

Gemeente Noord-Beveland
Campan Ontwikkeling BV

RAAMOVEREENKOMST
KAMPERLAND IV

21december 2005

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1:	BEGRIPSBEPALINGEN.....	5
ARTIKEL 2:	DOEL VAN DE OVEREENKOMST	7
	2.1 UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN	7
	2.2 REALISATIEOVEREENKOMSTEN	7
ARTIKEL 3:	UITGANGSPUNTEN	7
	3.1 BESCHIKKINGSMACHT CAMPAN OVER GROND	7
	3.2 ONDERLIGGENDE STUKKEN	8
	3.3 WONINGBOUWPLANNINGSLIJST	8
ARTIKEL 4:	FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN	9
	4.1 KOSTEN VAN PARTIJEN.....	9
	4.2 GEMEENTELIJKE KOSTEN.....	9
	4.3 RISICO'S.....	9
	4.4 FISCALITEIT.....	9
ARTIKEL 5:	ACTIVITEITEN GEMEENTE.....	10
	5.1 PLANVOORBEREIDING	10
	5.2 AANPASSING JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER	10
	5.3 ENGINEERING	10
ARTIKEL 6:	JURIDISCH PLANOLOGISCHE MAATREGELEN	11
	6.1 JURIDISCH PLANOLOGISCHE MAATREGELEN GEMEENTE.....	11
	6.2 JURIDISCH PLANOLOGISCHE MAATREGELEN ANDERE OVERHEDEN	11
	6.3 PUBLIEKRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	11
ARTIKEL 7:	ACTIVITEITEN CAMPAN	12
	7.1 PLANNEN	12
	7.2 OPENBAAR GEBIED EN BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	12
	7.3 PLANSCHADERISICOANALYSE.....	12
	7.4 BEHEER EN ONDERHOUD	12
ARTIKEL 8:	REALISATIEOVEREENKOMSTEN	13
	8.1 PROCES.....	13
	8.2 INHOUD	13
ARTIKEL 9:	GROND	14
	9.1 GRONDOVERDRACHT GEMEENTE AAN CAMPAN	14
	9.2 GRONDOVERDRACHT DOOR CAMPAN.....	15
ARTIKEL 10:	OVERLEG EN INDICATIEVE PLANNING.....	16
	10.1 OVERLEGSTRUCTUUR.....	16
	10.2 INDICATIEVE PLANNING	16

ARTIKEL 11:	DUUR VAN DE OVEREENKOMST.....	16
	11.1 DUUR.....	16
	11.2 TUSSENTIJDSE BEËINDIGING.....	16
ARTIKEL 12:	DIVERSEN.....	17
	12.1 OVERMAGHT / NIET TOEREKENBARE TEKORTKOMING.....	17
	12.2 OVERDRAGHT CONTRACTPOSITIE.....	17
	12.3 BEVOEGD ORGAAN GEMEENTE.....	17
	12.4 PUBLIEKRECHTELIIKE POSITIE GEMEENTE.....	17
	12.5 GESCHILLEN	17
ARTIKEL 13:	BIJLAGEN.....	18

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Noord-Beveland, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer C.J. van Liere, die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 6 december 2005,
 - hierna te noemen: 'de gemeente'

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Campan Ontwikkeling BV, ingeschreven bij de kamer van koophandel te Middelburg onder nummer 22040710, statutair gevestigd te Goes, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren, de heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED]
 - hierna te noemen: 'Campan'

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk te noemen: 'partijen'

OVERWEGINGEN:

- a. Partijen zijn voornemens het circa 60.000 m² grote gebied zoals aangegeven in de Verkavelingsschets, onder 'oppervlakten' (bijlage 1) tot ontwikkeling te brengen als woningbouwlocatie Kamperland IV, hierna te noemen 'het plangebied'.
- b. In het plangebied hebben partijen alle grond in eigendom, c.q. kunnen daarover beschikken. De eigendomssituatie is weergegeven op de kaart van bijlage 2.
- c. De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen, onder de voorwaarde dat sprake is van een integrale ontwikkeling van het totale plangebied en dat voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van de percelen en voor de financiële consequenties daarvan voor de gemeente. Ten behoeve van de samenwerking zal de gemeente haar grond overdragen aan Campan en het project planologisch mogelijk maken.

