

Anterieure overeenkomst

“Ruysdaelkade 40”

**tussen
Gemeente Alkmaar
en
Vink bouw b.v.**

ONDERGETEKENDEN

De gemeente Alkmaar, te dezen op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van 25 januari 2016 vertegenwoordigd door het hoofd van de unit vastgoed en gronden van het netwerk stedelijke ontwikkeling, ing. M.A. Cabooter, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.2020

;

hierna te noemen "de **Gemeente**";

en

de besloten vennootschap Vink Bouw B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Nieuwkoop, kantoorhoudende te Nieuwkoop, 2421 LB Nieuwkoop, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28081913, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.T. de Kuiper,

hierna te noemen "**Ontwikkelaar**"

hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. het te ontwikkelen gebied betreft percelen grond, plaatselijk bekend gemeente Alkmaar te Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie D nummers 1713, 6068 en 1141, zoals aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende kadastrale kaart (**bijlage 1**), het "Plangebied";
2. Ontwikkelaar de onder 1 genoemde gronden wil her ontwikkelen;
3. Ontwikkelaar voornemens is 57 appartementen, een huisartsenpost met de bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren overeenkomstig een door Ontwikkelaar in te dienen bouwplan, hierna te noemen de "Planontwikkeling";
4. voor de realisering van de Planontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid-West' (vastgesteld door de raad op 16 mei 2013) dient plaats te vinden;
5. de Gemeente de uitwerking en herziening van het bestemmingsplan begeleidt en haar organisatie hiervoor inzet;
6. de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling gelegen in het Plangebied mits voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van dat gebied alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de Gemeente;
7. Partijen een anterieure overeenkomst willen sluiten om uitvoering van de Planontwikkeling mogelijk te maken;
8. deze Overeenkomst gesloten moet zijn voordat er besloten is over de herziening van het onder 4 genoemde bestemmingsplan ter verzekering van volledig kostenverhaal voor de Gemeente.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Voor Akkoord

Paraaf Ontwikkelaar

Paraaf Gemeente Alkmaar

ALGEMEEN

Artikel 1 **Definities**

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bebouwing

Het ontwikkelen en realiseren door Ontwikkelaar van gebouwen met (indien van toepassing) tuinen, erven, erfafscheidingen en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)”

Bodemsanering

De activiteit ten behoeve van het milieuhygiënisch geschikt maken van de bodem in het Plangebied voor het in de Planontwikkeling beoogde gebruik, overeenkomstig de saneringsplannen waarmee het bevoegd gezag bij beschikking heeft ingestemd.

Civieltechnische Werken

De inrichting van de Openbare Ruimte. Het (laten) aanleggen van de benodigde boven- en ondergrondse infrastructuur en (nieuwe) inrichting van het bestaande en toekomstig openbaar gebied dan wel herstraten van bestaand openbaar gebied door de exploitant inclusief de aanleg en herstel van waterhuishoudkundige voorzieningen. Hieronder wordt in ieder geval verstaan het (laten) aanleggen en aanpassen van wegen met trottoir, bermen, parkeervoorzieningen e.d., riolering, nutsvoorzieningen, energie-infrastructuur, openbare verlichting, brandkranen c.a. met bijbehorende leidingen en alle daartoe nodige werken en werkzaamheden; daaronder is tevens begrepen het (ver)plaatsen c.q. aanbrengen van straatmeubilair, speelplekken, hekwerken, (ondergrondse) afvalcontainers alsmede de huisaansluitingen op het (gemeente)riool.

Tevens wordt hieronder verstaan het leveren en aanbrengen van de nodige beplantingen op plantsoenen en groenstroken, de aanleg en aanpassing van plas/dras oevers, beschoeiingen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen, de inboetingswerkzaamheden en het onderhoud gedurende 1 jaar na oplevering.

Infrastructurele werkzaamheden buiten het Plangebied als gevolg van de Planontwikkeling maken ook onderdeel uit van de Civieltechnische Werken.

Omgevingsvergunning

Vergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

Openbare Ruimte

Het gedeelte van de in het Plangebied gelegen grond, dat reeds een openbaar karakter heeft of een openbaar karakter krijgt met inbegrip van parkeerplaatsen, bermen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelplekken en nutsvoorzieningen, en voorts alle delen van het Plangebied die niet (zullen) zijn bestemd voor de Bebouwing zoals is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage .. gehechte kaart.

