

Indienen Woo-verzoek Hillegom



Gemeente
Hillegom

Dit webformulier is ingevuld op:
Ons kenmerk:
Dit formulier is geregistreerd bij:

17 april 2024 12:18
Z-24-369888
HLT

Antwoorden

Dient u dit verzoek in namens uzelf, iemand anders namens mijzelf of een organisatie?

Persoonsgegevens - DigiD



Gegevens Woo-verzoek

Voor welk bestuursorgaan wilt u een Woo-verzoek indienen?

Het college van burgemeester en wethouders

Over welk onderwerp wilt u informatie ontvangen?

De anterieure overeenkomst die op 9-2-2024 gesloten is tussen Stek en de gemeente over "Graaf Janlaan Hillegom". Deze wordt genoemd in het op 28-3-2024 door de gemeenteraad goedgekeurde wijziging op het bestemmingsplan Graaf Janlaan fase 2. In de zakelijke beschrijving van deze anterieure overeenkomst die nu ter inzage ligt wordt slechts een heel summiere inhoud beschreven. Graag zou ik meer detailinformatie ontvangen over wat er is afgesproken mbt het verhaal van planschadekosten en het laten uitvoeren van de benodigde onderzoeken.

U kunt eventueel een bijlage toevoegen die uw Woo-verzoek ondersteunt:

Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst (anterieure overeenkomst-3 20240410_103010.jpg)

Geef aan over welke periode u de informatie wilt ontvangen (indien bekend):

09-02-2024 tot 28-03-2024

Ondertekening

Op 17 april 2024 12:08 was u ingelogd met DigiD [redacted] ondertekening en bewaren wij bij het formulier.

[redacted] Dit hanteren wij als



Uw kenmerk: n.v.t.
Ons kenmerk: Z-24-369888
Verzenddatum: 14 mei 2024
Onderwerp: Woo-besluit
Behandelaar: [redacted]

Geachte [redacted]

In uw verzoek van 17 april 2024, door mij ontvangen op 17 april 2024 en geregistreerd onder zaaknummer Z-24-369888, heeft u het College van B&W van Hillegom verzocht informatie openbaar te maken over afspraken tussen de gemeente Hillegom en Woonvereniging Stek m.b.t. planschadeposten en het laten uitvoeren van de benodigde onderzoeken. U heeft specifiek verzocht de anterieure overeenkomst die op 9-2-2024 gesloten is tussen Stek en de gemeente over "Graaf Janlaan Hillegom" voor eenieder openbaar te maken.

E-mailwisseling

Op 22 april 2024 heeft u bericht ontvangen dat uw verzoek in goede orde is ontvangen. Daarbij is medegedeeld dat uw verzoek binnen vier weken na de ontvangst van verzoek wordt beoordeeld.

Wettelijk kader

Ik behandel uw verzoek als een verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo).

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek heb ik gezocht in de digitale archiefsystemen gezocht naar de door u gevraagde anterieure overeenkomst. Bij deze inventarisatie is één document inclusief 4 bijlagen aangetroffen.

Zienswijzen

In de e-mail van 7 mei 2024 heb ik u laten weten dat de betrokken belanghebbende is gevraagd zijn mening te geven over de voorgenomen openbaarmaking van de door u gevraagde informatie. De mening van de betrokken belanghebbende heb ik in mijn belangenafweging meegenomen.

Besluit

Ik besluit de anterieure overeenkomst van 9-2-2024 tussen Stek en de gemeente over "Graaf Janlaan Hillegom", inclusief de vier bijlagen, gedeeltelijk voor eenieder openbaar te maken.

Overwegingen

Vornoemd document is beoordeeld teneinde te bezien of het zich leent voor openbaarmaking voor eenieder. Hierbij dient het algemene belang dat is gemeoid met openbaarheid van overheidsinformatie afgewogen te worden tegen de belangen die in de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo bescherming hebben gevonden. Bij deze beoordeling is bezien of een in te roepen belang zich verzet tegen openbaarmaking. Bovendien is van belang op te merken dat in beginsel per eenheid

van een document, zoals een alinea, moet worden beoordeeld of het belang van openbaarmaking van informatie opweegt tegen het belang van voornoemde weigeringsgronden en beperkingen.

Op grond van Art. 5.1 lid 2 aanhef en onder e besluit ik de persoonsgegevens en tot personen herleidbare gegevens van personen die niet naar de aard van hun functie in de openbaarheid treden, onleesbaar te maken. Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer m.b.t. deze gegevens acht ik zwaarwegender dan het algemene belang van openbaarmaking.

Tevens wordt op pagina 8 onder artikel 7.2 van de anterieure overeenkomst de overeengekomen exploitatiebijdrage vermeld. Als de exacte hoogte van de exploitatiebijdrage die Woonstichting Stek betaalt, voor eenieder openbaargemaakt zou worden, dan zou dit de concurrentie- en onderhandelingspositie van Woonstichting Stek onevenredig kunnen schaden. Hetzelfde geldt voor de op pagina 9 genoemde koopsom m.b.t. de overdracht van gronden. De openbaarmaking voor eenieder van dit exacte bedrag zou eveneens de concurrentie- en onderhandelingspositie van Woonstichting Stek onevenredig kunnen schaden.

Verder wordt in bijlage 3 een gedetailleerd overzicht van de te verwachten plankosten en de verdeling van kosten tussen de gemeente Hillegom en Woonstichting Stek neergelegd. Deze gegevens geven inzicht in de bedragen die Woonstichting Stek (niet) bereid is te betalen en ontvangen voor specifieke onderdelen van het project "Graaf Janlaan Hillegom", en de openbaarmaking van deze gegevens voor eenieder zou de concurrentie- en onderhandelingspositie van Woonstichting Stek onevenredig kunnen schaden.

Het College van Hillegom acht met betrekking tot deze specifiek genoemde prijzen uw algemene belang bij openbaarmaking minder zwaarwegend dan de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens van Woonstichting Stek. Daarom kiest het College op grond van Art. 5.1 lid 2 sub f ervoor de genoemde prijzen onleesbaar te maken.

Op pagina 11 wordt een overzicht gepresenteerd van de verschillende prijscategorieën waarin de op te leveren woningen zullen vallen. De genoemde prijscategorieën geven een beeld van de te verwachten opbrengsten voor Woonstichting Stek. Ook de te verwachten opbrengsten voor project "Graaf Janlaan Hillegom" geven een beeld over de financiële marges en algemene financiële positie van Woonstichting Stek, en de openbaarmaking voor eenieder van deze informatie zou de concurrentie- en onderhandelingspositie van Woonstichting Stek daarom kunnen schaden. Wat betreft de exacte, kwantitatieve begrenzingen tussen de prijscategorieën acht het College van Hillegom de bescherming van de concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens van Woonstichting Stek zoals bedoeld in Art. 5.1 lid 2 sub f van de Woo zwaarwegender dan uw algemene belang bij openbaarmaking. Wat betreft de kwalificatie van de prijscategorieën als goedkoop, betaalbaar, duur etc. in de context van het realiseren van een evenwichtige bevolkingsopbouw, acht het College uw algemene belang bij openbaarmaking zwaarwegender dan het belang dat Woonstichting Stek heeft bij het onleesbaar maken van deze gegevens. Daarom besluit ik op grond van Art. 5.1 lid 2 sub f enkel de bedragen uit de categorisering onleesbaar te maken.

Wijze van openbaarmaking en publicatie

Het gedeeltelijk openbaar te maken document wordt samen met deze brief digitaal aan u toegezonden.

Plaatsing op internet

Dit besluit en het document dat voor iedereen (gedeeltelijk) openbaar wordt, wordt op www.hillegom.nl gepubliceerd.

Afschrift aan belanghebbenden

Een kopie van dit besluit verzend ik naar de derde-belanghebbende.

Vragen

Als u vragen heeft naar aanleiding van dit bericht, kunt u contact met mij opnemen door te bellen naar 14 0252 en te vragen naar de Woo-coördinator of door te e-mailen naar woo-coordinator@hltsamen.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van Hillegom



Team Juridische Zaken

Bezwaarclausule**Mogelijkheid van bezwaar/voorlopige voorziening****Bezwaar**

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum ervan een bezwaarschrift indienen. U richt het bezwaar aan het bestuursorgaan dat het besluit genomen heeft, het college of de burgemeester van Hillegom, Postbus 32, 2180 AA Hillegom.

Uw bezwaarschrift bevat de volgende informatie:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- de reden(en) van uw bezwaar;
- uw handtekening.

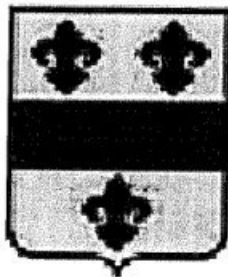
Een bezwaarschrift kan schriftelijk en via het e-loket digitaal, maar niet per e-mail worden ingediend. Aan het indienen van een bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden. Overigens kunnen ook andere belanghebbenden bezwaar maken tegen dit besluit.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u tegelijkertijd met of na indiening van uw bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

U dient dit verzoek in bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Hiervoor betaalt u griffiekosten.

U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.



ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

TUSSEN
DE GEMEENTE HILLEGOM
EN
WOONSTICHTING STEK

INZAKE LOCATIE GRAAF JANLAAN, HILLEGOM

1 februari 2024
Voorhout



Inhoudsopgave

ARTIKEL 1	DEFINITIES.....	4
ARTIKEL 2	DOEL VAN DE OVEREENKOMST	5
ARTIKEL 3	VERPLICHTINGEN VAN DE INITIATIEFNEMER	5
ARTIKEL 4	VERPLICHTINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE.....	6
ARTIKEL 5	PLANSCHADE	6
ARTIKEL 6	BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	7
ARTIKEL 7	FINANCIËLE BEPALINGEN	8
ARTIKEL 8	ZEKERHEIDSTELLING.....	9
ARTIKEL 9	OVERDRACHT GRONDEN	9
ARTIKEL 10	(AANVULLENDE) LOCATIE-EISEN, INRICHTING, VERKAVELING EN BOUWPROGRAMMA PLANGEBIED.....	10
ARTIKEL 11	SCHADE AAN GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN	12
ARTIKEL 12	OVERIGE SCHADE.....	13
ARTIKEL 13	OVERDRACHT CONTRACTSPOSITIE.....	13
ARTIKEL 14	TOEREKENBARE TEKORTKOMING	13
ARTIKEL 15	BEËINDIGING, ONTBINDING	13
ARTIKEL 16	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	14
ARTIKEL 17	GESCHILLEN	14
ARTIKEL 18	PUBLICATIE	14
ARTIKEL 19	SLOTBEPALINGEN	14
ARTIKEL 20	BIJLAGEN	15
ARTIKEL 21	TERMIJNEN	15

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Hillegom, Hoofdstraat 115, 2181 EC, Hillegom, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer A. van Erk, die daartoe een volmacht heeft afgegeven aan wethouder de heer A. de Jong, hierna ook te noemen: "de Gemeente"

en

2. Woonstichting Stek, statutair gevestigd te Lisse, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] kantoorhoudende aan Wilhelminalaan 3, 2182 CA te Hillegom, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28023790, hierna te noemen 'de initiatiefnemer'

Hierna ook te noemen: 'partijen'

OVERWEGENDE DAT:

- de initiatiefnemer het voornemen heeft om de percelen kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie E, nummers 975, 976, 977 en 1076 in exploitatie te nemen en hierop een plan te realiseren, bestaande uit sloop van de bestaande 120 appartementen en bouw van 160 nieuwe appartementen met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut (hierna te noemen "het plan");
- deze ontwikkeling in twee fasen plaats zal vinden. Fase 1 is het deel met de kadastrale perceelnummers en fase 2 is het deel met de kadastrale perceelnummers 975 en 976.
- de initiatiefnemer het plan voor eigen rekening en risico realiseert;
- blijktens door initiatiefnemer overgelegde bescheiden de genoemde percelen zoals aangeduid op bijlage 1, deels in eigendom zijn en ter beschikking staan van initiatiefnemer en deels in eigendom zijn van de gemeente;
- de gronden als hiervoor omschreven zijn gelegen in het bestemmingsplan Woongebieden Treslong-Meer en Dorp (2009);
- partijen geconstateerd hebben dat het plan dat voorziet in het toevoegen van 40 woningen uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze overeenkomst betrokken voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
- het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt voor het realiseren van fase 2 van het voorgenomen plan;
- de gemeente voor het voorgenomen plan toepassing zal geven aan de procedure van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het realiseren van het plan, waarbij de gemeente de hieraan verbonden voorwaarden wenst vast te leggen in een exploitatieovereenkomst;
- partijen bereid zijn een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.12 Wro aan te gaan voor de door de gemeente te verlenen medewerking aan het in exploitatie brengen van het plangebied, zodat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- de initiatiefnemer de in het kader van de ontwikkeling van het plangebied voorzieningen van openbaar nut zelf wenst te (doen) realiseren en de gemeente daartegen geen overwegende bezwaren heeft;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

De Gemeente verleent medewerking aan Woonstichting Stek bij het in exploitatie brengen van de gronden, gelegen in het op de bij deze overeenkomst behorende kaart (bijlage 1) als zodanig aangegeven Plangebied, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen.

ARTIKEL 1 DEFINITIES

De in deze overeenkomst gebruikte begrippen hebben, tenzij uit de tekst anders blijkt, de betekenis zoals hieronder aangegeven:

Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Woongebieden Treslong-Meer en Dorp (2009), dan wel de toekomstige opvolger van dit bestemmingsplan.

Bouw- en Woonrijp maken

Het door initiatiefnemer (doen) aanleggen van voorzieningen van openbaar nut in het Plan conform een nader uit te werken bestek met bijbehorende tekeningen en technische omschrijvingen, welk bestek overeenkomstig de vigerende "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)" wordt uitgewerkt. Tevens behoren tot het bouw- en woonrijp maken de over de uitvoering van de hiervoor genoemde werkzaamheden en aanleg van werken in de bestekken en technische omschrijvingen opgenomen onderhoudsverplichtingen.

Burgemeester en wethouders:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom.

Omgevingsvergunning:

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Openbare ruimte:

De voorzieningen van openbaar nut.

Plan:

De ontwikkeling en realisatie van het Plan Graaf Janlaan, Hillegom met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut; een en ander opgenomen in de bescheiden zoals vermeld in de artikelen 3.3 en 3.4 van deze overeenkomst.

Plangebied:

Gebied, kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie E, 575, 576 en 577, ter grootte van in totaal circa 16.135 m², dat is aangeduid op de als bijlage 1 van deze overeenkomst bijbehorende kaart.

Planologische maatregel:

Een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening

Planschade:

Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening

Raad:

De gemeenteraad van Hillegom.

Stedenbouwkundig plan:

De verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet, zijnde een op de locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de samenhangende aanleg, ontwikkeling en uitbreiding van de gebouwde omgeving. Een ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan. Een ontwerp groenvoorziening, ontwerp verkeerskundige inrichting en een beeldkwaliteitsplan kunnen er deel van uitmaken.

Voorzieningen van openbaar nut

De in het kader van de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken binnen het Plangebied aan te leggen of aan te passen wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, kunstwerken, riolering met inbegrip van bijbehorende werken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, openbare verlichting, speelvoorzieningen, brandkranen,

waterhuishoudkundige voorzieningen, daartoe te rekenen aansluitingen van nieuwe voorzieningen van openbaar nut op bestaande voorzieningen van openbaar nut en de overige voorzieningen die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van het Plan.

ARTIKEL 2 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om te komen tot ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, alsmede het bouwrijp maken en woonrijp maken. De bouwrijpe grond zal vervolgens voor het gedeelte eigendommen initiatiefnemer door de initiatiefnemer worden bebouwd overeenkomstig de dan geldende planologische situatie (het dan geldende bestemmingsplan) met 160 appartementen. Doel is tevens afspraken te maken over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische/financiële aspecten en over de planning en fasering.

ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN VAN DE INITIATIEFNEMER

- 3.1 Initiatiefnemer zal, met inachtneming van het gestelde in artikel 3.3, voor eigen rekening en risico zorg dragen voor een integrale ontwikkeling en realisatie van het Plan in het plangebied. Tot de integrale ontwikkeling en realisatie behoren het bouw- en woonrijp maken en het (doen) bebouwen van de daartoe aangewezen gronden.
- 3.2 De ontwikkeling en realisatie van het plangebied zal dienen plaats te vinden met inachtneming van al de toepasselijke regelgeving.
- 3.3 Met inachtneming van het gestelde in artikel 3.1 omvat het Plangebied de volgende onderdelen:
 - a. De integrale ontwikkeling en realisatie conform het Stedenbouwkundig plan Graaf Janlaan Hillegom d.d. 13 maart 2023 (bijlage 2).
 - b. Bijbehorende aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, voor zover deze zijn gelegen binnen het Plangebied en buiten het plangebied voor zover nodig voor realisatie van het plan. Zie ook artikel 6.4 bouw- en woonrijp maken.
- 3.4 Bij de ontwikkeling en de realisatie van het gestelde in artikel 3.1 wordt aan het volgende voldaan:
 - a. Kaart eigendomssituatie en exploitatiegebied d.d. 12 juli 2022 (Bijlage 1)
 - b. Stedenbouwkundig plan Graaf Janlaan Hillegom d.d. 13 maart 2023 (Bijlage 2)
 - c. Programma van Eisen infrastructuur en openbaargebied volgens de LIOR Hillegom; Partijen verklaren dat de LIOR Hillegom en dat de initiatiefnemer deze reeds van de gemeente heeft ontvangen.
 - d. Het opstellen van het bestemmingsplan dan wel de ruimtelijke onderbouwning en de daarbij behorende onderzoeken.
 - e. Het gestelde in deze overeenkomst met bijlagen.
- 3.5 De gemeente behoudt zich het recht voor de gronden die grenzen aan het plangebied, bij een verdere realisering van de hiervoor geldende bestemming of in de toekomst nog vast te stellen bestemmingen af te wijken van de indeling zoals deze in de bescheiden in artikel 3.4 is vastgelegd.
- 3.6 De initiatiefnemer zal de planontwikkeling met de gemeente overleggen en de voor de planuitvoering benodigde bestekken laten opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente. De begroting en planraming maken deel uit van de bestekken, maar zijn niet onderhevig aan goedkeuring. De initiatiefnemer zal de openbare ruimte in het exploitatiegebied overeenkomstig de bestekken en begroting bouwrijp en woonrijp maken, en aan de gemeente opleveren en in eigendom overdragen.
- 3.7 De initiatiefnemer zal zorg dragen voor de verkrijging van de voor de realisatie benodigde vergunningen.