Paraaf gemeente: [REDACTED]

Parafen Campan: [REDACTED]

- d. Campan heeft de beschikkingsmacht over de grond in het plangebied, voor zover die niet bij de gemeente in eigendom is. Daartoe heeft zij bewijsmiddelen overhandigd, zoals opgenomen in bijlage 3. Campan draagt met haar economische, technische en financiële kennis bij aan de planvorming.
- e. Partijen hebben in het kader van de precontractuele besprekingen de Verkavelingsschets 'Kamperland-zuid' (Rothuizen van Doorn 't Hooft BV i.o.v. Campan Ontwikkeling BV, Goes) opgesteld op 28 januari 2005, hieraan is medewerking verschaft door het college van burgemeester en wethouders op 6 september 2005, onder de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 1. De verkavelingsschets vormt een ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel kader voor de ontwikkeling van het plangebied. Het dient mede als basis voor deze raamovereenkomst.
- f. Partijen zullen de verkavelingsschets in het kader van deze raamovereenkomst uitwerken in een definitieve verkavelingsschets, een voorontwerp bestemmingsplan en een globaal beeldkwaliteitplan voor het gehele plangebied. De verkavelingsschets bevat een verdeling in deelgebieden. Per deelgebied zal een woningbouwprogramma worden uitgewerkt.
- g. Partijen leggen in deze raamovereenkomst de voorwaarden vast op basis waarvan zij voornemens zijn realisatieovereenkomsten te sluiten.
- h. Partijen zullen per deelgebied een realisatieovereenkomst sluiten, waarin zal worden overeengekomen onder welke voorwaarden een deelgebied feitelijk zal worden gerealiseerd.

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Paraaf gemeente:

Parafen Campan:

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

In alfabetische volgorde.

artikel 10-besluit Het besluit dat door de raad op 24 november 2005 is genomen op grond van artikel 10 van de Exploitatieverordening 'Noord-Beveland 2005', hetwelk de basis vormt voor deze overeenkomst.

bouwrijp maken: De te verrichten werkzaamheden in het plangebied, welke nodig en dienstig zijn, zodat een perceel grond de volgende feitelijke hoedanigheid zal hebben:

- a) De bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels en explosieven zijn in zodanige mate en op zodanige wijze verwijderd dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- b) De grond is geschikt voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting. Op of in de bodem bevinden zich geen stoffen in concentraties, welke de eisen van het ter zake bevoegde gezag overschrijden;
- c) De grond is bereikbaar via een bouwweg;
- d) Zonodig is de grond gedraineerd;
- e) De grond is op het tussen partijen afgesproken peil gebracht;
- f) Er is voorzien in een aansluitmogelijkheid voor riolering en nutsvoorzieningen;
- g) Gesaneerde overstorten.

bruikbare

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

deelgebieden: Het plangebied Kamperland IV is ingedeeld in drie deelgebieden zoals aangegeven in de verkavelingsschets, onderdeel 'programma-elementen' (bijlage 1). De deelgebieden kunnen op afzonderlijke tijdstippen worden ontwikkeld, maar als zodanig blijven zij integraal onderdeel uitmaken van het plangebied.

- definitief ontwerp plus (DO+): Het definitief ontwerp voor de opstallen conform De Nieuwe Regeling (DNR 2005), aangevuld met geveltekeningen, principedetails en informatie over het materiaalgebruik, noodzakelijk voor de beoordeling door de Welstandscommissie.
- fasen: De deelgebieden worden ten behoeve van een gespreide realisatie ingedeeld in fasen.
- plangebied: Het gehele, integraal te ontwikkelen gebied Kamperland IV, waarover de verkavelingsschets zich uitstrekt en waarbinnen de deelgebieden in fasen zullen worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Kamperland, goeddeels ingekaderd door de Oosthavendijk, de Veerweg, de Peppeldreef en de Knotwilgendreef te Kamperland. Het plangebied is in de verkavelingsschets van bijlage 1, onder 'oppervlakten' met een dikke omlijning aangegeven.
- project: Het project bestaat uit de realisatie van woningen, parkeer- en groenvoorzieningen, verkeersinfrastructuur, waterberging, ondergrondse voorzieningen en speelvoorzieningen, in de deelgebieden van het plangebied.
- realisatie-overeenkomsten: De overeenkomsten per deelgebied, gebaseerd op deze raamovereenkomst, waarin de voorwaarden waarop een deelgebied feitelijk zal worden gerealiseerd zullen worden overeengekomen.
- verkavelingsschets: De in bijlage 1 opgenomen Verkavelingsschets 'Kamperland-zuid' voor het integrale plangebied. De verkavelingsschets biedt een globaal, ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel kader voor de ontwikkeling van het plangebied en bevat onder meer een aanduiding van het plangebied, een structuur, een verkavelingsplan en een verdeling in deelgebieden.
- voorlopig ontwerp (VO): Het voorlopig ontwerp van de bouwplannen voor opstallen conform De Nieuwe Regeling (DNR 2005).