Overeenkomst

De onderhavige anterieure overeenkomst “Ruysdaelkade 40”.

Plangebied

Het Plangebied dat grofweg wordt begrensd door de Rijksweg N9, de Pieter Breughelstraat en de Oude Hoeverweg zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als **bijlage 1** gehechte kaart.

Planontwikkeling

De herontwikkeling van het Plangebied door en voor rekening en risico van Ontwikkelaar door onder meer Sloop, Bodemsanering en Bebouwing en de aanleg van Civieltechnische Werken.

Sloop

De sloop van te verwijderen opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels.

ONTWIKKELING EN REALISATIE**Artikel 2****Planrealisatie**

- 2.1 Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de Planontwikkeling van het Plangebied realiseren.
- 2.2 De Planontwikkeling betreft de volgende onderdelen:
- a. Sloop en Bodemsanering
 - b. Bebouwing
 - c. Inrichting eigen terrein
 - d. aanleg civieltechnische werken in openbaar gebied
- 2.3 Binnen het Plangebied zullen door de Ontwikkelaar worden gerealiseerd 57 appartementen en een huisartsenpost met bijbehorende parkeerplaatsen en met toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden.
- 2.4 De Planontwikkeling geschiedt op eigen grond, en alle werkzaamheden die op het terrein plaatsvinden worden door Ontwikkelaar zelf uitgevoerd.
- 2.5 Van het totaal aantal te realiseren woningen wordt minimaal 1/3 gerealiseerd in de prijscategorie 1 en/of 2 sociale koop- en/of huurwoningen, waarbij de categorie-indeling geldt zoals die is vastgelegd in de Regionale Woonvisie welke nader toegelicht is in de aangehechte Regels Wonen (**bijlage ..**).
- 2.6 Ontwikkelaar dient binnen het Plangebied conform de gemeentelijke parkeernorm zoals vastgelegd in de 'Parkeernormennota 2017-2027 Gemeente Alkmaar' parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van de Planontwikkeling. De Ontwikkelaar verbindt zich tegenover de Gemeente om de gerealiseerde parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar te houden ten behoeve van de te realiseren woningen in het Plangebied.
- 2.7 Ontwikkelaar zal (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations, trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en duurzaamheidsmaatregelen, inpandig in de nieuw te bouwen opstallen opnemen.
- 2.8 Ontwikkelaar is zich er van bewust dat vanwege de Planontwikkeling de in en/of naast het Plangebied aanwezige kabels en leidingen mogelijk dienen te worden verlegd of aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn. Bij verlegging van voornoemde kabels en leidingen en/of aanpassingen in de openbare ruimte, als gevolg van de Planontwikkeling, zijn de kosten voor het verleggen en/ of aanpassingen in de openbare ruimte en de daarbij benodigde begeleiding volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.

Artikel 3**Bodemverontreiniging**

3.1

De ontwikkelaar heeft naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het Plangebied in eigendom bij de ontwikkelaar het Verkennend bodemonderzoek ... te Alkmaar, gedateerd .., laten uitvoeren. Uit dit onderzoeksrapport blijkt dat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen aanleiding gezien wordt voor belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling (bijlage ..).

De Ontwikkelaar moet ten behoeve van de aanleg van de Civieltechnische Werken op gemeentegrond voor zijn rekening en risico een bodemonderzoek moet (laten) verrichten. De kosten voor een eventuele sanering komen voor rekening van de Ontwikkelaar. Indien de sanering leidt tot onevenredig hoge kosten en financieel niet haalbaar is, wordt de inrichting van de gemeentegrond onttrokken uit het Plangebied. De bestaande groene inrichting blijft alsdan ongewijzigd.

Artikel 4**Planologische procedures, vergunningen**

4.1

Ontwikkelaar zal de benodigde vergunningen, ontheffingen en/of beschikkingen voor de Sloop, Bebouwing en Bodemsanering aanvragen, dan wel is door Ontwikkelaar aangevraagd. Indien en zodra zulks wettelijk mogelijk is, zal de Gemeente binnen het kader van de eisen van bestemmingsplanvoorschriften en bouwverordening aan de tijdige verlening van de vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen meewerken en zich daarvoor inspannen, één en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.