ARTIKEL 4 VERPLICHTINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE

- 4.1 De gemeente heeft de verplichting -nadat zij hiertoe alle noodzakelijke informatie van de exploitant heeft verkregen- tot het in procedure brengen van een voor deze ontwikkeling passend ruimtelijk plan waarin opgenomen het plangebied, zoals dat tussen partijen is overeengekomen.
- 4.2 De gemeente heeft daarbij een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorlopen en op de kortst haalbare termijn vigerend worden.
- 4.3 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden alsmede alle daarvoor eventueel in aanmerking komende subsidies en/of tegemoetkomingen, tijdig zullen worden verleend.
- 4.4 De gemeente is verplicht de initiatiefnemer op de hoogte te houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures. De initiatiefnemer is zich daarbij bewust van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente ten aanzien van ruimtelijke ordenings-, Woningwet- en milieubeheerprocedures.
- 4.5 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de procedures en besluitvorming die voor de gemeente in het kader van deze verantwoordelijkheid gelden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake kan zijn van toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid- of naar uitspraken van de bestuursrechter- eist dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

ARTIKEL 5 PLANSCHADE

- 5.1 Aanvragen om tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit de genomen planologische maatregel, zoals door initiatiefnemer verzocht en door de gemeente is vastgesteld respectievelijk verleend en in werking is getreden, neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding;
- 5.2 De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.4a Wro die voortvloeit uit de op verzoek getroffen planologische maatregel. De gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade;
- 5.3 De initiatiefnemer zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om tegemoetkoming van planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur;
- 5.4 Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag om tegemoetkoming in de planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van verzoeker;
- 5.5 Indien ter zake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemer kan zich in een dergelijk gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman;

- 5.6 Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor partijen bindend;
- 5.7 De initiatiefnemer is verplicht de totale planschade inclusief de verschuldigde wettelijke rente te voldoen, nadat het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot vaststelling van een tegemoetkoming tot planschade onherroepelijk is komen vast te staan;
- 5.8 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, zoals bedoeld in het vorige artikel, het bedrag schriftelijk aan initiatiefnemer meedelen. Ter uitvoering van het in het vorige artikellid bepaalde, zal door de gemeente aan Initiatiefnemer een factuur worden uitgereikt en verplicht Initiatiefnemer zich het betreffende bedrag binnen de vervalttermijn over te maken aan de gemeente Hillegom onder vermelding van het factuur- en debiteurennummer.
- 5.9 Het staat de initiatiefnemer vrij om met degene die een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen initiatiefnemer en aanvrager tot overeenstemming, dan betaalt de initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker;

ARTIKEL 6 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

- 6.1 Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de gronden binnen het Plangebied die zijn bestemd voor het (doen) bebouwen met 160 appartementen, een en ander zoals aangeduid op de "Kaarten eigendommensituatie en exploitatiegebied 21 juli 2021 (Bijlage 1) geschikt maken voor het doen bebouwen met 160 appartementen. Ter zake van het bouw- en woonrijp maken en/of doen bebouwen van de voorgenoemde gronden is initiatiefnemer aanbestedingsplichtig en handelt daarbij volgens eigen aanbestedingsprotocol.
- 6.2 Initiatiefnemer zal de gronden die zijn bestemd voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, een en ander zoals aangeduid op bijlage 1, bouw- en woonrijp maken. Dit overeenkomstig het op te stellen bestek. Het onderhavige bestek, inclusief bijbehorende tekeningen en technische omschrijvingen, zal conform de LIOR opgesteld worden en dient vooraf door de gemeente goedgekeurd te worden.
- 6.3 Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde heeft de gemeente het recht om op kosten van de exploitant de noodzakelijk geachte voorzieningen te treffen indien en zodra blijkt dat het bouw- en woonrijp maken niet conform de bestekken heeft plaatsgevonden.
- 6.4 Het bouw- en woonrijp maken heeft in ieder geval betrekking op het Plangebied, maar daarnaast ook op werkzaamheden en werken in gronden gelegen buiten het Plangebied, voor zover deze redelijkerwijs in verband staan, dan wel in verband kunnen worden gebracht met het plangebied. Hieronder vallen onder andere, niet gelimiteerd, nutsleidingen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, wegen, paden en overige verharding.
- 6.5 De aanleg en installatie, het verleggen daartoe gerekend, tot gebruik van leidingen etc. voor gas, water, elektriciteit, telefoon en centrale antenne-inrichting ten behoeve van de realisatie van het plangebied zal op uitnodiging van initiatiefnemer door de betreffende nutsbedrijven geschieden. Partijen gaan er bij het sluiten van deze overeenkomst van uit, dat de nutsbedrijven geenkosten die verband houden met voornoemde aanleg en installatie, aan een of beide partijen in rekening zullen brengen. Indien desondanks de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening brengen bij een of beide partijen, zijn deze kosten - ook indien na overleg tussen partijen en nutsbedrijven, de Gemeente op verzoek van de nutsbedrijven optreedt als opdrachtgever voor die werken - voor rekening van initiatiefnemer. De Gemeente zal haar invloed aanwenden dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde voorzieningen ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de bebouwing in het Plangebied.
- 6.6 De initiatiefnemer staat toe en garandeert dat de met controle belaste personen, zoals bouwinspecteurs en toezichthouders, met de vereiste werktuigen, instrumenten en

materialen voortdurend vrije toegang tot het werk en het terrein hebben. Ook deze personen dienen zich daarbij te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften.

- 6.7 De kosten verbonden aan de aanleg van, de directievoering van en het toezicht op de voorzieningen van openbaar nut als bedoeld in artikel 6.2, zijn voor rekening van initiatiefnemer. Bedoelde kosten zijn opgenomen in de exploitatiebijdrage als bedoeld in Artikel 7.
- 6.8 Zodra de binnen het Plangebied aangelegde wegen, na definitief overeenkomstig de opgestelde bestekken en hetgeen overigens in deze overeenkomst is bepaald, zijn opgeleverd en aan deze wegen de openbare bestemming is gegeven, zal de Gemeente, wat de verkeerssituatie betreft, gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet. Het aanbrengen van de in de bestekken opgenomen verkeersvoorzieningen door de Gemeente zal steeds plaatsvinden vóór de uiterste data van oplevering van de vergunde bouwwerken.
- 6.9 De Gemeente zal direct na de definitieve oplevering van het woonrijp maken de gronden en voorzieningen behorende tot de openbare ruimte (al naargelang hun aard) voor openbaar gebruik openstellen en aan de wegen een openbare bestemming in de zin van de Wegenwet geven.

ARTIKEL 7 FINANCIËLE BEPALINGEN

- 7.1 Initiatiefnemer betaalt de Gemeente een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17 van de Wet ruimtelijke ordening voor het verhalen van de kosten van het in exploitatie brengen van het Plan.
- 7.2 De exploitatiebijdrage is, vastgesteld op een totaal bedrag van [REDACTED] (zegge: [REDACTED]) (vrij van BTW). Deze exploitatiebijdrage is niet onderworpen aan een eindrekening.
- 7.3 Onder de kosten die in verband staan met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van het Plan worden (mede) begrepen:
- het bereiken van overeenstemming over de Overeenkomst, het omschrijven van de (technische) randvoorwaarden, het adviseren van het gemeentebestuur, het in procedure brengen van het ruimtelijk plan en het doen van opleveringscontroles conform de wijze zoals aangegeven in de uitgangspunten; dit is exclusief de leges omgevingsvergunning(en);
 - de kosten van de noodzakelijke onderzoeken, rapportages en maatregelen (waaronder in ieder geval begrepen bodem- en saneringsonderzoek, geluid, energievisie, archeologie, watertoets en onderzoek besluit luchtkwaliteit) komen voor rekening van Initiatiefnemer indien zij daar schriftelijk opdracht voor heeft verleend;
 - de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding, planbeheer en plantoezicht komen voor rekening van Initiatiefnemer indien zij daar schriftelijk opdracht voor heeft verleend;
 - de kosten van onderzoeken, voorbereiding en toezicht ten behoeve van de Voorzieningen van openbaar nut binnen het Plangebied komen voor rekening van Initiatiefnemer indien zij daar schriftelijk opdracht voor heeft verleend.
- 7.4 Initiatiefnemer is verplicht om de in het vorige lid onder a vermelde exploitatiebijdrage in zijn geheel te voldoen na het onherroepelijk worden van het vastgestelde bestemmingsplan.
- 7.5 Ter uitvoering van het in het vorige artikel bepaalde, zal door de gemeente aan Initiatiefnemer een factuur worden uitgereikt en verplicht Initiatiefnemer zich het betreffende bedrag binnen de vervalttermijn van 30 dagen over te maken aan de gemeente Hillegom onder vermelding van het factuur- en debiteurennummer.
- 7.6 Er worden geen aparte bestemmingsplanleges voor dit project ingevorderd; deze zijn inbegrepen in de exploitatiebijdrage.
- 7.7 Bij te late betaling van dit bedrag/(deze bedragen bij betaling in termijnen), is initiatiefnemer aan de gemeente de wettelijke rente, als bedoeld in art. 6.119 BW

verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

- 7.8 De exploitatiebijdrage is niet onderworpen aan een eindafrekening. Dat betekent dat de overeengekomen bijdrage niet wordt bijgesteld als de kosten van de gemeente uiteindelijk lager of hoger zijn dan het in artikel 7.2 vermelde bedrag.
- 7.9 Initiatiefnemer zal de gemeente niet kunnen aanspreken voor vergoeding van kosten van, door of vanwege initiatiefnemer uitgevoerde werken, onverschillig of de gemeente al dan niet met deze werken is gebaat, tenzij dit schriftelijk vooraf tussen partijen is overeengekomen.

ARTIKEL 8 ZEKERHEIDSTELLING

- 8.1 Ter zekerheid van de nakoming van alle verplichtingen uit deze Overeenkomst garandeert Initiatiefnemer (Stek) dat zij garant staat voor een 100% afronding van het project conform de afspraken in deze Overeenkomst, inclusief het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied zoals aangegeven in bijlage 1.
- 8.2 Indien Initiatiefnemer (Stek) niet aan al haar verplichtingen uit hoofde van deze exploitatieovereenkomst heeft voldaan, is Initiatiefnemer (Stek) verplicht na een schriftelijke ingebrekestelling door de Gemeente, het door de Gemeente geclaimde bedrag, (zijnde o.a. de werkelijke kosten voor het afronden van (een gedeelte van) het werk conform deze Overeenkomst), aan de Gemeente te voldoen.
- 8.3 In geval Stek, aangesloten bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, staan vanuit het garantiestelsel andere aan het WSW deelnemende corporaties garant voor de betalingen van uitstaande verplichtingen. In tweede instantie staat de overheid garant. Daarnaast borgt het WSW leningen aan corporaties door de betalingsverplichtingen van lening over te nemen in geval de corporatie daar zelf niet meer aan kan voldoen.