woonrijp maken: De te verrichten werkzaamheden in het plangebied, welke nodig en dienstig zijn voor het gebruiken van de gerealiseerde woningen en voorzieningen. Het woonrijp maken omvat onder meer het realiseren en in definitieve staat opleveren van de openbare buitenruimte. Ten behoeve van het woonrijp maken, worden door de desbetreffende nutsbedrijven ook de voorzieningen voor gas, water, elektra, telefonie en CAI gerealiseerd. Het woonrijp maken omvat tevens de aanleg van verhardingen (wegen, pleinen, trottoirs, fietspaden, e.d.), groenvoorzieningen, waterpartijen, straatmeubilair, openbare verlichting, brandkranen, (ondergrondse) vuilopslag, bruggen, duikers, oeverbescherming, speelplaatsen, e.d. inclusief het herstelwerk en het één keer herstraten van de verhardingen, indien nodig.

ARTIKEL 2: DOEL VAN DE OVEREENKOMST

2.1 UITGANGSPUNTEN EN VOORWAARDEN

Doel van deze overeenkomst is het overeenkomen van de planologische, volkshuisvestelijke en financiële uitgangspunten en voorwaarden op basis waarvan partijen realisatieovereenkomsten zullen sluiten. Daarbij verklaren partijen dat ontwikkeling van alle percelen in het plangebied onlosmakelijk met elkaar is verbonden en verplichten partijen zich tot integrale ontwikkeling van dit gehele plangebied.

2.2 REALISATIEOVEREENKOMSTEN

Per deelgebied zal een realisatieovereenkomst worden gesloten, waarin de nadere voorwaarden voor de realisatie van dat deelgebied zullen worden overeengekomen.

ARTIKEL 3: UITGANGSPUNTEN

De planvorming en het sluiten van de realisatieovereenkomsten van het project zullen mede op basis van de hierna genoemde uitgangspunten plaatsvinden.

3.1 BESCHIKKINGSMACHT CAMPAN OVER GROND

Campan verklaart hierbij uitdrukkelijk de beschikkingsmacht over de grond te hebben in het plangebied, uitgezonderd de percelen grond die vooralsnog in eigendom toebehoren aan de gemeente. Campan heeft daartoe bewijsmiddelen overhandigd, zoals opgenomen in bijlage 3.

3.2 ONDERLIGGENDE STUKKEN

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats met inachtneming van onder meer de navolgende documenten:

- a. Verkavelingsschets 'Kamperland-zuid' d.d. 28 januari 2005 (bijlage 1);
- b. Exploitatieverordening Noord-Beveland 2005 d.d. 29 september 2005;
- c. Artikel 10-besluit op basis van de exploitatieverordening d.d. 24 november 2005 (bijlage 4);
- d. Woonvisie Gemeente Noord-Beveland d.d. 28 november 2002 (bijlage 5);
- e. Woningbouwplanningslijst d.d. 5 juli 2005 (bijlage 6).

Deze documenten vormen primair het uitgangspunt bij de planontwikkeling, in welk verband in nader overleg tussen partijen afspraken worden gemaakt met betrekking tot de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten, de groenstructuur en de verkeersstructuur binnen het plangebied.

3.3 WONINGBOUWPLANNINGSLIJST

In het kader van de Woonvisie Gemeente Noord-Beveland d.d. 28 november 2002 (bijlage 5) wordt eens per drie jaar de woningbehoefte onderzocht. Op basis hiervan worden jaarlijks woningbouwplanningslijsten opgesteld.