4.2

Ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat realisering van de bebouwing in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat voor het realiseren van de bebouwing voorafgaand aan de aanvraag Omgevingsvergunning een nieuw/gewijzigd bestemmingsplan dient te worden vastgesteld.

Vernietiging van enig besluit ten aanzien van de te voeren procedures kan niet worden beschouwd als het tekortschieten van de Gemeente in het nakomen van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting,

Artikel 5**Warmte/koude levering n.v.t.****Artikel 6****Aanleg civieltechnische werken**

6.1

De Ontwikkelaar zal uiterlijk 1 maand na oplevering aan de koper van de laatste woning voor eigen rekening en risico de civieltechnische werken, hebben aangelegd c.q. hebben laten aanleggen op de locatie zoals aangegeven op de door Ontwikkelaar op te stellen en door de Gemeente goed te keuren inrichtingstekening.

De inrichtingstekening zal uiterlijk binnen zes maanden na het aangaan van de overeenkomst door Ontwikkelaar aan de Gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd. Na goedkeuring door de Gemeente zal de tekening aan deze overeenkomst worden toegevoegd als bijlage 4.

6.2

De civieltechnische werken moeten worden aangelegd op basis van de standaard uitvoeringseisen van de Gemeente, welke terug te vinden zijn in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (kortweg HIOR) dat jaarlijks wordt geactualiseerd. De actuele tekst van de HIOR is te vinden op <https://stadswerk072.hior.nl>.

6.3

Alle kosten verbonden aan de voorbereiding en de uitvoering van de aan te leggen civieltechnische werken, kosten van revisietekeningen, alsook eventuele kosten van toezicht komen direct voor rekening van de Ontwikkelaar. Hieronder zijn mede begrepen de kosten van landmeetkundige diensten en in het algemeen al die kosten die specifiek zijn of worden gemaakt in verband met de aanleg van de civieltechnische werken.

- 6.4 Het ontwerp van de in lid 1 bedoelde civieltechnische werken zal door de Ontwikkelaar worden uitgewerkt in een bestek of een terzake hanteerbare en met de Gemeente afgestemde technische omschrijving (verder te lezen als het bestek of de technische omschrijving), welk bestek of technische omschrijving door de Gemeente moet worden goedgekeurd. Onder het bestek of de technische omschrijving vallen nadrukkelijk ook de bijbehorende tekeningen.
- 6.5 Afwijking van het in lid 4 bedoelde, door de Gemeente goedgekeurde bestek is alleen toegestaan na vooraf schriftelijk verkregen toestemming van de Gemeente. Het verzoek om afwijking van het bestek of de technische omschrijving zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd en alleen gemotiveerd worden afgewezen.
- 6.6 Indien bij onderzoek door of vanwege de Gemeente blijkt dat, zonder de in het vorige lid bedoelde toestemming van het bestek of de technische omschrijving wordt afgeweken, is Ontwikkelaar verplicht, na daartoe bij aangetekend schrijven door de Gemeente te zijn aangezegd, binnen een redelijke termijn, de in strijd met het goedgekeurde bestek verrichte c.q. nagelaten werkzaamheden alsnog in overeenstemming te brengen met het goedgekeurde bestek. Bij het niet gevolg geven aan dit bevel is de Gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden op kosten van Ontwikkelaar uit te (laten) voeren. Indien er aanleiding is om dit voor oplevering door de Gemeente of een derde uit te (laten) voeren, kan dit uitsluitend na schriftelijke toestemming daarvoor van Ontwikkelaar.
- 6.7 Indien bij onderzoek door of vanwege de Gemeente blijkt dat, zonder de in het vijfde lid van dit artikel bedoelde toestemming, materialen worden toegepast en/of verwerkt in afwijking van het goedgekeurde bestek, en indien de Gemeente redelijkerwijs geoordeeld van mening is dat dit afbreuk doet aan de door haar gestelde kwaliteitsnorm, is Ontwikkelaar verplicht na daartoe bij aangetekend schrijven door de Gemeente te zijn aangezegd, binnen een door partijen vast te stellen redelijke termijn, de afwijkende materialen uit het werk te verwijderen, af te voeren en te vervangen door de juiste materialen.
Bij niet gevolg geven aan dit bevel is de Gemeente gerechtigd de aangezegde werkzaamheden inclusief vervanging van materialen op kosten van Ontwikkelaar uit te (laten) voeren. Indien er aanleiding is om dit voor oplevering door de Gemeente of een derde uit te (laten) voeren, kan dit uitsluitend na schriftelijk toestemming daarvoor van Ontwikkelaar.
- 6.8 De Ontwikkelaar dient het werk zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor hinder en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 6.9 Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel- als vermogensschade welke de Gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt door of tijdens de in deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden en als gevolg van nalatigheid van de Ontwikkelaar of van derden die in haar opdracht werkzaamheden uitvoeren. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle schadeclaims voortvloeiende uit de uitvoering door of in opdracht van de Ontwikkelaar van de in deze Overeenkomst bedoelde aanleg van civieltechnische werken die ter zake jegens de Gemeente mochten worden ingediend.
- 6.10 De Gemeente is gerechtigd om de civieltechnische werken tijdens de uitvoering daarvan steekproefsgewijs te verifiëren, zonder dat zij daarmee geacht kan worden toezicht uit te oefenen of directie te voeren.
- 6.11 Op de oplevering van de voorzieningen aan de Gemeente van de in deze Overeenkomst bedoelde civieltechnische werken verklaren Ontwikkelaar en de Gemeente het bepaalde in de paragrafen 9 tot en met 12 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012) van overeenkomstige toepassing. Voor de toepassing van die bepalingen zal Ontwikkelaar als aannemer en de Gemeente als opdrachtgever worden aangemerkt. Het risico van het gebruik van de onroerende zaak gaat over van Ontwikkelaar op de Gemeente op het moment dat de civieltechnische werken conform bestek zijn opgeleverd.

