

Team : GOH  
Onderwerp : Startovereenkomst 53 woningen Vogelbuurt te Rhoon  
Bijlagen : 3

#### DE ONDERGETEKENDEN

- I. de **Gemeente Albrandswaard**, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester *drs. J.G.H. de Witte*, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
hierna te noemen: "**de Gemeente**"  
  
en
- II. **Stichting Wooncompas** gevestigd te (2981 EA) Ridderkerk aan Koningsplein 50 ingeschreven in de handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24108743, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigd bestuurder, de heer Alfred van den Bosch;  
  
hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**",  
  
"de Gemeente" en "Initiatiefnemer" hierna tezamen te noemen "**Partijen**".

#### IN OVERWEGING NEMENDE DAT

- a. Partijen eigenaar zijn van een aantal percelen als aangegeven op de bijgevoegde tekening, kenmerk A-RZ-01-067, d.d. 21-12-2021, en partijen bereid zijn een aantal percelen te ruilen (**Bijlage 1**);
- b. de herontwikkeling bestaat uit de sloop van 33 grondgebonden gezinswoningen, gevolgd door de realisatie van 53 sociale huurappartementen voor ouderen;
- c. Initiatiefnemer daartoe een principeplan heeft ingediend en de Gemeente, althans het college van burgemeester en wethouders, heeft besloten medewerking te willen verlenen aan de verdere planvorming;
- d. de gewenste ontwikkeling van Initiatiefnemer niet past binnen het huidig geldende bestemmingsplan Rhoon dorp 2013, vastgesteld op 14 juli 2014;
- e. de Gemeente zich zal inspannen om de gewenste bestemming planologisch mogelijk te maken mits in dat kader nadere afspraken kunnen worden gemaakt over onder andere de met een planwijziging gepaard gaande kosten en over andere daarmee verband houdende zaken zoals grondoverdracht van toekomstig openbaar gebied;
- f. dat de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling / bouwplan geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening in artikel 6.2.1 'aangewezen bouwplan';
- g. dat daarom gelijktijdig met de vaststelling van de ruimtelijke planwijziging de Gemeente ingevolge artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening gehouden zal zijn om een exploitatieplan vast te stellen, om zodoende de kosten, welke gemoed zijn met het bouwplan van Initiatiefnemer, op de Initiatiefnemer te verhalen;
- h. dat de Gemeente op basis van 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal "*anderszins is verzekerd*", bijvoorbeeld in een tussen Initiatiefnemer en Gemeente nader te sluiten (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening;



- i. dat Partijen voornemens zijn om tijdig een dergelijke anterieure overeenkomst van grondexploitatie te sluiten;
- j. dat op dit moment van de planontwikkeling nog onvoldoende inzicht is in alle kosten;
- k. Partijen vooruitlopend op een mogelijk te sluiten anterieure overeenkomst alvast de onderhavige 'startovereenkomst' willen sluiten, waarin onder meer afspraken worden gemaakt over de wederzijdse verwachtingen en inspanningen;
- l. dat Partijen zich over en weer voldoende bewust zijn dat met deze overeenkomst op zichzelf het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening nog niet "anderszins is verzekerd" en dat eventuele kostenverhaalsafspraken (onder andere gemeentelijke apparaatskosten, planschadekosten) noodzakelijk zijn om af te zien van de voor de Gemeente verplichte vaststelling van een exploitatieplan. Partijen behoeven van elkaar geen nadere toelichting of uitleg in deze;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Gemeente zal zich inspannen om samen met Initiatiefnemer de (verdere) haalbaarheid te verkennen van de door Initiatiefnemer beoogde herontwikkeling. De Gemeente zal zich daarbij inspannen met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden. Bedoelde taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente kunnen met zich meebrengen dat de Gemeente (en haar organen) besluiten neemt of anderszins (rechts)handelingen verricht, die nadelig kunnen zijn voor (de uitvoering van) deze overeenkomst. Alsdan is Gemeente niet gehouden haar (inspannings)verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen, noch tot enige vorm van (schade)vergoeding gehouden.
2. Initiatiefnemer zal zijn plannen nader vormgeven. Het principeplan (**Bijlage 2**) en Nota van inspraak (**Bijlage 3**) vormen het vertrekpunt voor verdere uitwerking. Wijzigingen in de planontwikkeling door Initiatiefnemer kunnen leiden tot wijzigingen van randvoorwaarden en uitgangspunten en visa versa. Partijen zullen over en weer gegevens en onderzoeksresultaten tijdig en volledig aanleveren en elkaar tijdig informeren omtrent gewijzigde plannen, randvoorwaarden en/of uitgangspunten.
3. De Gemeente is bereid met inachtneming van haar publieke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid van het bouwplan te verkennen met Initiatiefnemer. De uiteindelijke verlening van (een) omgevingsvergunning(en) - en daaraan voorafgaand, het in werking treden van de (nieuwe) ruimtelijke procedure - wordt echter bepaald middels de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. Aan de inspanningen van de Gemeente in het kader van deze overeenkomst kan Initiatiefnemer dan ook geen enkele toezegging, recht en of andere (financiële) aanspraak ontlenen. De inspanning van de Gemeente is erop gericht de kans op een goede ruimtelijke inpassing van de plannen van Initiatiefnemer in de omgeving en t.z.t. het verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan te vergroten.
4. Alle kosten die de Gemeente maakt gedurende de periode tot aan het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn voor rekening van Initiatiefnemer. De (plan)kosten tot aan het moment van sluiten van een anterieure overeenkomst zijn vooralsnog geprognosticeerd op € 20.000 (zegge: TWINTIGDUIZEND EURO), exclusief BTW. Initiatiefnemer zal dit gehele bedrag aan de Gemeente voldoen binnen één maand na totstandkoming van deze overeenkomst. De Gemeente zal daartoe aan Initiatiefnemer een factuur zenden.
5. Op de uiteindelijke krachtens de nog te sluiten anterieure overeenkomst te betalen totale exploitatiebijdrage zal de in voorgaande artikel bepaalde kostenvergoeding in mindering worden gebracht, met dien verstande dat het totale (gemeentelijk) kostenverhaal te allen tijde verzekerd is.
6. In de nog te sluiten anterieure overeenkomst zullen onder andere (derhalve geen limitatieve opsomming) afspraken worden gemaakt over de verder op Initiatiefnemer te verhalen kosten,



