

ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST zorgwoning Buytenhof

PARTIJEN

1. **Gemeente Albrandswaard**, te dezen vertegenwoordigd door haar burgemeester , mevrouw G.J. van de Velde – de Wilde, als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2013, verder te noemen: **Gemeente**;

en

2. Jool van der Ent, wonende te 3161 PA Rhoon, Oud Rhoonsedijk 8, verder te noemen: **Ontwikkelaar**;

OVERWEGENDE DAT:


1. Partijen op initiatief van de Ontwikkelaar afspraken hebben gemaakt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van het Plangebied door Ontwikkelaar en met elkaar een startovereenkomst zijn aangegaan;
2. De door Ontwikkelaar aangeleverde planvisie in strijd is met het Bestemmingsplan.
3. Om ontwikkeling conform de planvisie mogelijk te maken ervoor gekozen is gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.
4. De Gemeente middels deze overeenkomst haar kosten en die van hogere overheden verhaalt en deze ‘anderszins verzekerd’ zijn, waardoor het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet verplicht is.
5. De Gemeente heeft ingestemd met de door de Ontwikkelaar aangeleverde planvisie en partijen hebben onderhandeld teneinde afspraken te maken over de voorgenomen ontwikkeling van het Plangebied en overeenstemming hierover hebben bereikt. Zij wensen deze afspraken vast te leggen in onderhavige overeenkomst, verder te noemen: de **Ontwikkelingsovereenkomst**.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 DEFINITIES

- 1.1. In de Ontwikkelingsovereenkomst wordt verstaan onder:
 - **Bestemmingsplan**: het voor het Plangebied vigerende bestemmingsplan Buytenland van Rhoon, vastgesteld door de raad van de Gemeente op 26 april 2010 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 juni 2010;
 - **Ontwikkelingsplan**: het document dat door de Ontwikkelaar conform artikel 3 opgesteld dient te worden en dat conform artikel 4 zal worden beoordeeld;
 - **Plangebied**: het gebied gelegen te Rhoon aan de Oudeweg, kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie B, nummer 1545, welk gebied op **Bijlage 1** met een rode streeparcering is aangegeven;
- 1.2. De definities in het vorige lid van dit artikel worden in de Ontwikkelingsovereenkomst met een hoofdletter aangegeven.

Paraaf Gemeente: _____

Paraaf Ontwikkelaar: 

ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST zorgwoning Buytenhof

Artikel 2 ALGEMENE BEPALINGEN

- 2.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide partijen.
- 2.2. Deze overeenkomst bevat alle voorwaarden van hetgeen partijen in deze kwestie overeenkomen, komt in de plaats van (eventuele) eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken ter zake en kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van een door beide partijen ondertekend schriftelijk stuk.


Artikel 3 PLANONTWIKKELING

- 3.1. De Ontwikkelaar zal een Ontwikkelingsplan maken voor het bouwen van de zorgwoning Buytenhof.
- 3.2. De Ontwikkelaar zal dit doen:
- voor eigen rekening en risico;
 - binnen maximaal twaalf weken, te rekenen vanaf de dag van ondertekening van de Ontwikkelingsovereenkomst; en
 - met inachtneming van het bepaalde verder in dit artikel.
- 3.3. Het aldus te maken Ontwikkelingsplan dient in ieder geval te bevatten:
- een uitwerking van de door de ontwikkelaar aangeleverde en door de Gemeente goedgekeurde planvisie tot het niveau van een definitief ontwerp als bedoeld in artikel 52 van de Standaardvoorwaarden 1997 Rechtsverhouding opdracht architect;
 - een goede ruimtelijke onderbouwing.
- 3.4 Verder moet het Ontwikkelingsplan in ieder geval voldoen aan het publiekrechtelijk kader, zoals dat onder meer volgt uit:
- (de bestemming, regels en beeldkwaliteitsplan van) het Bestemmingsplan;