- 6.12 Ontwikkelaar dient voor het werk een onderhoudstermijn van 6 maanden in acht te nemen. In de onderhoudstermijn optredende schade, voor zover deze aantoonbaar het gevolg is van een onjuist verrichte aanleg is voor rekening van Ontwikkelaar. Gedurende de onderhoudstermijn is Ontwikkelaar verplicht op eerste aanzegging van de Gemeente de nodige herstellingen en vernieuwingen uit te voeren behoudens herstellingen en vernieuwingen van schade die niet het gevolg is van een onjuist verrichte aanleg is voor rekening van Ontwikkelaar. Gedurende de onderhoudstermijn is Ontwikkelaar verplicht op eerste aanzegging van de Gemeente de nodige herstellingen en vernieuwingen uit te voeren behoudens herstellingen en vernieuwingen van schade die niet het gevolg is van door of in opdracht van Ontwikkelaar verricht werk.
- 6.13 Voor zover er door de Ontwikkelaar beplanting wordt aangebracht geldt dat de Ontwikkelaar tot en met een jaar na de oplevering van de laatste beplanting verantwoordelijk is voor het aanslaan van de beplanting. Indien de beplanting niet aanslaat is de Ontwikkelaar tot een jaar na oplevering verantwoordelijk voor eventuele nieuwe beplanting. Het onderhoud voor de beplanting komt na oplevering voor rekening van de gemeente.

Artikel 7 Bankgarantie.

- 7.1 Als zekerheid voor de juiste en tijdige uitvoering van de civieltechnische werken dient Ontwikkelaar een onherroepelijke bankgarantie te (doen) stellen door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling. De hoogte van deze bankgarantie wordt gesteld op een bedrag van € 20.000,00. De bankgarantie dient uiterlijk 4 weken na het verlenen van de onherroepelijke omgevingsvergunning aan de Gemeente te worden verstrekt. De bank verplicht zich hierbij om op eerste vordering van de Gemeente dat Ontwikkelaar niet aan zijn verplichtingen voldoet, c.q. in geval van faillietverklaring van Ontwikkelaar, of indien hij surséance van betaling aanvraagt, terwijl hij bedoelde verplichtingen nog niet geheel is nagekomen, het gegarandeerde bedrag of zoveel minder als de Gemeente alsdan gelet op de stand van het werk voldoende zal achten aan de Gemeente te voldoen. De bankgarantie kan vervallen nadat Partijen hebben vastgesteld dat de civieltechnische werken naar tevredenheid zijn opgeleverd en in elk geval na de onderhoudstermijn van 6 maanden volgend op de oplevering van de civieltechnische werken.
- 7.2 Ontwikkelaar is bevoegd om in plaats van de in artikel 6 lid 1 genoemde bankgarantie een waarborgsom te betalen ter grootte van het in artikel 6 lid 1 genoemde bedrag. De waarborgsom moet binnen 4 weken na ondertekening van deze Overeenkomst aan de Gemeente worden betaald.
- 7.3 Betaling van de waarborgsom dient te geschieden door tijdige bijschrijving op het bankrekeningnummer NL65BNGH028.50.27.573 van de Gemeente bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage.