waaronder planschade, gemeentelijke apparaatskosten en onderzoekskosten, kosten verband houdende met eventuele aanpassing openbaar gebied (bovengronds en/of ondergronds) en eventuele overdracht van toekomstig openbaar gebied, etc.

7. Deze overeenkomst gaat in op de dag waarop alle Partijen deze overeenkomst hebben ondertekend en eindigt na ommekomst van 11 maanden of zoveel eerder, namelijk zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten ofwel zodra een exploitatieplan wordt vastgesteld door de Gemeente.
8. Initiatiefnemer kan tussentijds deze startovereenkomst opzeggen. Opzegging dient schriftelijk te geschieden en met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Indien deze overeenkomst eindigt door opzegging door Initiatiefnemer, dan is Initiatiefnemer onverkort het in artikel 4 bepaalde bedrag, verschuldigd als zijnde een vergoeding voor de door de Gemeente gemaakte kosten.
9. Indien na ommekomst van een periode van 11 maanden gerekend vanaf de dag waarop beide Partijen deze overeenkomst hebben ondertekend, nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, treden Partijen in overleg over eventuele verlenging van de oorspronkelijke periode van 11 maanden of over stopzetten van de ontwikkeling. Indien het ontwikkeling niet zal worden voortgezet, zal er géén restitutie plaatsvinden van het in artikel 4 bedoelde bedrag.
10. Het is Initiatiefnemer niet toegestaan zijn/haar contractpositie in welke vorm dan ook waaronder mede is begrepen het aangaan van (een) samenwerkingsverband(en) met (een) derde(n) alsmede een rechtsopvolging onder algemene titel) over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan een eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden.
11. De Gemeente is bereid voor de herontwikkeling benodigde gronden aan Initiatiefnemer te verkopen mits dat kan geschieden overeenkomstig geldend recht, in het bijzonder het recht zoals dat voortvloeit uit het arrest van Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778, (Didam-arrest). Partijen zullen met elkaar overleg voeren of, en zo ja, op welke wijze een zogenaamde één op één verkoop kan plaatsvinden (al dan niet met toepassing van gehele of gedeeltelijk grondruil). Partijen zullen zich inspannen om hierover overeenstemming te bereiken, welke overeenstemming dient te worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De Gemeente behoudt in dit verband haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.

#### **Positie Grondeigenaar**

12. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

Bijlage 1 - tekening voor ruiling van percelen, kenmerk A-RZ-01-067, d.d. 21-12-2021

Bijlage 2 - Principeplan 53 woningen Vogelbuurt, versie december 2021

Bijlage 3 - Nota van inspraak d.d. 04-04-2022

#### **ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND**

te \_\_\_\_\_  
d.d. \_\_\_\_\_

**De Gemeente,**

\_\_\_\_\_  
drs. J.G.H. de Witte

te Scert  
d.d. 15-4-2022

**Initiatiefnemer,**

\_\_\_\_\_  
namens Stichting Wooncompas

*De Burgemeester*

*De heer A. van den Bosch*  
*Bestuurder*

A small, handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the bottom left corner of the page.