Artikel 4 BEOORDELING PLANONTWIKKELING

- 4.1. De Ontwikkelaar zal het Ontwikkelingsplan terstond na gereedkomen ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.
- 4.2. De Gemeente zal het Ontwikkelingsplan onder meer beoordelen aan de hand van het publiekrechtelijke kader en de ruimtelijke en financiële uitgangspunten.
- 4.3. De Gemeente zal:
- binnen acht weken na ontvangst van het Ontwikkelingsplan en ontvangst van het in artikel 6.1 genoemde bedrag beslissen om al dan niet in te stemmen met het Ontwikkelingsplan. Indien bijvoorbeeld de complexiteit van de zaak dat volgens de Gemeente vereist, kan deze termijn met acht weken verlengd worden; en
 - vervolgens van de beslissing schriftelijk mededeling doen aan de Ontwikkelaar.
- 4.5. De Gemeente kan goedkeuring weigeren, indien niet is voldaan aan de in de Ontwikkelingsovereenkomst aan het Ontwikkelingsplan gestelde eisen.
- 4.6. Alvorens goedkeuring te weigeren zal de Ontwikkelaar gedurende een in redelijkheid door de Gemeente te bepalen termijn van ten hoogste vier weken de gelegenheid krijgen het Ontwikkelingsplan alsnog in overeenstemming te brengen met de daaraan in de Ontwikkelingsovereenkomst gestelde eisen.

Paraaf Gemeente: _____

Paraaf Ontwikkelaar:  _____

ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST zorgwoning Buytenhof

Artikel 5 AANVRAGEN VERGUNNINGEN

// PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING GEMEENTE

- 5.1. De Ontwikkelaar zal binnen twaalf weken na goedkeuring van het ontwikkelingsplan de voor het realiseren van het Ontwikkelingsplan noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen aanvragen, zulks met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke regels.
- 5.2. Bij goedkeuring van het Ontwikkelingsplan door de Gemeente zal zij zich naar vermogen ervoor inspannen, dat de publiekrechtelijke medewerking die nodig is voor het realiseren van het Ontwikkelingsplan wordt verleend; zulks onverlet haar taak en verantwoordelijkheid in deze.

Artikel 6 BIJDAGEN

- 6.1. De Ontwikkelaar is bij het sluiten van de Ontwikkelingsovereenkomst aan de Gemeente de volgende bedragen verschuldigd:
- € 5000,00 (zegge: vijfduizend euro) exclusief omzetbelasting als bijdrage in de gemeentelijke kosten inzake de voorbereiding van de beoordeling van het Ontwikkelingsplan;
- 6.2. De Ontwikkelaar is bij het verlenen van de omgevingsvergunning aan de Gemeente de volgende bedragen verschuldigd:
- € 1.427,75 voor het toevoegen van een woning;
 - de bijdrage bovenwijkse voorzieningen ter grootte van € 6,-- per m2 (peildatum 1-1-2013) uitgeefbaar bouwterrein of per m2 bvo (indien het aantal m2 bvo groter is dan het aantal m2 uitgeefbaar bouwterrein). Bij woningbouw wordt uitgegaan van een maximaal woningbouwperceel van 800 m2;
- 6.3. De Ontwikkelaar betaalt de in het vorige lid omschreven bedragen binnen twee weken na factuurdatum.
- 6.4. De Gemeente stuurt tijdig een factuur aan de Ontwikkelaar.
- 6.5. Zijn deze bedragen belast met omzetbelasting, dan is de Ontwikkelaar ook deze omzetbelasting verschuldigd en wel tegelijk met de desbetreffende bijdrage.
- 6.6. Leges zijn niet begrepen in het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag.

Artikel 7 REALISATIE ONTWIKKELINGSPLAN

- 7.1. De Ontwikkelaar zal, alvorens te beginnen met (graaf)werkzaamheden, daarvan tijdig en op de voorgeschreven wijze melding doen bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum.
- 7.2. De Ontwikkelaar zal de overlast voor derden, zoveel als in redelijkheid mogelijk is, beperken.
- 7.3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade van derden als gevolg van het realiseren van het Ontwikkelingsplan.
- 7.4. De Ontwikkelaar moet voor aanvang van de werkzaamheden een nulsituatie van de openbare ruimte opmaken.

Artikel 8 PLANSCHADE

- 8.1. Planschade, zoals bedoeld in Hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, te vermeerderen met de over de planschade in rekening te brengen rente, de proceskosten en gemaakte externe advieskosten, zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar.
- 8.2. De Gemeente zal de Ontwikkelaar tijdig en zo goed mogelijk informeren over:

Paraaf Gemeente: _____

Paraaf Ontwikkelaar: Joel

ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST zorgwoning Buytenhof

- aanvragen om een tegemoetkoming in planschade;
 - de beslissingen op deze aanvragen; en
 - de overwegingen die tot deze beslissingen hebben geleid.
- 8.3.** De Ontwikkelaar zal de conform lid 1 van dit artikel bedoelde planschade, kosten en rente aan de Gemeente voldoen binnen twee weken na factuurdatum.