Artikel 8 Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Plangebied

- 8.1 Ontwikkelaar dient de Planontwikkeling, zodanig uit te (laten) voeren dat daardoor hinder en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 8.2 Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel- als vermogensschade welke de Gemeente en/ of derden mochten lijden, veroorzaakt door Ontwikkelaar of onder de verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar, door of tijdens de in deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden. Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor dergelijke schadeclaims die ter zake jegens de Gemeente mochten worden ingediend. De Gemeente zal Ontwikkelaar als belanghebbende betrekken in de afhandeling van de schadeclaims. Ontwikkelaar dient ter zake zelf een deugdelijke verzekering te (laten) sluiten.

- 8.3 Ontwikkelaar is aansprakelijk voor alle optredende schade welke gedurende de uitvoering van de Planontwikkeling door haar of onder haar verantwoordelijkheid wordt toegebracht aan bestaande Gemeente-eigendommen, brandkranen e.d.
- 8.4 In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze Overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is Ontwikkelaar verplicht aanwijzingen van de Gemeente c.q. van de regiopolitie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeer- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Ontwikkelaar ter zake.
- 8.5 Zolang in het Plangebied nog geen Bebouwing is opgeleverd, dient Ontwikkelaar op duidelijke wijze kenbaar te maken dat in het Plangebied aanwezige (bouw)wegen niet voor het publiek zijn opengesteld.
- 8.6 Zodra de binnen het Plangebied aangelegde definitieve wegen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeer- en gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet, mits de Gemeente de staat van de weg(en) vooraf heeft goedgekeurd. De Gemeente zal op tijdig schriftelijk verzoek van Ontwikkelaar zorg dragen voor de benodigde verkeersbesluiten en het leveren en plaatsen van verkeersborden en straatnaamborden.
- 8.7 Ontwikkelaar dient een verkeersplan ter goedkeuring aan de Gemeente voor te leggen waarin is aangegeven hoe en wanneer de bouwverkeerstromen van de Planontwikkeling plaatsvinden. Indien een verkeersbesluit benodigd is voor het afsluiten of openstellen van openbare wegen, dient Ontwikkelaar de Gemeente tijdig te verzoeken tot het nemen van dit besluit. De Gemeente zal binnen de bestuursrechtelijke kaders aan tijdige besluitvorming meewerken.

Artikel 9 Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw

- 9.1 De grond waarop de Civieltechnische Werken worden gerealiseerd en welke grond eigendom is en blijft van de gemeente wordt aan de Ontwikkelaar door de gemeente ter beschikking gesteld. De aanwezige materialen in, op of onder de grond vervallen aan de Ontwikkelaar tenzij partijen anders overeenkomst. Bij de terbeschikkingstelling zal een proces-verbaal van ingebruikneming worden getekend tussen de gemeente en de Ontwikkelaar. Eventuele opmerkingen van de Ontwikkelaar over de staat van de grond zullen in het proces-verbaal worden aangetekend. Het risico van het gebruik van de onroerende zaak gaat over van de gemeente op de Ontwikkelaar op het moment van ter beschikkingstelling.
- 9.2 Gedurende de uitvoering van werkzaamheden is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen, het plaatsen van keten en dergelijke op bestaande gemeentegrond slechts toegestaan binnen het Plangebied tenzij anders overeengekomen tussen Partijen.
- 9.3 Ontwikkelaar dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het Plangebied geraken.
- 9.4 Ontwikkelaar is verplicht materiaal dat desondanks buiten het Plangebied mocht geraken, terstond op te ruimen.
- 9.5 Ontwikkelaar is verplicht toekomstige en ter beschikking gestelde gemeentegrond overeenkomstig artikel 5 in te richten en na de voltooiing van de bouwwerkzaamheden, geheel ontruimd en vrij van puin en afval aan de gemeente op te leveren.
- 9.6 Ontwikkelaar is verplicht ten behoeve van werken buiten haar Plangebied op tijdige aanzegging van de Gemeente mee te werken aan (tijdelijke) ontruiming van de kabels- en leidingenstrook, inclusief werkruimte, gereserveerd voor kabels en leidingen van nutsbedrijven.