De woningbouwprogramma's voor de deelgebieden worden tijdig, conform de indicatieve planning van bijlage 7, opgesteld aan de hand van de op dat moment meest recente woningbouwplanningslijst en de daaruit voortvloeiende afspraken met de woningbouwcorporaties, met inachtnaam van de financiële haalbaarheid van het project. Indien de financiële haalbaarheid in gevaar komt, zijn planaanpassingen mogelijk, nader overeen te komen tussen partijen binnen de kaders van deze raamovereenkomst.

ARTIKEL 4: FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

4.1 KOSTEN VAN PARTIJEN

Partijen dragen ieder voor zich de aan hun zijde voor de uitvoering van deze overeenkomst gemaakte interne kosten, behoudens de in deze overeenkomst gemaakte en eventueel te maken afwijkende schriftelijke afspraken.

4.2 GEMEENTELIJKE KOSTEN

De Exploitatieverordening Noord-Beveland 2005 en het op grond van artikel 10 van die verordening genomen raadsbesluit (bijlage 4) vormen de basis voor de door Campan aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage.

Aanvullend zal de gemeente conform de indicatieve planning van bijlage 7 per deelgebied een inschatting van haar gemeentelijke apparaatskosten verschaffen op basis van een urenoverzicht en tariefstelling. De kosten zullen worden verhaald op basis van een urenregistratie per deelgebied bij juridische overdracht van het openbare gebied van dat deelgebied.

4.3 RISICO'S

Alle risico's voor het ontwikkelen van het plangebied, met inbegrip van een eventueel niet sluitende grondbalans, zijn voor rekening van Campan.

4.4 FISCALITEIT

Partijen streven naar een voor beiden zo gunstig mogelijk fiscaal regime en zullen elkaar hierover informeren.

ARTIKEL 5: ACTIVITEITEN GEMEENTE

De gemeente zal voor rekening en risico van Campan aan de plannen voor de inrichting en bebouwing van de deelgebieden van het plangebied meewerken, onverminderd het bepaalde in artikel 6 (juridisch planologische maatregelen), welke activiteiten als volgt kunnen worden weergegeven:

5.1 PLANVOORBEREIDING

De gemeente draagt tijdig, conform de indicatieve planning van bijlage 7, zorg voor:

- a. Het toetsen van de door Campan op te stellen plannen zoals omschreven in artikel 7.1;
- b. Voorbereiden en begeleiden van de gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming met betrekking tot dit onderdeel.

5.2 AANPASSING JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

De gemeente draagt tijdig, conform de indicatieve planning van bijlage 7, zorg voor:

- a. Procedurele begeleiding van het bestemmingsplan;
- b. Het verzorgen van de inspraak/participatie-, bezwaar- en beroepsprocedures;
- c. Het opstellen van een inschatting van de gemeentelijke apparaatskosten;
- d. Het voorbereiden en begeleiden van gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming van de juridisch-planologische procedure.
- e. Het eventueel voeren van artikel 19 WRO-procedures, gericht op de afgifte van bouwvergunningen.

5.3 ENGINEERING

De gemeente zal in de realisatiefase de bestekken en het onderhoudsplan beoordelen en vervolgens controle uitoefenen op het voor rekening van Campan uit te voeren toezicht en bouwvergaderingen bijwonen in verband met de realisering van de riolering en bovengrondse infrastructuur.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen, dat de verantwoordelijkheid voor de uiteindelijke kwaliteit van de plannen berust bij Campan en dat de aansprakelijkheden, welke ingevolge deze overeenkomst op Campan rusten, niet worden verminderd door de betrokkenheid van de gemeente bij het ontwerp en het toezicht.

ARTIKEL 6: JURIDISCH PLANOLOGISCHE MAATREGELEN

6.1 JURIDISCH PLANOLOGISCHE MAATREGELEN GEMEENTE

Onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zal de gemeente zich inspannen voor een tijdige totstandkoming van de voor de realisering van het plangebied vereiste juridisch-planologische besluiten c.q. maatregelen.

6.2 JURIDISCH PLANOLOGISCHE MAATREGELEN ANDERE OVERHEDEN

Onverminderd haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zal de gemeente zich inspannen de benodigde goedkeuring en/of medewerking van andere overheden te verkrijgen. Indien blijkt dat de gemeente voormelde goedkeuring en/of medewerking wordt onthouden of zal worden onthouden en er geen aanpassing van het plan ten deze mogelijk is binnen de overige in deze overeenkomst gestelde voorwaarden, dan zal de gemeente Campan daarvan direct in kennis stellen en zullen partijen met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van de daardoor ontstane vertraging en/of schade, welke nimmer ten laste van de gemeente kan worden gebracht. Eventueel zullen de in deze overeenkomst geldende voorwaarden in het kader van voormeld overleg kunnen worden aangepast.