De concerngarantie eindigt van rechtswege:

- a. Als Initiatiefnemer (Stek) aan al haar verplichtingen uit hoofde van deze exploitatieovereenkomst heeft voldaan.
- b. Nadat alle bij de oplevering ontdekte gebreken met betrekking tot het Werk zijn verholpen.
- c. Uiterlijk na het einde van de onderhoudsperiode.

ARTIKEL 9 OVERDRACHT GRONDEN

- 9.1 Initiatiefnemer verbindt zich om na oplevering van de voorzieningen van openbaar nut alle in bijlage 1 als zodanig aangeduide en tot de openbare ruimte behorende gronden, aan de Gemeente over te dragen in eigendom. De overdracht geschiedt vrij van opstallen en vrij van de zich eventueel in de bodem bevindende resten, zoals funderingen*, niet-functionele leidingen en kabels. Voor zover dat voor haar bestaansrecht noodzakelijk mocht zijn, geschiedt de levering tegen een koopsom van [redacted] inclusief belasting ter zake van de levering dan wel verkringing. Partijen gaan ervan uit dat het openbare gebied [redacted] waarbij de taxatie voor de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ) als onderbouwing geldt voor de Waarde in het Economisch Verkeer.

*De oude funderingspalen worden afgeknepen op circa 1 meter onder maaiveld en niet in zijn geheel getrokken, omdat dit de draagkracht van de grond vaak verslechtert.

- 9.2 Voor de in artikel 9.1 bedoelde overdrachten zal gelden:

- a. De betreffende akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een bij overleg tussen partijen te bepalen notaris en zal in ieder geval de volgende bepalingen bevatten:
- 1) De gronden zullen aan Partijen in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.
 - 2) Partijen garanderen bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden.
 - 3) Partijen hebben kennis gegeven van alle eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals bedoeld in artikel 3:16 BW, en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de (laatste) akte van levering;
 - andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.
 Partijen aanvaarden uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers zoals hiervoor omschreven, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Het is initiatiefnemer niet bekend dat deze gronden niet de eigenschappen bezitten die men mag verwachten, of dat zij gebreken vertonen die het normale gebruik van de gronden belemmeren.
 - 4) Het is Partijen bekend dat zich in de bodem van het verkochte geen verontreiniging bevindt. Hiervoor is in opdracht van initiatiefnemer met het oog op de bestemmingsplanwijziging, een bodemonderzoek uitgevoerd volgens de bij Partijen bekende norm NEN 5740.

Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het geschikt maken van de bodem voor de volgens het Plan beoogde functies en het verkrijgen van de daarvoor benodigde toestemming van het bevoegd gezag.
 - 5) De juiste grootte van de desbetreffende gronden zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het Kadaster en de aanwijzingen van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte zal geen aanleiding geven tot verrekening van de koopsom of de in Artikel 7 genoemde exploitatiebijdrage of tot het instellen van enigerlei rechtsoverdracht, hoe dan ook genaamd.
 - 6) De gronden komen eerst voor risico van Partijen zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Partijen.
 - 7) De eigenaarslasten, zijn vanaf de datum van levering van het openbaar gebied aan Partijen, voor rekening van Partijen.
- b. De kosten en rechten op de akte van levering en eigendomsoverdracht komen voor rekening van Initiatiefnemer.

ARTIKEL 10 (AANVULLENDE) LOCATIE-EISEN, INRICHTING, VERKAVELING EN BOUWPROGRAMMA PLANGEBIED

- 10.1 Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico binnen het Plangebied maximaal 160 (honderdzestig) woningen realiseren, een en ander overeenkomstig het Stedenbouwkundig plan Graaf Janlaan, Hillegom (Bijlage 2).
- 10.2 Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de sociale en middel dure huurwoningen de bepalingen van de gemeentelijke Doelgroepenverordening in acht te nemen.

Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te realiseren en invulling te geven aan de doelgroepen van beleid/gemeentelijke doelgroepenverordening zal het totale woningbouwprogramma conform het Woonprogramma 2020-2024 Hillegom worden gerealiseerd, verdeeld overeenkomstig onderstaande categorieën:

Categorie	Prijsklasse (prijspeil 01-01-2024)	Percentage	Aantal totaal	Te realiseren %
Sociale huur (tot liberalisatiegrens)	Goedkoop [redacted] (tot kwaliteitskortingsgrens) Betaalbaar 1 & 2 [redacted] (2e aftopping) Duur [redacted] (tot liberalisatiegrens)	Tenminste 80% Max. 20%	126	79%

Middeldure huur	Tussen [redacted]		34	21%
Sociale koop (conform Bro art 1.1.1)	Tot [redacted]		0	0%
Betaalbare koop	Tot [redacted]		0	0%

Het overige woningbouwprogramma bestaat uit:

Dure koop / huur	[redacted]		0	0%
------------------	------------	--	---	----

- 10.3 De overige binnen het Plangebied gelegen gronden zullen worden bebouwd of aangelegd als voorzieningen van openbaar nut.
- 10.4 Wijziging in aantal, typologie en prijsstelling van de woningen dan wel anderszins een afwijking van het bepaalde in dit artikel is uitsluitend mogelijk na schriftelijke instemming van partijen.
- 10.5 Initiatiefnemer verbindt zich tot het bouwen van de in artikel 2.2 vermelde woningen indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:
- De benodigde omgevingsvergunningen zijn onherroepelijk geworden en;
 - Start bouw maximaal 6 maanden na verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning.
 - Oplevering uiterlijk 2 jaar na verkrijgen onherroepelijke omgevingsvergunning.
- 10.6 Initiatiefnemer toetst de te realiseren woningen aan de GPR-Gebouw versie 4.1 welke via de gemeente door de Omgevingsdienst West-Holland wordt gefaciliteerd. Partijen streven een hoge duurzaamheidsambitie na, zoals ook omschreven in de omgevingsvisie Hillegom 2030. De minimale eisen waar deze (her)ontwikkelingen aan dient te voldoen, is duurzaamheid conform de Bouwbesluit eisen. De GPR-scores waar partijen rekening mee houden, is voor de volgende onderdelen:
- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8.
 - gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8.
 - toekomstwaarde minimaal een 7.
- (of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).;
- 10.7 Op deze overeenkomst is de Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO) van toepassing. Deze methode wordt door de gemeente ter beschikking gesteld. De minimale eisen waar deze (her)ontwikkelingen aan dient te voldoen, is duurzaamheid conform de Bouwbesluit eisen. Partijen treden daarnaast in overleg over het behalen van ambities uit de methode DGO en komen tot maatregelen die worden vastgelegd in "bijlage 4 projectformulier Methode DGO". De initiatiefnemer zal benodigde documentatie aanleveren om aan te tonen dat de ambities worden behaald.
- 10.8 Initiatiefnemer verplicht zich om bij nieuw te bouwen woningen te bouwen volgens de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen en spant zich in om de inrichting van de omgeving te realiseren volgens de eisen van Politiekeurmerk Veilig Wonen.

- 10.9 Initiatiefnemer realiseert het aantal benodigde parkeerplaatsen conform de Parkeernota Hillegom;
- 10.10 Initiatiefnemer verplicht zich gedurende 1 jaar na eerste oplevering van iedere fase onderhoud te plegen aan de in die fase aangelegde voorzieningen van openbaar nut, met uitzondering van plantsoenen en andere groenvoorzieningen, en mogelijke gebreken te verhelpen. Gedurende deze termijn is initiatiefnemer aansprakelijk voor alle eventuele gebreken en de daaruit voortvloeiende schade ter zake, conform burgerlijk recht. Na genoemde periode zal, doormiddel van een door partijen overeen te komen proces-verbaal van oplevering, de gemeente de onderhoudsverplichting van de ontwikkelaar overnemen. Bij discrepantie tussen deze overeenkomst en de LIOR, prevaleert deze overeenkomst.
- 10.11 Initiatiefnemer verplicht zich gedurende 2 jaar na eerste oplevering van iedere fase onderhoud te plegen aan de in die fase aangelegde plantsoenen en andere groenvoorzieningen en mogelijke gebreken te verhelpen. Voor bomen geldt een onderhoudstermijn van 3 jaar. Gedurende deze termijnen is initiatiefnemer aansprakelijk voor alle eventuele gebreken en de daaruit voortvloeiende schade ter zake. Na genoemde periode zal, door middel van een door partijen overeen te komen proces-verbaal van oplevering, de gemeente de onderhoudsverplichting van de ontwikkelaar overnemen. Bij discrepantie tussen deze overeenkomst en de LIOR, prevaleert deze overeenkomst.

ARTIKEL 11 SCHADE AAN GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN

- 11.1 Om de schade aan de gemeentelijke eigendommen te voorkomen of te beperken, treedt de initiatiefnemer vóór de ontwikkeling in overleg met de gemeente.
- 11.2 De initiatiefnemer zal aan de gemeente vergoeden de schade die wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen ten gevolge van de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.
- 11.3 In verband met de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied dient ter vaststelling van de eventuele schade een 0-opname plaats te vinden van alle elementen in de openbare ruimte welke binnen de invloedssfeer van het exploitatiegebied vallen (te denken valt hierbij aan verharding, riolering, groen, straatmeubilair en verlichting).
- 11.4 De 0-inspectie wordt door en voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. De gegevens van de 0-opname worden voor aanvang van de werkzaamheden aan de gemeente verstrekt. Bij het nalaten om deze gegevens te verstrekken wordt er geacht geen schade aanwezig te zijn. Initiatiefnemer zal met Gemeente in overleg treden over de wijze waarop de 0-meting wordt verricht alsmede de omvang van het gebied.
- 11.5 De mogelijkheid bestaat dat vooraf overeengekomen wordt dat bepaalde onderdelen niet geïnspecteerd behoeven te worden, maar dat vastgelegd wordt dat deze na afloop van de werkzaamheden geheel door de initiatiefnemer worden hersteld. Dit speelt vooral in die gevallen waar de bouw redelijkerwijs niet zonder schade kan worden uitgevoerd.
- 11.6 Bij de oplevering van het Plangebied, inclusief de inrichting van het openbaar gebied, zal met de initiatiefnemer en Gemeente een eindopname worden verricht waarvan de gegevens worden verstrekt aan de gemeente. De kosten van de eindopname zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- 11.7 Indien blijkt dat er in de periode tussen 0-opname en eindopname sprake is van schade of afname van kwaliteit (met name als gevolg van 'sporen' door bouwverkeer en/of -werkzaamheden), is de initiatiefnemer verplicht de schade binnen dertig dagen na de vaststelling te betalen of te herstellen.