Artikel 10 **Bepaling zelfbewoning (alleen van toepassing indien categorie 1 en 2 woningen worden gerealiseerd)**

Ontwikkelaar dient in de koopovereenkomst van de te realiseren categorie 1 en 2 koopappartementen op te nemen, dat de kopers van de appartementen verplicht zijn de appartementen voor een periode van 5 jaar zelf te bewonen. Deze periode gaat in op de dag waarop de bewoner van de woning is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie Personen) op het adres van het koopappartement. Een en ander conform de aangehechte Regels Wonen (**bijlage ..**).

Artikel 11 **Behoud huurwoningen**

Ontwikkelaar c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de eventueel op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 5 te realiseren categorie 1 huurwoningen gedurende tenminste 10 jaar na de datum van ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning categorie 1 in stand en voor verhuur beschikbaar te houden.

Artikel 12 **Planschade en bijbehorende kosten**

- 12.1 Partijen komen overeen dat door de Gemeente toegekende planschadeclaims en bijbehorende kosten ter zake de door Ontwikkelaar te realiseren Planontwikkeling voor rekening van Ontwikkelaar komen.
- 12.2 Door de Ontwikkelaar is een opdracht gegeven om een planschaderisico-analyse uit te voeren om te bepalen welke schadevergoeding zou kunnen voortvloeien uit de planologische wijzigingen. Uit de conclusie van deze schaderisico-analyse is gebleken dat er geen planologisch nadelige situatie zal optreden voor direct omliggende objecten
- 12.3 De Gemeente zal Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen als er een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ingediend die voortvloeit uit de planologische wijziging zoals aangevraagd door Ontwikkelaar. De Gemeente zal Ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wet op de ruimtelijke ordening.
- 12.4 De voor rekening van Ontwikkelaar te brengen planschade en bijkomende kosten worden telkens, zodra door de Gemeente planschadevergoedingen verschuldigd worden, op eerste door de Gemeente gedane aanzegging door Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd en door de Gemeente opeisbaar.

FINANCIËLE PARAGRAAF

Artikel 13 **Planontwikkeling**

- 13.1 Alle kosten verbonden aan de Planontwikkeling komen voor rekening van Ontwikkelaar, waaronder de kosten voor het opstellen van voor het bestemmingsplan benodigde onderzoeken en coördinatie daarvan.
- 13.2 Alle kosten, verbonden aan de aanvraag van voor de Planontwikkeling benodigde vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en beschikkingen, zoals leges, komen voor rekening van Ontwikkelaar.
- 13.3 De juridische eigendomsoverdracht van de grond in eigendom van de Ontwikkelaar waarop Civieltechnische Werken zijn aangelegd en die moeten worden overgedragen aan de gemeente dient plaats te vinden binnen 2 maanden na realisatie van deze Civieltechnische Werken. De aan de gemeente over te dragen gronden zijn weergegeven op tekening nr. ... (bijlage...). De betreffende grond van de Ontwikkelaar met de daarop gerealiseerde Civieltechnische Werken wordt 'om niet' overgedragen aan de gemeente.

- 13.4 De Ontwikkelaar zal een notaris opdracht geven om voor de in lid 3 bedoelde eigendomsoverdracht een concept akte op te stellen en deze voor te leggen aan de gemeente. Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van deze grond, daaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, alsmede de kosten van een afschrift ten behoeve van de gemeente van de notariële akte van eigendomsoverdracht komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 14 Exploitatiebijdrage n.v.t.

