

Gemeente Noord-Beveland
Campervelden B.V.

REALISATIEOVEREENKOMST
CAMPERVELDEN – DEELGEBIEDEN 1 t/m 5 en de vrije kavels
(voorheen KAMPERLAND IV – DEELGEBIEDEN A3, B EN C)

april 2018

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Noord-Beveland, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer M.J.A. Delhez MSc, die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 11 juni 2018, hierna te noemen: 'de gemeente'

en

2. Campervelden B.V., geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54708451, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders RWS.com B.V. en A.V.V. Beheer B.V.:
 - RWS.com B.V. geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22050528, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22025529, vertegenwoordigd door haar [REDACTED] die alleen/zelfstandig bevoegd is en
 - A.V.V. Beheer B.V., geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22018031, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar [REDACTED] die alleen/zelfstandig bevoegd is,hierna te noemen: 'Campervelden B.V.'

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk te noemen: 'partijen'

OVERWEGINGEN:

- a. Ten behoeve van het integrale plangebied Kamperland IV is op 21 december 2005 een raamovereenkomst gesloten met Campan Ontwikkeling BV, waarmee de voorwaarden zijn vastgesteld op basis waarvan deze realisatieovereenkomst zal worden gesloten. Op 31 december 2011 heeft Campan Ontwikkeling BV het plangebied overgedragen aan A.V.V. Beheer B.V., waarbij de verplichtingen zoals die zijn opgenomen in de raamovereenkomst zijn doorgelegd aan A.V.V. Beheer B.V. De (deel)gebieden A3, B en C maken onderdeel uit van het integrale plangebied Kamperland IV. De deelgebieden A1 en A2 (deels) zijn reeds gerealiseerd en opgeleverd. De nieuwe benaming voor de fasen is deelgebied 1 t/m 5 en de vrije kavels.
- b. Partijen zijn voornemens gezamenlijk de ontwikkeling van Campervelden ten behoeve van woningbouw mogelijk te maken. De (deel)gebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels zijn weergegeven op de kaart van bijlage 1.
- c. A.V.V. Beheer BV heeft op grond van de overdracht genoemd onder a alle grond in de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels in eigendom en is bereid deze in te brengen namens Campervelden B.V..

- d. Voor de beoogde ontwikkeling zijn het bestemmingsplan "Campervelden 2008" en het globaal beeldkwaliteitsplan Kamperland IV d.d. 28 mei 2009 opgesteld. Het bestemmingsplan Campervelden 2008 is vastgesteld op 27 maart 2008 en onherroepelijk geworden 4 november 2008. Dit bestemmingsplan is opgegaan in het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016, dat is vastgesteld op 24 mei 2017 en onherroepelijk is geworden op 17 augustus 2017. De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan zijn overgenomen in de Nota Welstandsbeleid, 3e herziening van augustus 2013. In mei 2017 heeft Campervelden een aangepast beeldkwaliteitsplan opgesteld. De welstandscommissie is positief over dit aangepast beeldkwaliteitsplan. Het aangepast beeldkwaliteitsplan zal als richtlijn gebruikt worden niet als vastgesteld document. Deze stukken dienen als uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling, zijnde de uitwerkingen in definitieve ontwerpen, bestekken en tekeningen van de (bouw)plannen voor de realisatie van de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels.
- e. De gemeente houdt zicht op het ontwikkelingstraject en zal het eigendom van de openbare voorzieningen op het juiste kwaliteitsniveau verkrijgen.
- f. Campervelden B.V. beschikt over de benodigde kennis op het gebied van projectontwikkeling en de markt en is bereid grondeigendom, kennis, kapitaal en ervaring in te zetten bij de planvorming en de realisatie van de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels.
- g. De uit bovenstaande overwegingen voortvloeiende afspraken, rechten en verplichtingen van partijen ten aanzien van de ontwikkeling en feitelijke realisatie van de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels wensen partijen in onderhavige realisatieovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Op alfabetische volgorde:

- 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. Verplaatste overstorten.