6.3 PUBLIEKRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

De gemeente is van haar inspanningsverplichtingen ten deze ontslagen in geval sprake is van gerechtvaardigde bezwaren van derden of bevoegde organen tegen de verdere nakoming van het uit deze overeenkomst voortvloeiende, met dien verstande dat partijen alsdan in onderling overleg zullen bezien of en in hoeverre aan die bezwaren tegemoet kan worden gekomen, mogelijk door middel van planaanpassing binnen de kaders van deze overeenkomst. Mocht hierover geen overeenstemming worden bereikt, dan zullen partijen hun geschil kunnen doen oplossen conform de geschillenregeling van artikel 12.5.

ARTIKEL 7: ACTIVITEITEN CAMPAN

7.1 PLANNEN

De door Campan in het kader van deze overeenkomst te vervaardigen plannen zullen op het in de indicatieve planning (bijlage 7) aangegeven tijdstip, door Campan in de overlegstructuur (bijlage 8) ter besluitvorming worden ingebracht.

Voor het gehele plangebied zullen de volgende documenten worden opgesteld:

- a. Definitieve verkavelingsschets
- b. Bestemmingsplan c.q. goede ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een artikel 19 WRO vrijstelling
- c. Beeldkwaliteitplan

Per deelgebied zullen worden opgesteld:

- a. Woningbouwprogramma
- b. Bouwplan op het niveau van Voorlopig Ontwerp

7.2 OPENBAAR GEBIED EN BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken, inclusief de aanleg van het openbaar gebied, worden uitgevoerd door Campan.

7.3 PLANSCHADERISICOANALYSE

Per deelgebied zal door of namens Campan een planschaderisicoanalyse worden opgesteld, zodra de bouwplannen op het niveau van Voorlopig Ontwerp zijn, conform de indicatieve planning van bijlage 7.

7.4 BEHEER EN ONDERHOUD

Campan draagt zorg voor het beheer en onderhoud van het plangebied vanaf het moment dat Campan over het eigendom van de grond beschikt, tot de oplevering per fase van een deelgebied. Vanaf het moment van oplevering zal Campan gedurende één jaar de kwaliteit van het opgeleverde garanderen, conform op te maken proces verbaal bij oplevering. Er zal geen bouwverkeer plaatsvinden op een opgeleverde fase, tenzij de gemeente daar goedkeuring aan verleent. Aan die goedkeuring mag de gemeente voorwaarden verbinden. Daarnaast zal Campan in de koop-/aannemingsovereenkomsten met eindgebruikers een clausule opnemen dat wanneer zij schade toebrengen aan het openbaar gebied, zij gehouden zijn de daardoor ontstane kosten te vergoeden aan de gemeente.

ARTIKEL 8: REALISATIEOVEREENKOMSTEN

8.1 PROCES

Zodra de documenten voor een bepaald deelgebied, zoals opgenomen in artikel 7.1, zijn goedgekeurd in de overlegstructuur, doch in ieder geval binnen de in bijlage 7 opgenomen indicatieve planning, zullen partijen een realisatieovereenkomst voor dat deelgebied sluiten.

8.2 INHOUD

Een realisatieovereenkomst zal in ieder geval de volgende onderwerpen bevatten:

a. Planvorming

Ter uitvoering van een realisatieovereenkomst zullen de verkavelingsschets en de voor dat deelgebied opgestelde plannen zoals omschreven in artikel 7.1 worden uitgewerkt in bouwplannen op het ontwerpniveau van Definitief Ontwerp plus (DO+).

Daarnaast zal het inrichtingsplan voor de inrichting van de openbare ruimte (inclusief parkeervoorzieningen) worden uitgewerkt op het ontwerpniveau van Definitief Ontwerp.

Vervolgens zullen deze plannen worden uitgewerkt in bestekken en tekeningen.