Artikel 15 Bijdrage bovenwijkse voorziening

- 15.1 De ontwikkelaar verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeenteraad op 23 januari 2020 de Nota bovenwijkse voorzieningen heeft vastgesteld, welke bovenwijkse voorzieningen de stad als geheel leefbaar, gezond en aantrekkelijk houden. Doel is dat alle nieuwe vastgoedprojecten volgens een eenduidige systematiek gaan bijdragen aan de financiering van deze bovenwijkse investeringen.
- 15.2 Uit de Nota als bedoeld in het eerste lid vloeit voort dat voor het realiseren van de Bebouwing een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen is verschuldigd aan de gemeente.
- 15.3 De door de Ontwikkelaar verschuldigde bijdrage wordt bepaald en in rekening gebracht binnen één maand nadat de Omgevingsvergunning voor het bouwplan is verleend op basis van de tarieven zoals genoemd in het volgende lid.
- 15.4 De tarieven die van toepassing zijn op deze Overeenkomst staan in de Nota bovenwijkse voorzieningen d.d. 23 januari 2020 en hebben prijspeil 2020. Indexering van de tarieven vindt plaats o.b.v. CBS cpi "alle huishoudens".
- 15.5 Tot zekerheid voor nakoming van het bepaalde in dit artikel zal de Ontwikkelaar binnen vier weken nadat de Gemeente onderhavige Overeenkomst heeft ondertekend een onvoorwaardelijke bankgarantie overleggen ter grootte van € 81.874,76. Het bedrag van de bankgarantie is gebaseerd op een voorbeeldberekening van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen die uitsluitend voor dat doel is opgesteld; de definitieve berekening van de bijdrage vindt plaats conform lid 3 van dit artikel. De voorbeeldberekening is als **bijlage 8** aan deze Overeenkomst gevoegd.
- 15.6 De Ontwikkelaar is bevoegd om in plaats van de in artikel 15 lid 5 genoemde bankgarantie een waarborgsom te betalen ter grootte van het in dat lid genoemde bedrag.
- 15.7 Betaling van de waarborgsom dient te geschieden door tijdige bijschrijving op het bankrekeningnummer NL65BNGH028.50.27.573 van de Gemeente bij de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage.

Artikel 16 Betalingen, renten

- 16.1 De op grond van deze Overeenkomst te verrichten betalingen worden door Partijen in rekening gebracht op basis van een gespecificeerde factuur en indien mogelijk onderbouwd door de onderliggende nota's.
- 16.2 Ingeval Partijen de op grond van deze Overeenkomst te verrichten betalingen niet binnen 30 dagen na de factuurdatum voldoen, wordt over het factuurbedrag een rente verschuldigd, berekend naar het percentage van de wettelijke rente voor consumententransacties.
- 16.3 Alle uit deze Overeenkomst voor Ontwikkelaar voortvloeiende betalingen aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op bankrekeningnummer NL65BNGH028.50.27.573 van de gemeente Alkmaar bij de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten te 's-Gravenhage.

Artikel 17 Overig kostenverhaal

- 17.1 De bijdragen en kosten zoals opgenomen in deze Overeenkomst zijn gebaseerd op de in deze Overeenkomst genoemde planologische uitgangspunten en te voeren planologische procedures die noodzakelijk zijn om de Planontwikkeling mogelijk te maken. Uitgaande van die planologische uitgangspunten en te voeren planologische procedures zal de Gemeente op geen andere wijze kosten in rekening brengen dan op basis van deze Overeenkomst.
- 17.2 Het in het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op leges en precario.

OVERIG/SLOTBEPALINGEN

Artikel 18 Inwerkingtreding, ontbinding en einde van de Overeenkomst

- 18.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst door de bevoegde vertegenwoordigers van Partijen.
- 18.2 Een tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is mogelijk in de volgende gevallen:
- a) Indien Ontwikkelaar in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt. De Gemeente is alsdan gerechtigd de Overeenkomst zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat gerechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden of interesten wegens wanprestatie en het recht op verschuldigde boetes.
 - b) Indien een van de Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit deze Overeenkomst met inachtneming van een redelijke termijn (zes maanden) om alsnog aan de verplichtingen te voldoen en, bij gebreke hiervan met een opzegtermijn van 1 maand. De opzegging moet worden gedaan bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. Alle kosten vanwege het tekortschieten zullen ten laste van de tekortschietende partij worden gebracht.
 - c) Een onvoorziene omstandigheid zoals bedoeld in artikel 19 (*Onvoorziene omstandigheden*) zolang met de Planontwikkeling nog geen aanvang is gemaakt. Elke partij draagt in dat geval dat deel van de reeds gemaakte kosten en renten dat bij in stand blijven van de Overeenkomst voor haar rekening zou zijn gekomen, doch heeft geen der Partijen jegens de ander voor het overige recht op enige vorm van vergoeding van schade, kosten of interesten.
- 18.3 Deze Overeenkomst eindigt op het moment dat alle in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen naar behoren zijn vervuld en Partijen op grond van deze Overeenkomst over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Artikel 19 Onvoorziene omstandigheden

- 19.1 Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze Overeenkomst omstandigheden voordoen, welke Partijen ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst niet hebben kunnen overzien. Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de reeds gesloten Overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde deze Overeenkomst te wijzigen, aan te vullen of – wanneer een andere oplossing niet tot de mogelijkheden behoort- te ontbinden, rekening houdend met de wederzijdse financiële en andere gerechtvaardigde belangen.