Artikel 9 EINDE VAN DE ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

- 9.1.** De Ontwikkelingsovereenkomst eindigt op het moment dat:
- de termijn gesteld voor het indienen van het Ontwikkelingsplan is verstreken en één of meer onderdelen van het Ontwikkelingsplan nog niet door de Ontwikkelaar bij de Gemeente zijn ingediend; of
 - de Gemeente;
 - a. niet heeft ingestemd met het Ontwikkelingsplan; en
 - b. daarvan schriftelijk mededeling heeft gedaan aan de Ontwikkelaar; of
 - de termijn gesteld voor het indienen van een aangepast Ontwikkelingsplan is verstreken en
 - I. één of meer onderdelen van het aangepast Ontwikkelingsplan nog niet door de Ontwikkelaar bij de Gemeente zijn ingediend; of
 - II. de termijn gesteld voor het indienen van een aangepast Ontwikkelingsplan is verstreken en binnen die termijn:
 - geen aangepast Ontwikkelingsplan door de Ontwikkelaar bij de Gemeente is ingediend; of
 - wel is ingediend maar:
 - a. de Gemeente ook niet instemt met het aangepaste Ontwikkelingsplan; en
 - b. daarvan schriftelijk mededeling heeft gedaan aan de Ontwikkelaar;
 - de termijn gesteld voor het aanvragen van de publiekrechtelijke medewerking conform artikel 5 lid 1. is verstreken;
- 9.2.** Eindigt de Ontwikkelingsovereenkomst aldus, dan is noch de Ontwikkelaar noch de Gemeente gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade aan de andere Partij, anders dan de bij schriftelijke overeenkomst bepaalde bedragen (aan boeten, bijdragen en/of vergoedingen).


Artikel 10 BIJLAGEN

- 10.1.** De aan de Ontwikkelingsovereenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Ontwikkelingsovereenkomst.
- 10.2.** Bij strijdigheid van deze bijlagen met de Ontwikkelingsovereenkomst prevaleert de Ontwikkelingsovereenkomst.

Artikel 11 KENNISGEVING OVEREENKOMST

- 11.1.** Partijen erkennen dat met het sluiten van deze overeenkomst de kosten “anderszins verzekerd” zijn en dat deze overeenkomst is aan te merken als een overeenkomst over grondexploitatie in de zin van artikel 6:24 Wro.
- 11.2.** De Gemeente zal conform artikel 6:24 lid 3 Wro bekendmaken dat met de Ontwikkelaar deze overeenkomst is gesloten en ter voldoening van het bepaalde in artikel 6.2.12 Besluit Ruimtelijke Ordening tevens een zakelijke beschrijving ter inzage leggen.

Paraaf Gemeente: _____

Paraaf Ontwikkelaar:  _____

ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST zorgwoning Buytenhof

Artikel 12 TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

- 12.1. Op de Ontwikkelingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
12.2. Eventuele geschillen over de uitvoering van de Ontwikkelingsovereenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 13 OVERDRACHT RECHTSVERHOUDING

- 13.1. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente haar rechtsverhouding uit hoofde van de Ontwikkelingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 14 WOONPLAATS

- 14.1. Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de Ontwikkelingsovereenkomst Rhoon als woonplaats.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