ARTIKEL 12 OVERIGE SCHADE

De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente tegen overige aanspraken op schadevergoeding voor zover die aanspraken verband houden met door of namens de initiatiefnemer krachtens deze overeenkomst uitgevoerde werkzaamheden.

ARTIKEL 13 OVERDRACHT CONTRACTSPOSITIE

- 13.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid jegens de Gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is.
- 13.2 In geval initiatiefnemer zonder toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk overdragen aan derden, is initiatiefnemer een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van het overeenkomstig Artikel 9 nog geldende deel van de borgstelling.

ARTIKEL 14 TOEREKENBARE TEKORTKOMING

- 14.1 In geval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij schriftelijke in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en daarom toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst, door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- 14.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

ARTIKEL 15 BEËINDIGING, ONTBINDING

- 15.1 Onverminderd het bepaalde in lid 2 van dit artikel en het bepaalde in artikel 16 wordt deze overeenkomst niet beëindigd dan nadat door beide partijen is geconstateerd dat initiatiefnemer aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.
- 15.2 Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de gemeente kunnen worden ontbonden, indien de initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is uitgesproken, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
- 15.3 Bij het ontbinden van de overeenkomst draagt de initiatiefnemer de bestekken en alle overige documenten die voor het project zijn gemaakt over aan de gemeente zonder dat de gemeente daarvoor een tegenprestatie verschuldigd zal zijn.

ARTIKEL 16 ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

- 16.1 Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van Partijen of één der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een overeenkomst tot wijziging van deze overeenkomst wordt gesloten. Partijen hebben vervolgens een inspanningsverplichting om tot een evenwichtige, aan de onvoorziene omstandigheden aangepaste overeenkomst te komen.
- 16.2 Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in Artikel 19 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 17 GESCHILLEN

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling. Indien partijen van mening zijn dat het bovenstaande niet het geval is of indien bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank 's-Gravenhage, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de bemiddelingsprocedure is gesteld of toegezegd.

ARTIKEL 18 PUBLICATIE

- 18.1 Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het (Plangebied), vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van Initiatiefnemer.
- 18.2 Indien en zodra derden op grond van de Wet openbaarheid van bestuur nadere informatie wensen, dan zal Gemeente daarover eerst overleg voeren met Initiatiefnemer met dien verstande dat Gemeente uiteindelijk zal beslissen of en zo ja welke informatie zij zal of zal moeten verstrekken. Gemeente zal echter geen informatie verschaffen indien en voor zover een of meer van de uitzonderingen op openbaarmaking als bedoeld in de Wet openbaarheid van bestuur van toepassing is respectievelijk zijn.

ARTIKEL 19 SLOTBEPALINGEN

- 19.1 Alle uit deze overeenkomst voor initiatiefnemer voortvloeiende betalingen aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnummer NL10BNGH028.50.03.925 van de gemeente Hillegom bij de Bank Nederlandse Gemeenten, zonder dat initiatiefnemer zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.
- 19.2 Partijen verklaren over en weer dat door het sluiten van deze overeenkomst dat de Gemeente geen baatbelasting zoals bedoeld in artikel 222 der Gemeentewet of belasting anderszins zal heffen over de in deze overeenkomst opgenomen uitvoering van voorzieningen van openbaar nut van de door initiatiefnemer in exploitatie te brengen gronden.
- 19.3 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 19.4 In het geval er strijdigheid is tussen een van de bijlagen als vermeld artikel 20 en het gestelde in een van de andere artikelen met bijbehorende leden van deze overeenkomst, is het gestelde in de artikelen met bijbehorende leden van toepassing.

19.5 De Considerans vormt een integraal en onlosmakelijk onderdeel van de Overeenkomst.

ARTIKEL 20 BIJLAGEN

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst en zijn als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

- o Bijlage 1 Kaart eigendomssituatie en exploitatiegebied d.d. 12 juli 2022;
- o Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan Graaf Janlaan d.d. 13 maart 2023;
- o Bijlage 3 Specificatie urenraming gemeentelijke uren (plankostenscan) d.d. 16 november 2021;
- o Bijlage 4 Projectformulier Methode DGO

ARTIKEL 21 TERMIJNEN

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

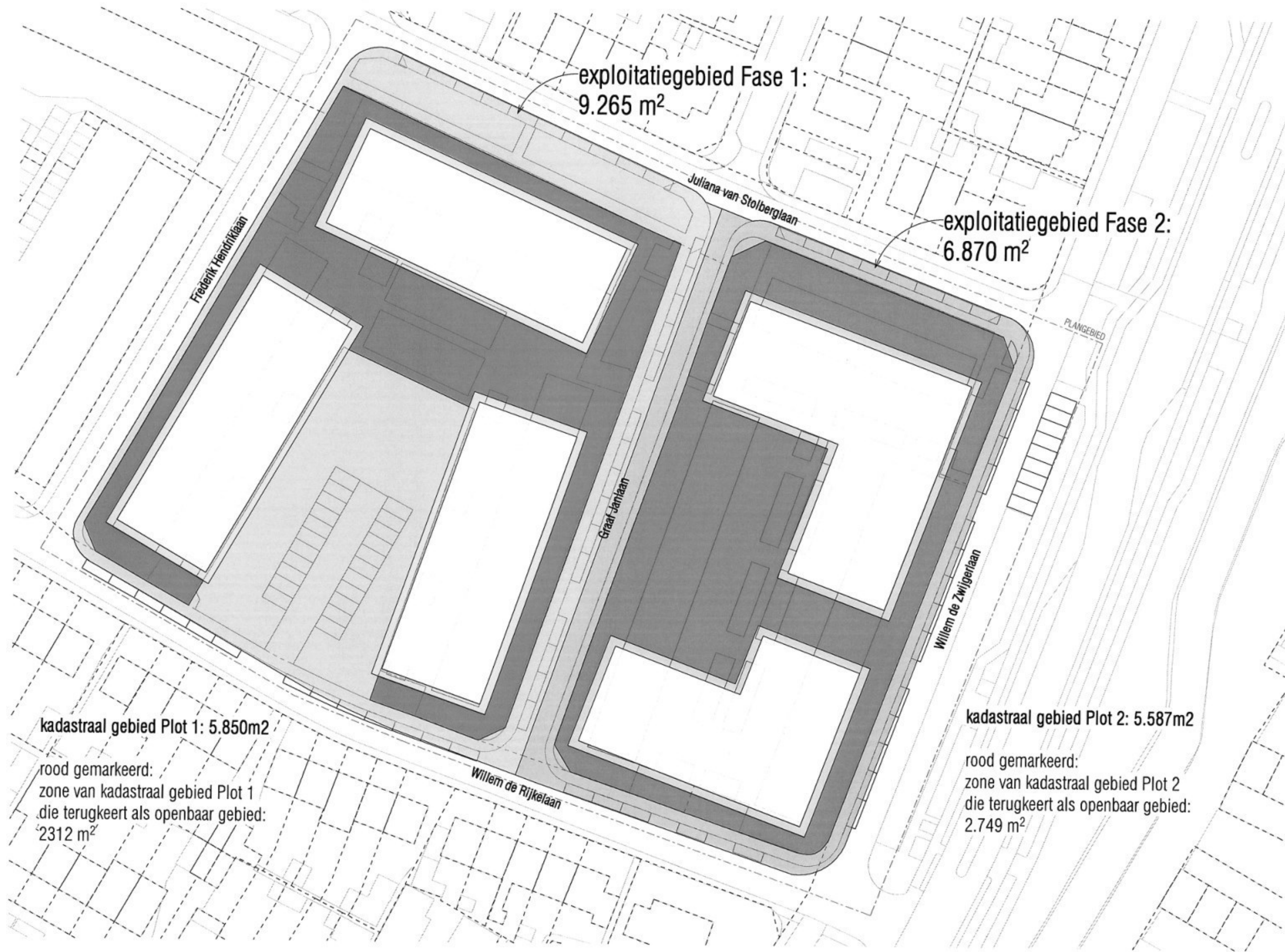
Aldus overeengekomen en getekend te Hillegom op . 5 . januari 2024