Alle plannen worden ter goedkeuring voorgelegd in de overlegstructuur.

b. Tijdschema

Er wordt een gedetailleerd tijdschema opgenomen voor de realisatie van het onderhavige deelgebied.

c. Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage wordt vastgelegd, evenals de wijze van betaling.

d. Planschaderegeling

Campan zal de door de gemeente uit te betalen planschade vergoeden en daarvoor een bankgarantie stellen, voor zover die noodzaak blijkt uit de door Campan te overhandigen planschaderisicoanalyse.

- e. (Bouw)vergunningen
Na goedkeuring in de overlegstructuur van de bouwplannen op het ontwerpniveau van DO+ worden de benodigde (bouw)vergunningen aangevraagd.
- f. Bouwplicht
Partijen zijn verplicht met de bouw te starten binnen zes maanden nadat:
 - a. Sprake is van een bruikbare bouwvergunning, en
 - b. 75% van de woningen waarop de bruikbare bouwvergunning van toepassing is, is verkocht.
- g. Bankgarantie ten behoeve van openbaar gebied
Campan zal via een aflopende bankgarantie zeker stellen dat de werkzaamheden voor het woonrijp maken en daarmee de realisatie van het openbaar gebied kunnen worden afgerond.
- h. Oplevering
Elke fase dient woonrijp te worden opgeleverd en alsdan te zijn ontsloten.
- i. Overdracht openbaar gebied
De verkoop en overdracht van het openbaar gebied van Campan aan de gemeente wordt geregeld.

ARTIKEL 9: GROND

9.1 GRONDOVERDRACHT GEMEENTE AAN CAMPAN

- a. De gemeente verkoopt aan Campan – die van de gemeente koopt – het perceel grond, plaatselijk bekend Oosthavendijk te Kamperland, kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie B, nummer 2702, groot 24.485 m², De verkoopprijs per m² bedraagt _____, k.k. de totaalprijs bedraagt deshalve _____ k.k..
- b. Betaling van de koopsom en juridische levering van de grond vinden plaats op het moment dat de bruikbare bouwvergunning voor deelgebied A fase 1, is verleend, nadat de grond bouwrijp is gemaakt.

- c. De grond zal worden geleverd met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van zakelijke rechten blijkende uit de openbare registers, met uitzondering van erfdienstbaarheden, dan wel anderszins kenbaar of bekend (behoudens op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigde rechten), vrij van beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van opstallen en in of op de bodem aanwezige verontreinigingen, welke gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid, dan wel anderszins een beletsel vormen voor het voorgenomen gebruik.
- d. De akte van transport zal bij voorkeur worden verleden door notariskantoor Frantzen & Van Sisseren of diens plaatsvervanger of opvolger, gevestigd te Goes. De kosten en rechten op de akte van transport en de eigendomsoverdracht vallende zijn voor rekening van de koper, Campan.
- e. Er vindt geen verrekening van onder- of bovenmaat plaats.

9.2 GRONDOVERDRACHT DOOR CAMPAN

Overdracht in eigendom door Campan aan (een) derde(n) van het gehele plangebied of gedeelten daarvan, waaronder begrepen de uit te geven bouw kavels c.q. woningen met grond, dan wel vestiging van beperkt zakelijke genotsrechten daarop ten behoeve van (een) derde(n), is slechts toegestaan nadat de gemeente tevoren - met betrekking tot de bedingen inhoudende verplichtingen ten opzichte van de gemeente - schriftelijke goedkeuring heeft gegeven aan de conceptakte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk genotsrecht, respectievelijk aan de modelakte die ten grondslag zal worden gelegd aan alle volgende overdrachten van bouw kavels, voor zover de naleving van het in deze overeenkomst bepaalde daarin is geregeld of geregeld zou moeten worden, zulks op straffe van verbeurte van een zonder enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete aan de gemeente voor iedere overtreding ten bedrage van vijftigduizend euro (€ 50.000), welke laatste boete eveneens geldt in geval van overdracht van (ook) andere gronden dan bouw kavels.

De gemeente kan aan haar schriftelijke goedkeuring verbinden dat verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst jegens de gemeente als kettingbeding worden opgenomen in de te beoordelen grondverkoopovereenkomst.

ARTIKEL 10: OVERLEG EN INDICATIEVE PLANNING

10.1 OVERLEGSTRUCTUUR

In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen hun overleg ten behoeve van de voortgang van de planvorming en realisatie voeren in een overlegstructuur, zoals beschreven in bijlage 8. Partijen zullen zich inspannen om binnen deze overlegstructuur overeenstemming te bereiken over de documenten zoals opgenomen in artikel 7.1 en de realisatieovereenkomsten.

