerking te verlenen. De Gemeente heeft te allen tijde het recht tijdens de uitvoering hiervan het werk te laten betreden door haar vertegenwoordiger(s), teneinde zich langs deze weg op de hoogte te stellen van de naleving van deze Overeenkomst.

27.9 Voor het aan te brengen groen in het Projectgebied geldt een zogenaamde ingangscntrole, hetgeen wil zeggen dat al het plantmateriaal en de ondergrond waar het plantmateriaal in wordt aangebracht vooraf door de Gemeente goedgekeurd dient te worden. Partijen stemmen deze ingangscntole in overleg nader af. Ontwikkelaar draagt vervolgens, naast het gestelde in Artikel 10, gedurende een periode van vijf jaar na de formele oplevering van de Openbare Ruimte, jaarlijks zorg voor het inboeten van het groen (beplanting monitoren en beplanting die afgestorven is vervangen). Partijen stemmen het inboeten in overleg nader af.

27.10 De door of vanwege de Gemeente hiervoor bedoelde uitoefening van controle en toezicht op de naleving van deze Overeenkomst, zal de Ontwikkelaar nimmer ontheffen van enige verplichting welke op haar rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. De Ontwikkelaar verklaart aan het uitoefenen van deze controle vanwege de Gemeente geen enkel recht te ontlenen. Toezicht en controle laten derhalve volledig onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk.

27.11 De Ontwikkelaar is gedurende het bouw- en woonrijp maken gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Projectgebied gelegen eigendommen tot een minimum te beperken.

Artikel 28. Oplevering Openbare Ruimte

28.1 De Ontwikkelaar levert de door hem gerealiseerde Openbare Ruimte (inclusief alle voorzieningen van openbaar nut) conform de planning op.

28.2 De feitelijke oplevering van de Openbare Ruimte aan de Gemeente vindt plaats conform de Planning. Uitgangspunt hierbij is dat oplevering uiterlijk plaatsvindt op het moment dat het (laatste deel van) vastgoed in het Deelgebied wordt opgeleverd.

Artikel 29. Realisatie bouwplannen Vastgoed

29.1 De Ontwikkelaar zal de realisatie van het vastgoed in het Project II volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren conform de definitieve plannen zoals deze daarvoor tot stand komen op basis van Artikel 20. De Ontwikkelaar zal zich daarbij in ieder geval houden aan de op basis van Artikel 8 verkregen omgevingsvergunning(en) voor deze plannen en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.

29.2 Op de in de Planning aangegeven datum kan en is de Ontwikkelaar voornemens te starten met de realisatie van de plannen voor het Vastgoed in die betreffende Fase, een en ander conform de Planning. De Ontwikkelaar spant zich tot het uiterste in om het Project zo voorspoedig mogelijk uit te voeren. De Ontwikkelaar is wat betreft de fasering gebonden aan de definitieve fasering zoals die tot stand komt op basis van Artikel 7.

29.3 De Ontwikkelaar is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de aansluiting van het door haar gerealiseerde vastgoed op riolering en nutsleidingen c.q. nutsvoorzieningen, alsmede voor de coördinatie van de aanleg daarvan door nutsbedrijven, alsmede voor alle daarmee verband houdende aanvragen en Vergunningen.



29.4 De Ontwikkelaar is zelf, voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de integrale coördinatie van alle realisatieactiviteiten en Fasen binnen het Project II en tussen de Deelgebieden Hofgeest West en Hofgeest Oost. Dit betreft zowel de coördinatie tussen activiteiten ten behoeve van de aanleg van de Openbare Ruimte (inclusief aanleg van nutsvoorzieningen en riolering) conform Artikelen 10 en 27 en ten behoeve van de aanleg van het Vastgoed, als de coördinatie tussen de verschillende Fasen van realisatie.

29.5 Indien de Ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van zijn bouwplannen voor het Vastgoed gebruik wenst te maken van gronden die op dat moment (nog) in eigendom van de Gemeente zijn, dient de Ontwikkelaar daarvoor tijdig toestemming c.q. een (werkterrein)Vergunning (aan) te vragen aan de Gemeente.

29.6 Indien de Ontwikkelaar het Project in Fasen realiseert, is hij verplicht elke Fase zodanig op te leveren dat deze zowel functioneel als wat betreft beeldkwaliteit als een zelfstandig geheel kan functioneren/fungeren. Een en ander onverminderd de verplichting voor de Ontwikkelaar om de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende Fasen optimaal te laten zijn.

29.7 De Ontwikkelaar dient bouw- en werkterrein zo veel als mogelijk in te richten op eigen terrein. Indien dat in een bepaalde Fase niet mogelijk is, treedt hij in overleg met de Gemeente over een passende oplossing daarvoor, met inachtneming van het hiervoor in lid 5 bepaalde.

29.8 Hetgeen in Artikel 10 lid 7 is bepaald ten aanzien van het Bouw- en Woonrijp maken is van overeenkomstige toepassing op de realisatie van het Vastgoed.