Gemeente
Hillegom

(wethouder)
A. de Jong

Bedrijfsnaam
Woonstichting Stek





exploitatiegebied Fase 1:
9.265 m²

exploitatiegebied Fase 2:
6.870 m²

kadastraal gebied Plot 1: 5.850m²

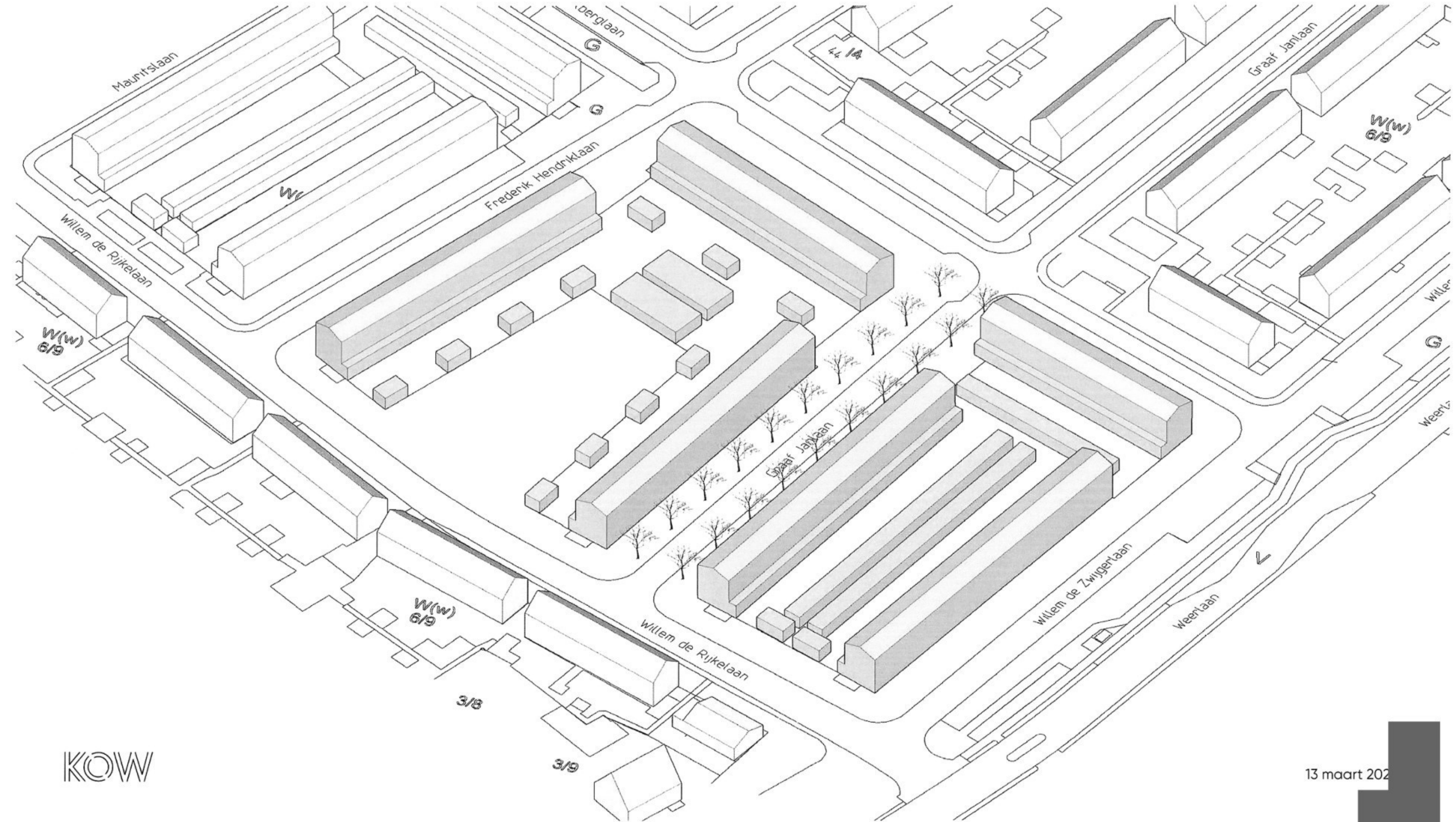
rood gemarkeerd:
zone van kadastraal gebied Plot 1
die terugkeert als openbaar gebied:
2312 m²

kadastraal gebied Plot 2: 5.587m²

rood gemarkeerd:
zone van kadastraal gebied Plot 2
die terugkeert als openbaar gebied:
2.749 m²