10.2 INDICATIEVE PLANNING

Ten behoeve van de voortgang in de planontwikkeling is een indicatieve planning opgesteld die als bijlage 7 bij deze overeenkomst is opgenomen. Partijen zullen de in de indicatieve planning vastgelegde tijdsduur voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden in acht nemen.

Indien overschrijding van de in deze indicatieve planning opgenomen tijdstippen dreigt, zal de meest gerede partij de andere partijen daarvan tijdig op de hoogte stellen en zullen partijen overleggen over de alsdan te nemen maatregelen, een en ander onverlet het bepaalde in artikel 11 en 12.

ARTIKEL 11: DUUR VAN DE OVEREENKOMST

11.1 DUUR

Deze overeenkomst duurt in beginsel totdat de verplichtingen uit de realisatieovereenkomsten zijn nagekomen, behoudens het gestelde in dit artikel.

11.2 TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer

- a. Campan in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding. Zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interessen wegens wanprestaties en het recht op verschuldigde boetes.
- b. Campan in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, onverminderd haar recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de overeenkomst. Daarnaast kan de gemeente volledige nakoming, schadevergoeding en/of boetes vorderen.

ARTIKEL 12: DIVERSEN

12.1 OVERMACHT / NIET TOEREKENBARE TEKORTKOMING

Ingeval een of beide partijen op grond van overmacht verhinderd is/zijn aan zijn/hun verplichtingen te voldoen, wordt de door overmacht getroffen verplichting tezamen met alle daarmee rechtstreeks samenhangende verplichtingen over en weer opgeschort, totdat de oorzaak van deze verhindering zal zijn opgeheven/beëindigd.

Schade of extra kosten aan de zijde van partijen, als gevolg van het bovenstaande, zullen zo mogelijk worden gecompenseerd door planaanpassingen.

12.2 OVERDRACHT CONTRACTPOSITIE

Het is Campan niet toegestaan haar contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente mag hier voorwaarden aan verbinden.

12.3 BEVOEGD ORGAAN GEMEENTE

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.

12.4 PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE

De samenwerking tussen partijen laat de publiekrechtelijke positie en de publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen van de gemeente onverlet.

12.5 GESCHILLEN

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen 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 mediation.

Indien partijen van mening zijn dat het bovenstaande niet het geval is of indien mediation niet tot het gewenste resultaat leidt, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de voor de gemeente Noord-Beveland bevoegde rechter, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de mediation is gesteld of toegezegd.

ARTIKEL 13: BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen. Bij discrepantie tussen de bijlagen en de raamovereenkomst, geldt de raamovereenkomst.

- Bijlage 1: Verkavelingsschets 'Kamperland-zuid' (Rothuizen van Doorn 't Hooft BV i.o.v. Campan Ontwikkeling BV, Goes), inclusief kaart van het plangebied en de deelgebieden d.d. 28 januari 2005 en de daarbij gestelde voorwaarden van het college van 6 september 2005.
- Bijlage 2: Kaart eigendomssituatie d.d. 28 oktober 2005
- Bijlage 3: Bewijsmiddelen Campan met betrekking tot de beschikkingsmacht over de grond in het plangebied.
- Bijlage 4: Artikel 10-besluit o.b.v. de exploitatieverordening d.d. 24 november 2005
- Bijlage 5: Woonvisie Gemeente Noord-Beveland d.d. 28 november 2002
- Bijlage 6: Woningbouwplanningslijst d.d. 5 juli 2005
- Bijlage 7: Indicatieve planning d.d. 19 december 2005
- Bijlage 8: Overlegstructuur d.d. 28 oktober 2005

ALDUS IN VIJFVOUD OVEREENGEKOMEN TE WISSENKERKE OP 21 DECEMBER 2005,

Gemeente Noord-Beveland

de heer C.J. van Liere

Campan Ontwikkeling BV

de heer

Campan Ontwikkeling BV

de heer

Campan Ontwikkeling BV

de heer

Paraaf gemeente:

Parafen Campan:

Verkavelingsschets 'Kamperland-zuid'

BIJLAGE 1