Artikel 30. Communicatie

30.1 Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project II die in (de nabijheid van) het Deelgebied Hofgeest Oost plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering, conform het opgestelde communicatieplan (bijlage 19)

Artikel 31. Planning en fasering Projectontwikkeling

31.1 Partijen conformeren zich bij de uitvoering van deze Overeenkomst ten aanzien van de Projectontwikkeling en -realisatie aan de als bijlage 20 aan deze Overeenkomst gehechte Planning, bestaande uit een tijdsplanning en een fasering/stappenplan. Louter ten aanzien van de realisatie van het vastgoed in het Deelgebied Hofgeest Oost betreft het een indicatieve planning, onverminderd een inspanningsverplichting om deze indicatieve planning ook daadwerkelijk te halen. Na afronding van de planvorming conform Artikel 20 zal voornoemde Planning worden aangepast naar aanleiding van de resultaten van die planvorming.

31.2 De fasering die onderdeel uitmaakt van de Planning betreft een vaste chronologische volgorde van de verschillende Fasen in het Projectgebied, van welke volgorde, behoudens instemming Stuurgroep, niet kan worden afgeweken.

31.3 De volgende zaken dienen verplicht in de eerste Fase van het Project te worden gerealiseerd:

a. In samenhang met de realisatie van het Vastgoed dient een geluidsschermbaan gerealiseerd te worden.

31.4 De (te verwachten) vertragingen en/of versnellingen in de Planning worden door Partijen per omgaande aan elkaar gemeld.

Artikel 32. Meerwaardeclausule

32.1 Partijen hebben de verkoopprijs voor de grond voor het toekomstige sportcomplex, zijnde (deels) de kadastrale percelen gemeente Velsen, sectie P, 4478, 4479, 4480 en 4481, bepaald aan de hand van de toekomstige bestemming sport. In verband met dit uitgangspunt hebben Partijen overeenstemming bereikt over een koopsom van € 104,63 per vierkante meter (centiare) of gedeelte ervan, exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen voor de te bebouwen grond en € 6,- per vierkante meter (centiare) of gedeelte ervan, exclusief de wettelijk verschuldigde belastingen voor de niet te bebouwen grond, één en ander met inachtneming van het gestelde van Artikel 4 lid 2.

32.2 Ontwikkelaar verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens de Gemeente om in geval van realisering binnen 10 jaar na notariële overdracht van voornoemde percelen via deze Overeenkomst, van een andere hoogwaardiger bestemming van de in dit artikel genoemde percelen aan de Gemeente een bedrag te voldoen gelijk aan 50% van het alsdan door een onafhankelijk gecertificeerde taxatiedeskundige bindend te taxeren verschil tussen de dan geldende waarde in het economisch verkeer bij blijvende sport bestemming (WEVSB) en de dan geldende waarde in het economisch verkeer (WEV). Onder realisering wordt verstaan het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning ter realisering van de bestemming van de percelen conform het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan dan wel op grond van een vrijstelling op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening niet zijnde een tijdelijke vrijstelling.

32.3 Ontwikkelaar verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens de Gemeente om in geval van realisering na meer dan 10 jaar doch binnen 20 jaar na notariële overdracht van voornoemde percelen via deze Overeenkomst, van een andere hoogwaardiger bestemming van de in dit artikel genoemde percelen aan de Gemeente een bedrag te voldoen gelijk aan 25% van het alsdan door een onafhankelijk gecertificeerde taxatiedeskundige bindend te taxeren verschil tussen de dan geldende waarde in het economisch verkeer bij blijvende sport bestemming (WEVSB) en de dan geldende waarde in het economisch verkeer (WEV). Onder realisering wordt verstaan het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning ter realisering van de bestemming van de percelen conform het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan dan wel op grond van een vrijstelling op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening niet zijnde een tijdelijke vrijstelling.

Ontwikkelaar

32.4 De in lid 2 en 3 genoemde deskundige zal in gezamenlijk overleg door Ontwikkelaar en de Gemeente worden benoemd. In geval Partijen in onderling overleg niet tot overeenstemming komen omtrent de persoon van de deskundige zal de bindende taxatie worden gedaan door drie deskundigen. Zowel de Ontwikkelaar als de Gemeente zullen in dat geval beiden één deskundige benoemen waarna de beide door Partijen benoemde deskundigen de derde deskundige zullen aanwijzen. Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren.

32.5 De kosten van de deskundige of de drie deskundigen zullen door Partijen gezamenlijk ieder voor een gelijk deel worden gedragen.

32.6 De benoeming van de deskundige(n) conform het bepaalde in lid 4 zal geschieden binnen één maand nadat de Gemeente een schriftelijk verzoek heeft gedaan aan de Ontwikkelaar om tot verrekening over te gaan.

32.7 Indien de Ontwikkelaar niet binnen twee maanden na het definitief gereedkomen van de rapportage van de deskundige(n) als bedoeld in lid 2,3 en 4 aan deze verplichting tot verrekening heeft voldaan, heeft De Gemeente het recht op een direct opeisbare boete ter grootte van € 50.000,- onverminderd het recht op voornoemde meerwaardevergoeding.