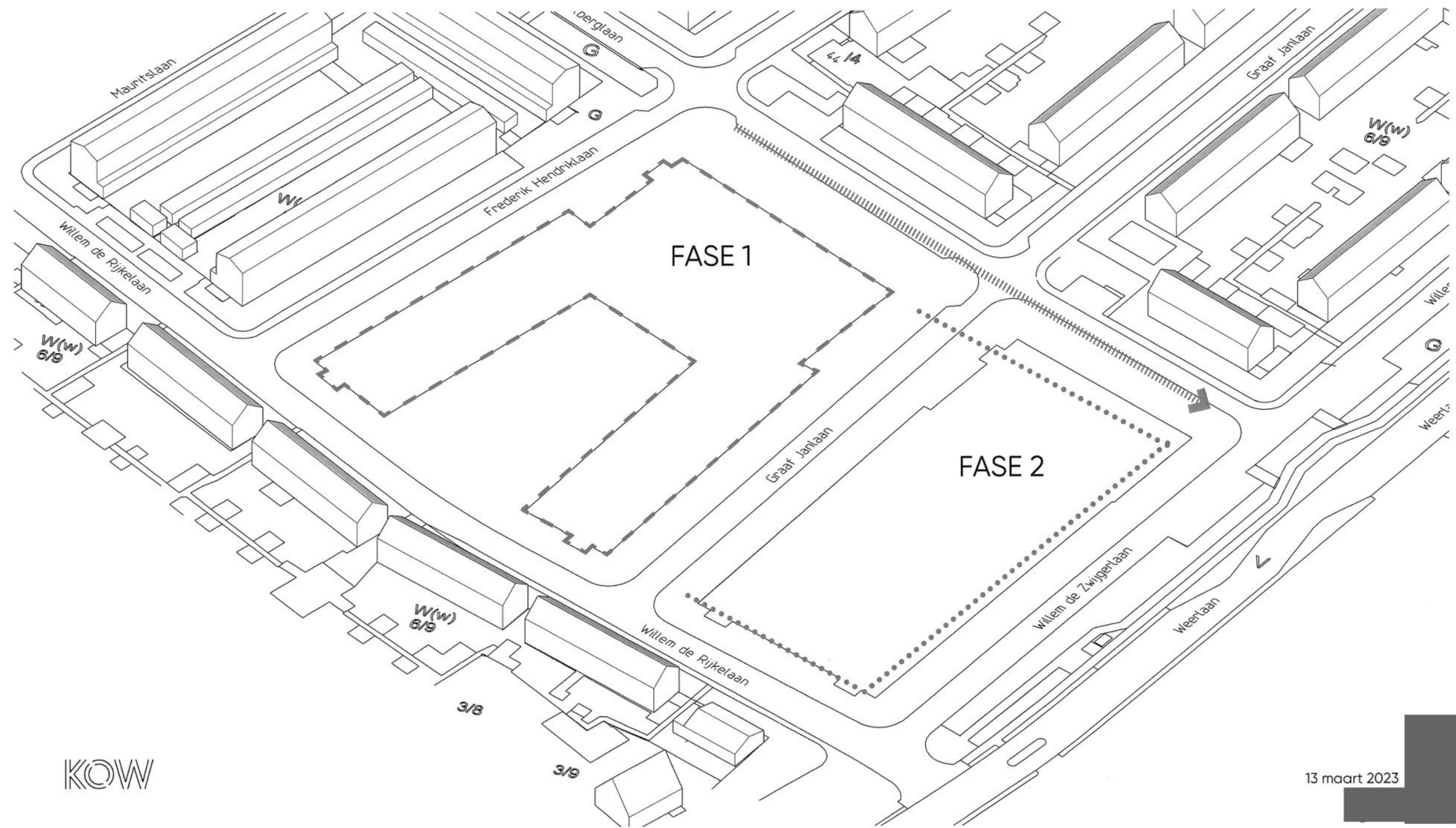
Ontwerp

Huidige situatie



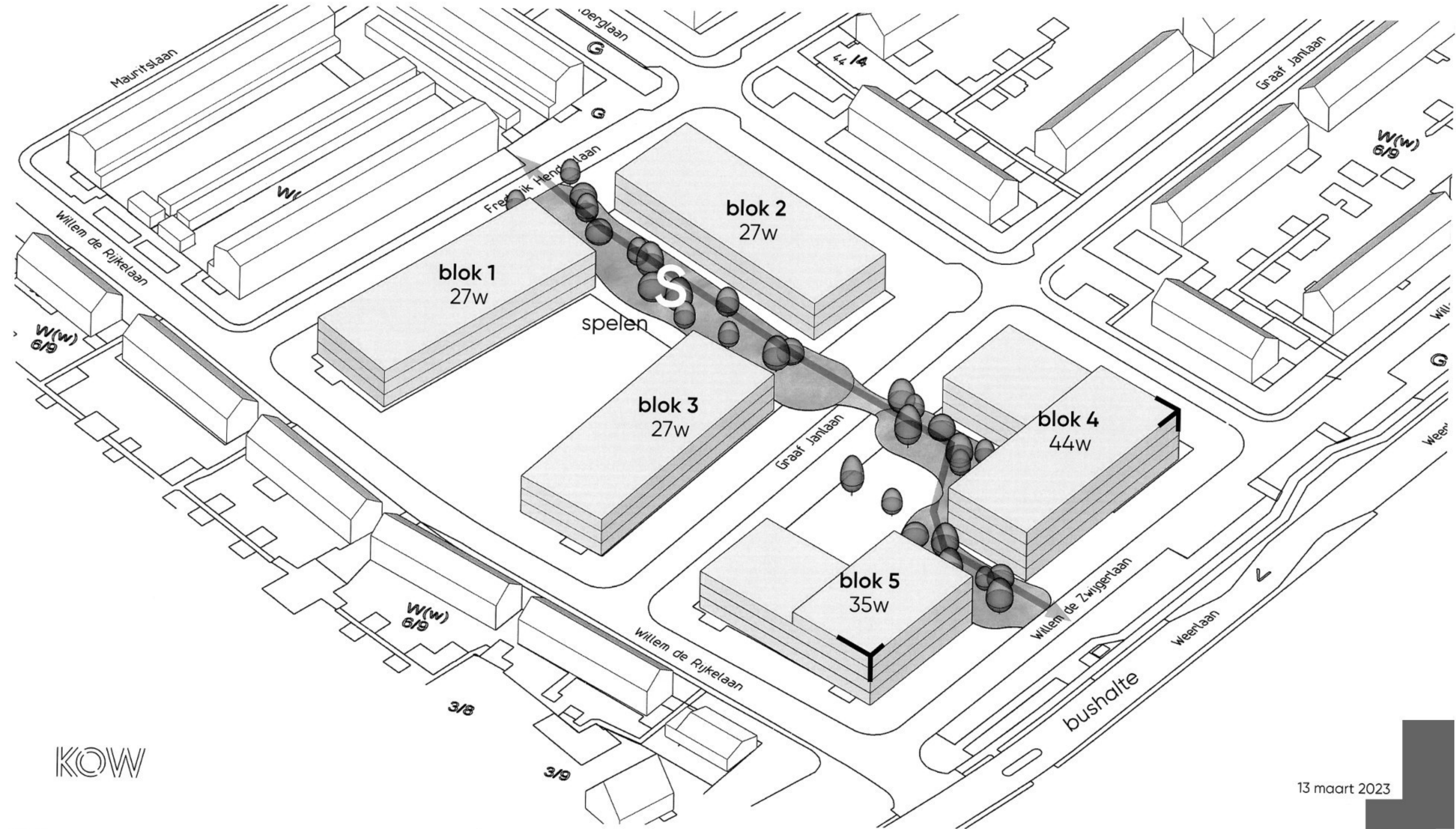
Ontwerp startpunt

Uitgangspunten en bebouwingsgrenzen



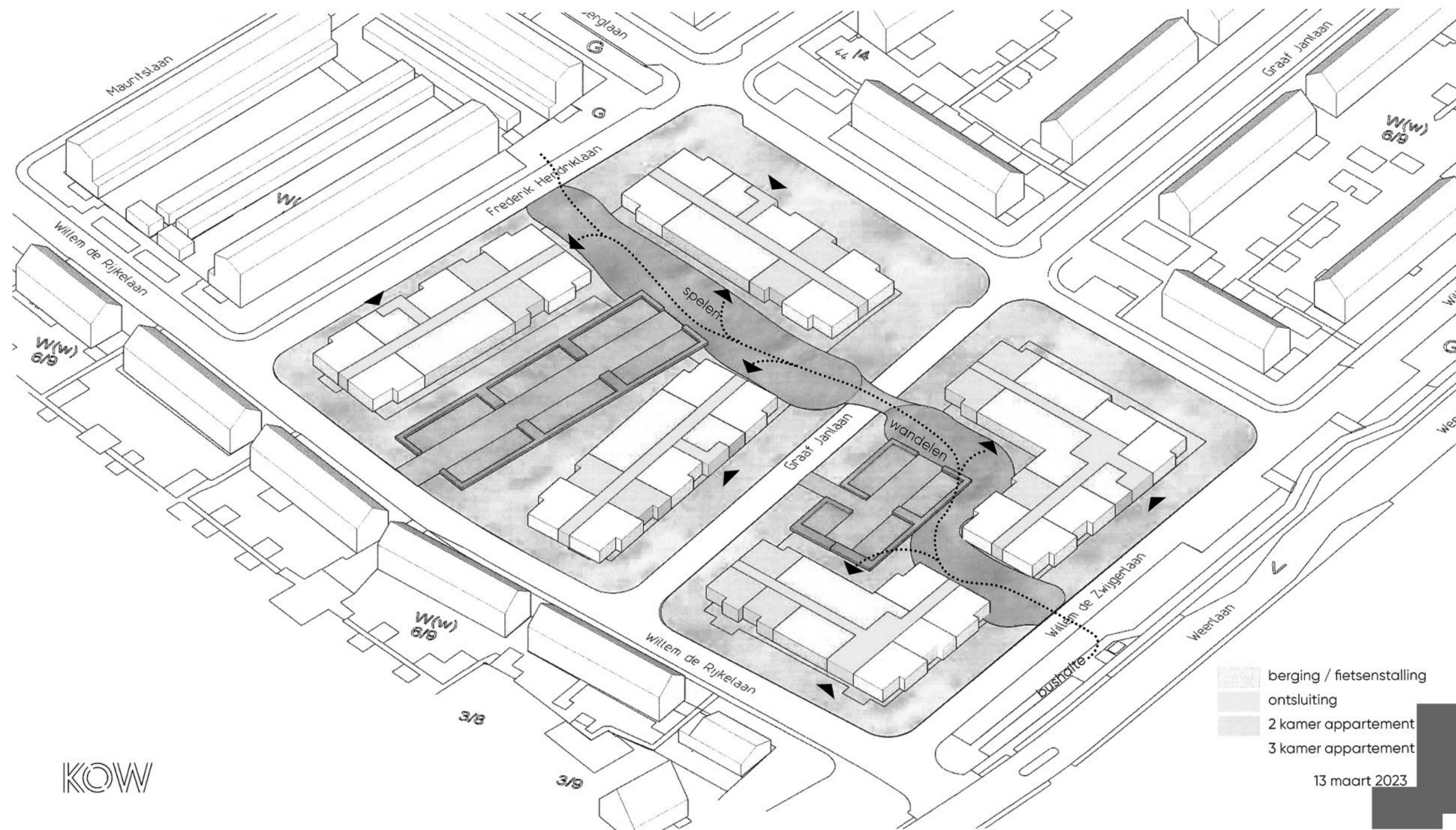
Ontwerp nieuwbouw

5 bouwvolumes + programma 160 woningen



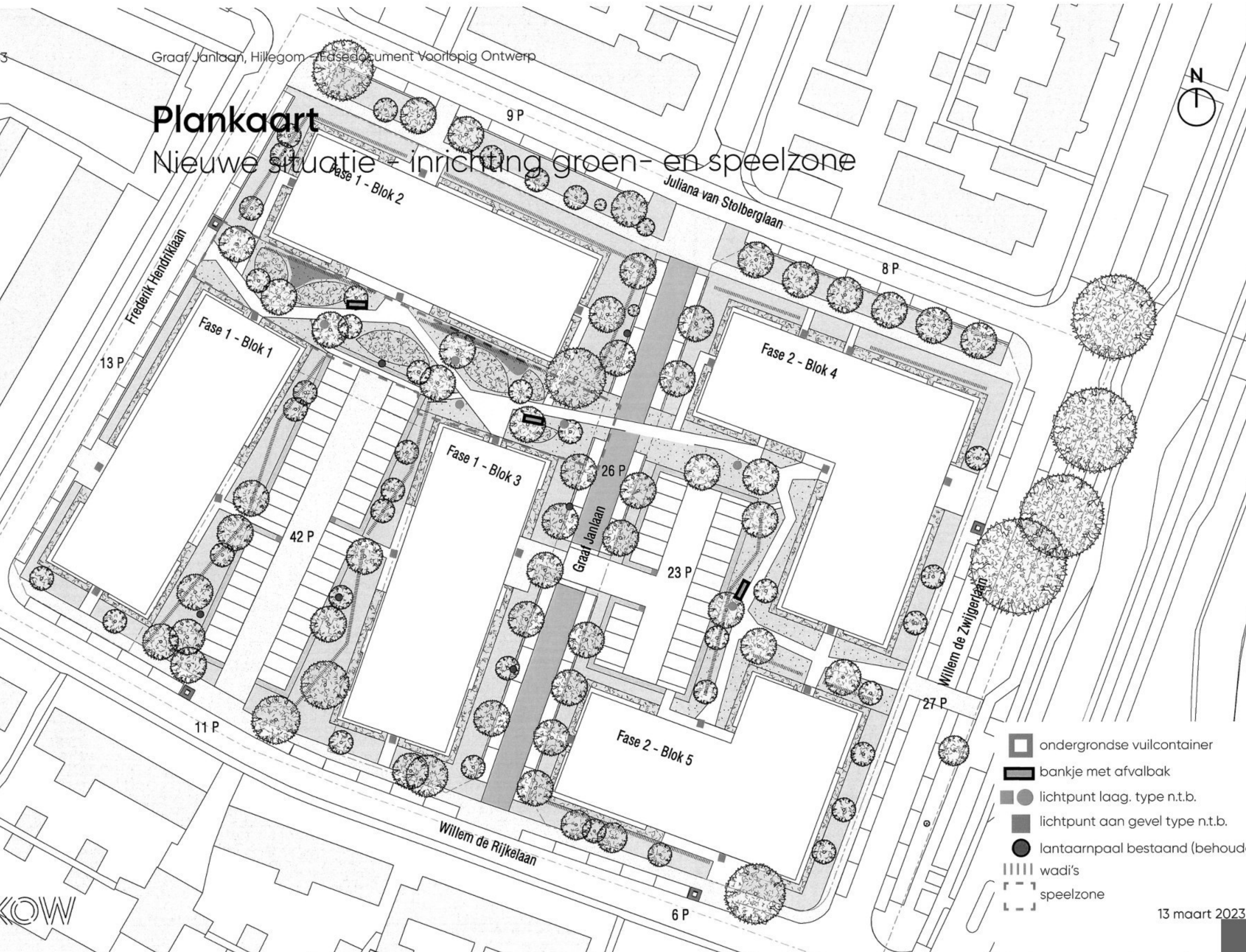
Ontwerp begane grond



Ontsluiting blokken in relatie tot parkzone



Plankaart

Nieuwe situatie - inrichting groen- en speelzone



-  ondergrondse vuilcontainer
-  bankje met afvalbak
-  lichtpunt laag. type n.t.b.
-  lichtpunt aan gevel type n.t.b.
-  lantaarnpaal bestaand (behouden)
-  wadi's
-  speelzone

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf producten/activiteiten heeft uitgevoerd
 In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum: 31-3-2022
 Gemeente: Hillegom
 Projectnaam: Graaf Janlaan, Hillegom
 Projectnummer: 0
 Totaal aantal gewogen eenheden: 161