Poortugaal, _____ 2013

Rhoon (plaats), 4-4-2013

Gemeente
Namens deze,

Ontwikkelaar _____
Namens deze,

Burgemeester
G.J. van de Velde – de Wilde

J. van der Ent

Mevrouw J. van der Ent

Paraaf Gemeente: _____


Paraaf Ontwikkelaar: J. van der Ent

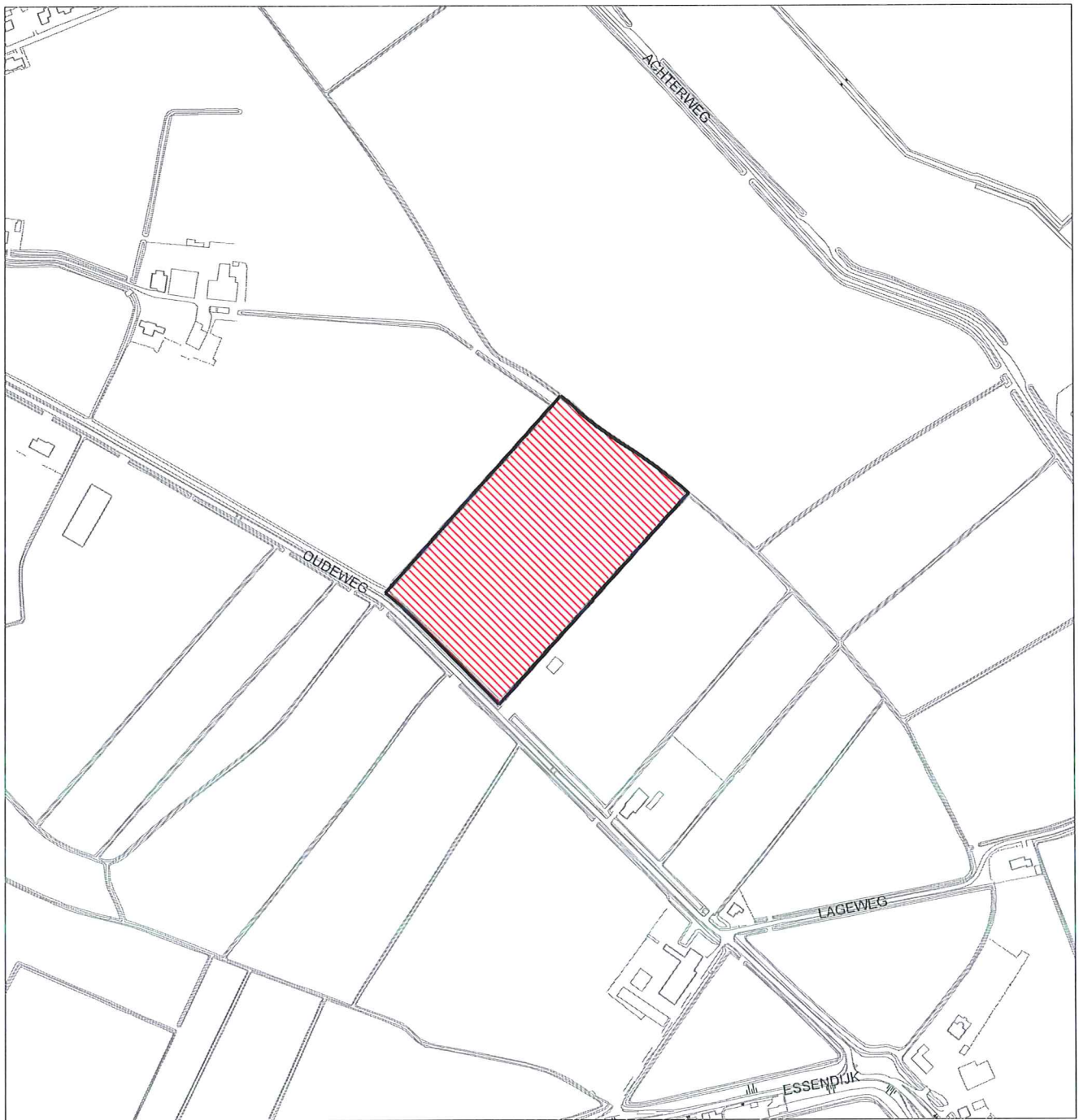
ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST zorgwoning Buytenhof

BIJLAGEN GEHECHT AAN DE ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

1. Tekening d.d. 25-03-2013 met kenmerk 13-0047-01-bth-i

Paraaf Gemeente: _____

Paraaf Ontwikkelaar:  _____



**Gemeente
Albrandswaard**

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Telefoon (010) 506 11 11
Fax (010) 501 81 80
E-mail info@albrandswaard.nl
Internet www.albrandswaard.nl

Handwritten signature in blue ink.



D0	EERSTE UITGAVE	25-03-2013
VERSIE	AARD VAN WIJZIGING	DATUM

PROJECT

Zorgwoningen Buytenhof

ONDERDEEL

Ontwikkelovereenkomst

TEKENINGNUMMER
13-0047-01-bth-i

BLAD
1 van 1

KLANTGROEP
Bestuur

STATUS
Definitief

VERSIE
D0

PROJECTLEIDER
S. van Schagen

SCHAAL
1:5000

FORMAAT
A4

TEKENAAR
H. Molenaar