32.8a De Ontwikkelaar is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in Artikel 32 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in Artikel 32 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de Gemeente van € 100.000,-, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.

32.8b Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in Artikel 32 als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 33. Duur en beëindiging van de Overeenkomst

33.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat dit Deel II van de Overeenkomst, alsmede Deel I van de Overeenkomst rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat het Deelgebied Hofgeest Oost volledig is opgeleverd, alsmede de overige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen. Een en ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel.

33.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:

De garanties als bedoeld in Artikel 19 lid 5 en de waarborgsom als bedoeld in Artikel 22 conform het aldaar bepaalde zijn verstrekt door de Ontwikkelaar.

33.3 De Gemeente kan deze Overeenkomst tussentijds eenzijdig, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden verklaren, indien:

- a. niet uiterlijk zes maanden nadat het bestemmingsplan voor (deels) het Projectgebied is vastgesteld een omgevingsvergunning is aangevraagd; en/of
- b. de omgevingsvergunning voor een bepaalde Fase op basis van de Wabo is ingetrokken.

De Gemeente heeft in alle voornoemde gevallen de vrijheid om te kiezen tussen een gehele en een partiële ontbinding. Indien het onder a of b bepaalde aan de orde is, betreft het in beginsel een partiële ontbinding louter voor de betreffende Fase(n).

33.4 De in het vorige lid neergelegde ontbindingsmogelijkheden laten onverlet de mogelijkheden die het Burgerlijk Wetboek biedt in geval van niet (tijdige/behoorlijke) nakoming van één of meer verplichtingen voortvloeiend uit deze Overeenkomst.

33.5 Een tussentijdse ontbinding conform het in dit Artikel bepaalde laat onverlet de rechten die Partijen jegens elkaar mochten hebben op vergoeding van kosten, schaden, boetes en/of interesten. De Gemeente heeft in dat geval in ieder



geval recht op de tot aan het moment van ontbinding in redelijkheid door haar ten behoeve van het Project gemaakte kosten.

33.6 Een ontbinding van deze Overeenkomst geschiedt te allen tijde zonder dat enige ongedaanmakingsverplichting ontstaat voor Partijen, een en ander behoudens indien en voor zover schriftelijk anders overeengekomen, daaronder begrepen in deze Overeenkomst. De Gemeente is derhalve nimmer gehouden tot restitutie van reeds door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaalde exploitatiebijdragen en overige vergoedingen, tenzij de reeds door de Ontwikkelaar betaalde exploitatiebijdragen de werkelijk door de Gemeente gemaakte kosten aantoonbaar overschrijden. In dat laatste geval zal de Gemeente slechts het meerdere (boven de werkelijk gemaakte kosten) restitueren.

33.7 Indien de Overeenkomst tussentijds wordt ontbonden op grond van het in dit Artikel bepaalde, komen de (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan de op basis van deze Overeenkomst tot stand gebrachte plannen voor het vastgoed volledig toe aan de Ontwikkelaar. Alle (intellectuele eigendoms)rechten gerelateerd aan plannen voor de inrichting van de Openbare ruimte/voorzieningen komen echter volledig om niet toe aan de Gemeente.

33.8 In geval van tussentijdse ontbinding van deze Overeenkomst (voor een bepaalde Fase) is de Ontwikkelaar verplicht om de reeds door de Gemeente aan hem geleverde gronden waarop nog niet is gestart met de realisatie (in de ontbonden Fasen) te koop aan te bieden aan de Gemeente. De koopsom wordt hierbij bepaald door een onafhankelijke deskundige en kan nimmer hoger zijn dan de koopsom die de Ontwikkelaar aan de Gemeente heeft betaald voor die gronden.

33.9 Partijen zullen een ontbinding zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg.

Artikel 34. Slotbepalingen

34.1 Deel I en Deel II van deze Overeenkomst zijn ondeelbaar en vormen met elkaar één onverbrekkelijk geheel

Artikel 35. Bijlagen

De volgende onverbrekkelijk bij deze Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

11. Overzicht exploitatie bijdrage Projectontwikkeling (Oost) d.d. 10-12-2019
12. Aansprakelijkheidsverklaring
13. Tekening grondverkoop (indicatief) door Gemeente aan Ontwikkelaar
14. Tekening gronden ten behoeve van watercompensatie d.d. 13-12-2019 ST-SO stavaza
15. Tekening route bouwverkeer (later toe te voegen)
16. Tekening gebied nulmeting (later toe te voegen)
17. Definitief Ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte (later toe te voegen)
18. Tekeningen behorend bij het bestek (later toe te voegen)
19. Communicatieplan
20. Planning Projectontwikkeling d.d. 19-12-2019

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te IJmuiden, d.d. 19 december 2019.

Gemeente Velsen

Wethouder

Directeur Regio Noord-West

Paraaf Gemeente

Par