		Naam grondeigenaar: <u>Stek</u> Aantal gewogen eenheden: <u>161</u>				Naam grondeigenaar: <u></u> Aantal gewogen eenheden: <u></u>				Naam grondeigenaar: <u></u> Aantal gewogen eenheden: <u></u>	
		aandeel in de plankosten 100%	voert zelf onderstaande producten uit: conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 0%	voert zelf onderstaande producten uit: conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 0%	voert zelf onderstaande producten uit: conform art 8 regeling
		euro's	vergoedingspercentages zelf invoeren	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages zelf invoeren	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages zelf invoeren
totaal resultaat exploitatieplan											
Verwerking	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	€ -	€ -	☐ 1.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.1 ...%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	☐ 1.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.2 ...%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	€ -	€ -	☐ 1.3 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.3 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.3 ...%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	☐ 1.4 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.4 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 1.4 ...%
Stedenbouw	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%
2.1 Programma van Eisen	€ -	€ -	☐ 2.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 ...%
2.2 Prijsvraag	€ -	€ -	☐ 2.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 ...%
2.3 Masterplan	€ -	€ -	☐ 2.3 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 ...%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	€ -	€ -	☐ 2.4 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 ...%
2.5 Stedenbouwkundig plan	€ -	€ -	☑ 2.5 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 ...%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ -	€ -	☑ 2.6 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.6 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.6 ...%
Ruimtelijke Ordening	€ -	€ -	Maximaal 60%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 60%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 60%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€ -	€ -	☑ 3.1 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 ...%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	☐ 3.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 ...%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	€ -	€ -	☐ 3.3 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 ...%
Civiele en cultuur techniek	€ -	€ -	Maximaal 80%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 80%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 80%
4.1 Planontwikkeling	€ -	€ -	☑ 4.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 ...%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ -	€ -	☑ 4.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 ...%
Landmeten/vastgoed informatie	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%
5.1 Kaartmateriaal	€ -	€ -	☑ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 ...%
Communicatie	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%
6.1 Omgevingsmanagement	€ -	€ -	☐ 6.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 ...%
Management	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%
7.1 Projectmanagement	€ -	€ -	☑ 7.1 0%	€ -	€ -	€ -	☐ 7.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 7.1 ...%
7.2 Projectmanagementassistentie	€ -	€ -	☐ 7.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 7.2 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 7.2 ...%
Planeconomie	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -	€ -	Maximaal 90%
8.1 Planeconomie	€ -	€ -	☑ 8.1 50%	€ -	€ -	€ -	☐ 8.1 ...%	€ -	€ -	€ -	☐ 8.1 ...%
totaal	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	

Bijlage 4- projectformulier Methode DGO
Projectoverzicht - Methode Duurzame Gebiedsontwikkeling (DGO)

Project:
 Fase:

Projectleider:
 Datum:

1. Energietransitie

Ambitieniveaus*	B	E	A
1.1 Energiebesparing	0	0	0
1.2 Duurzame energie	0	0	0
1.3 Opslag van energie	0	0	0

Toelichting

2. Duurzame mobiliteit

Ambitieniveaus	B	E	A
2.1 Fietsers en voetgang.	0	0	0
2.2 Bereikbaarheid OV	0	0	0
2.3 Faciliteiten elektrisch	0	0	0
2.4 Deelauto's	0	0	0
2.5 Bereikbare voorz.	0	0	0

Toelichting

3. Water & klimaatadaptatie

Ambitieniveaus	B	E	A
3.1 Wateroverlast	0	0	0
3.2 Droogte	0	0	0
3.3 Hitte	0	0	0
3.4 Overstromingen	0	0	0

Toelichting

4. CE & materialen

Ambitieniveaus	B	E	A
4.1 Duurzaam materiaal	0	0	0
4.2 Hergebruik materiaal	0	0	0
4.3 Circulair ontwerp	0	0	0
4.4 Afvalstromen	0	0	0

Toelichting

5. Natuur & milieu

Ambitieniveaus	B	E	A
5.1 Openbaar groen	0	0	0
5.2 Bevorderen biodiv.	0	0	0
5.3 Natuurincl. Beheer	0	0	0

Toelichting

6. Welzijn & gezondheid

Ambitieniveaus	B	E	A
6.1 Bewegen	0	0	0
6.2 Ontspan & ontmoet	0	0	0
6.3 Veilige omgeving	0	0	0

Toelichting

Overige of extra maatregelen

*Ambitieniveaus: B = Basis, E = Extra, A = Ambitieuus

Werkblad Kader Duurzame Gebiedsontwikkeling

Fase: ontwerpfase

Versie 1.0 (14 juni 2019)

Opgesteld door [REDACTED] RHDHV)

	Ambitie			Status			Toelichting	Werkbaar maken van de maatregelen		
	Basis	Extra	Ambitieuw	Basis	Extra	Ambitieuw		Toelichting maatregel	De maatregel wordt gemeten door middel van:	Voor de maatregel is verantwoordelijk:
1. Energietransitie	3	0	0	3	0	0				
1.1 Energiebesparing	1			1			De gebouwen voldoen aan de BENG normen en zijn gasloos. Daarnaast passen we een ventilatiesysteem toe met warmteterugwinning	BENG-berekening	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Afgifte energielabels
1.2 Duurzame energie	1			1			We benutten het dakvlak maximaal voor zonnepanelen. De gebouwen voldoen aan de BENG normen en zijn gasloos.	BENG-berekening	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Afgifte energielabels
1.3 Opslag van energie	1			1			In de basis regels van het bouwbesluit worden hiervoor geen maatregelen gevraagd.	-	-	-
2. Duurzame mobiliteit	1	3	1	1	3	0				
2.1 Bereikbaarheid fiets en voetgangers		1			1		In de nieuwe situatie komen meerdere wandelpaden, met bijvoorbeeld een slinger naar de bushalte. De bergingen van de toekomstige bewoners zitten in een cluster altijd dichtbij een deur naar buiten, zodat de bewoners snel weg kunnen op de fiets.	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen.	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Uitvoering verloopt volgens ontwerp.
2.2 Bereikbaarheid en duurzaam OV			1		1		De bushalte blijft intact en krijgt zelfs met het nieuwe wandelpad meer nadruk.	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen.	Gemeente	Uitvoering verloopt volgens ontwerp.
2.3 Faciliteiten elektrisch vervoer		1			1		In het plan worden meerdere laadpalen toegepast zoals overeengekomen met de gemeente.	Bij oplevering zijn de palen zichtbaar.	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	
2.4 Deelauto's	1			1			Geen, niet van toepassing.	-	-	-
2.5 Bereikbare voorzieningen		1					Situatie blijft ongewijzigd ten opzichte van huidige bebouwing. Wij bouwen enkel woningen terug. De voorzieningen zijn net zo goed bereikbaar zoals de situatie nu is voor de huidige bebouwing.	-	-	-
3. Water & klimaatadaptatie	2	1	0	2	1	0				
3.1 Wateroverlast	1			1			In het plan wordt veel groen oppervlak toegevoegd. Hierdoor is er ook meer ruimte voor water om in de bodem te zakken. Daarnaast wordt er een kleine glooiing gemaakt in het groene openbaar gebied.	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen.	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Uitvoering verloopt volgens ontwerp.
3.2 Droogte	1			1			Geen maatregelen	-	-	-
3.3 Hitte		1			1		In het plan wordt maximaal ingezet op vergroenen en er wordt veel groen oppervlak toegevoegd t.o.v. de bestaande situatie. Daarnaast worden veel bomen behouden. Deze keuzes dragen bij aan het voorkomen van hitte. De balkons zijn zo veel mogelijk "overdekt" om hier hitte met de hoog staande zomerszon tegen te gaan. Verder voldoen de woningen aan TO-juli om oververhitting te voorkomen.	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen. - TO juli in BEGN-berekening.	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Uitvoering verloopt volgens ontwerp. - Energietabels

3.4 Overstromingen									In de nieuw aan te leggen wegen. Worden de afmetingen van de hemelwater afvoeren aangepast naar de huidige standaarden, dit geldt ook voor de bebouwing. Daarnaast heeft het vele groen in het plan hier ook een positieve bijdrage aan.	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen.	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Uitvoering verloopt volgens ontwerp.
4. CE & materialen		3	1	0	3	1	0					
4.1 Duurzame materialen									Wij passen voor de gevels houten gevelelementen toe. Maar kiezen ook voor minerale steenstrips hierdoor wordt het materiaal gebruik gereduceerd.	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen.	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Uitvoering verloopt volgens ontwerp.
4.2 Hergebruik materiaal									Niet van toepassing. De huidige gebouwen worden gesloopt waarbij een hoge mate van recycling wordt toegepast. Materialen zijn helaas niet herbruikbaar voor de nieuwe bebouwing.	-	-	-
4.3 Circulair ontwerp									Het ontwerp wordt door middel van het concept van Plegt-Vos gerealiseerd. Hiering zijn bijvoorbeeld kozijnen maar ook gevel elementen eenvoudig te demonteren. Wij streven er naar om op verschillende niveaus circulair te ontwerpen. Door de grote beukmaten is het bijvoorbeeld ook mogelijk om het gebouw in de toekomst een andere functie te geven.	-	-	-
4.4 Afvalstromen									We zijn hierin afhankelijk van gemeentelijk beleid. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt op de bouwplaats altijd afvalscheiding toegepast door middel van verschillende afvalcontainers.	zichtbaar op de bouwplaats	De bouwende aannemer in opdracht van Stek	-
5. Natuur & milieu		1	0	2	1	0	2					
5.1 Openbaar groen									In het plan wordt veel (openbaar) groen oppervlak toegevoegd. Daarnaast wordt er een kleine glooiing gemaakt in het groene openbaar gebied.	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen.	Stek/De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Uitvoering verloopt volgens ontwerp.
5.2 Bevorderen (lokale) biodiversiteit									Op de nieuwe bebouwing worden verschillende nestkasten opgehangen. Hiervoor is een advies opgezet door [REDACTED]	Niet meetbaar, maar zichtbaar op tekeningen.	Stek/De bouwende aannemer in opdracht van Stek	Uitvoering verloopt volgens ontwerp.