- 19.2 Als onvoorzijene omstandigheid wordt in ieder geval beschouwd het risico verbonden aan de planologische procedures, inclusief de Omgevingsvergunning-procedure.
- 19.3 Indien het overleg als bedoeld in het eerste lid niet tot overeenstemming leidt, heeft ieder van de Partijen het recht om dit te beschouwen als een geschil in de zin van artikel 23 (*Geschillen*) en dit geschil overeenkomstig het daar gestelde te behandelen.
- 19.4 Wijziging of ontbinding van deze Overeenkomst als gevolg van wijziging van het planologische regime geeft Ontwikkelaar overeenkomstig artikel 3 lid 2 geen recht op vergoeding van schaden die hij als gevolg daarvan mocht lijden. De Gemeente zal met betrekking tot de Planontwikkeling voor het Plangebied niet op eigen initiatief een planologische wijziging voorbereiden of vast stellen die de belangen van Ontwikkelaar schaadt, één en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.

Artikel 20 Kettingbeding

- 20.1 Het bepaalde in artikel 2 lid 6 (planomschrijving: *parkeerplaats*), in artikel 10 (*Bepaling zelfbewoning*) en artikel 11 (*Behoud huurwoningen*) dient bij elke (overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het op het Plangebied gerealiseerde bouwplan c.a. aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 20.2 Ontwikkelaar c.q. zijn rechtverkrigende dient de last opgenomen in dit artikel telkens bij het aangaan van een overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.
- 20.3 Het bepaalde in artikel 24 (*Boeten en sancties*), in artikel 23 (*Domiciliekeuze*), artikel 25 (*Geschillen*) alsook dit artikel alsmede - zolang de in artikel 2 (*Planrealisatie*) bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 2 (*Planrealisatie*), en artikel 8 (*Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Plangebied*) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.
- 20.4 Ontwikkelaar c.q. haar rechtverkrigenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 20 (*kettingbedingen*) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

Artikel 21 Overdracht rechten en verplichtingen

Ontwikkelaar is zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van de Gemeente niet bevoegd tot het geheel of gedeeltelijk overdragen van de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, tenzij daarvoor schriftelijke voorafgaande toestemming is verkregen van de Gemeente. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet onthouden op onredelijke gronden. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 22 Publicatie

Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waarop de Overeenkomst betrekking heeft, het Plangebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.

Artikel 23 Domiciliekeuze

Ontwikkelaar verklaart onherroepelijk domicilie te kiezen te Alkmaar ter zake van al hetgeen de uitvoering van deze Overeenkomst betreft.

Artikel 24 Boeten en sancties

- 24.1 De Gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze Overeenkomst, de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve opleggen. Bij niet nakoming of overtreding van:
- a. de bepaling onder artikel 20 door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een boete van € 55.000 (prijspeil 2020) per woning en/of parkeerplaats per geval van niet-nakoming;
 - b. de overige bepalingen uit deze overeenkomst: een boete van € 5.000,00 prijspeil 2020 voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,00 prijspeil 2020 voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.
- 24.2 Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.
- 24.3 Indexering van de in het eerste lid genoemde bedragen vindt plaats op basis het CBS indexcijfer voor alle huishoudens.
- 24.4 Voor zover in deze Overeenkomst aan de Gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 25 Geschillen

Indien er een geschil is, daaronder ook begrepen die welke door één partij als zodanig wordt beschouwd, zullen Partijen overleggen om tot een oplossing te komen voor de gerezen problemen. Indien het vorenbedoelde overleg niet leidt tot een voor Partijen aanvaardbare oplossing, dan zal dit geschil door de meest gerede partij kunnen worden voorgelegd aan de ten deze bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 26 Bijlagen

1. Plangebied.
2. Inrichtingstekening.
4. Tekening grondoverdracht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Te d.d.

Vink Bouw B.V.

Te d.d.

Gemeente Alkmaar

M. Cabooter