- bruikbare omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning, waartegen niet tijdig conform de door de wet gestelde termijnen bezwaar c.q. beroep is ingesteld, dan wel, 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 omgevingsvergunning.

- deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels:

De deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels. zijn op de kaarten van bijlage 1 aangegeven met een dikke omlijning. De deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels. blijven integraal onderdeel uitmaken van het plangebied Campervelden (voorheen Kamperland IV).

- definitief ontwerp:

Het definitief ontwerp voor de opstallen conform De Nieuwe Regeling (DNR 2011), aangevuld met geveltekeningen, principedetails en informatie over het materiaalgebruik, noodzakelijk voor de beoordeling door de Welstandscommissie.

- overlegstructuur:

De structuur waarbinnen partijen hun overleg voeren ten behoeve van de voortgang van de planvorming en realisatie in het kader van deze overeenkomst, zoals beschreven in bijlage 8 bij de raamovereenkomst.

- plangebied:

Het gehele, integraal te ontwikkelen gebied Camperland, waarover de verkavelingsschets zich uitstrekt en waarbinnen de deelgebieden zullen worden gerealiseerd.

- project:

Het project bestaat uit de realisatie van woningen, parkeer- en groenvoorzieningen, verkeersinfrastructuur, oppervlaktewater, ondergrondse voorzieningen en speelvoorzieningen in de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels.

- raamovereenkomst:

De op 21 december 2005 door de gemeente en Campan Ontwikkeling B.V. ondertekende raamovereenkomst Kamperland IV, bevattende de uitgangspunten en voorwaarden voor een integrale ontwikkeling van het plangebied. Voor zover in de raamovereenkomst rechten en verplichtingen zijn opgenomen, zijn deze bij de overdracht aan A.V.V. Beheer B.V. overgegaan op laatstgenoemde.

- voorlopig ontwerp (VO):

Het voorlopig ontwerp van de bouwplannen voor opstallen conform De Nieuwe Regeling (DNR 2011).

- 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, KPN en CAI gerealiseerd. Het woonrijp maken omvat tevens de aanleg van verhardingen (wegen, pleinen, trottoirs, fietspaden, e.d.), groenvoorzieningen, straatmeubilair, openbare verlichting,

brandkranen, eventuele 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

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels en de oplevering van het openbaar gebied.

ARTIKEL 3 UITGANGSPUNTEN

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

3.1 ONDERLIGGENDE STUKKEN

Partijen zullen de inhoud van de hieronder genoemde stukken in acht nemen bij de verdere planvorming en realisatie:

- a. Raamovereenkomst Kamperland IV, inclusief bijlagen, 21 december 2005, welke integraal onderdeel uitmaakt van deze realisatieovereenkomst.
- b. Bestemmingsplan "Bebouwde kom Kamperland 2016".
- c. Globaal beeldkwaliteitsplan Kamperland IV d.d. 28 mei 2009 aangevuld met het aangepast beeldkwaliteitsplan d.d. mei 2017.

3.2 RAAMOVEREENKOMST

De raamovereenkomst Kamperland IV, inclusief bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van deze realisatieovereenkomst. Bij discrepantie tussen de raam- en de realisatieovereenkomst, geldt de realisatieovereenkomst.

ARTIKEL 4 FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

De verdere planvorming en realisatie van het project zullen mede op basis van de hier nagenoemde financiële uitgangspunten en randvoorwaarden plaatsvinden.

4.1 EXPLOITATIEBIJDRAGE

De bijdrage ten behoeve van openbare voorzieningen wordt bij overdracht van de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels voldaan. De betaling vindt plaats door storting of overschrijving op het bankrekeningnummer van de gemeente Noord-Beveland. Vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 4.2.

4.2 OPENBARE VOORZIENINGEN

De gemeente zal het openbare gebied binnen de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels na volledige realisatie tegen de werkelijke kostprijs, inclusief BTW overnemen. De exploitatiebijdrage ten behoeve van openbare voorzieningen zal, op het moment van overdracht bij de notaris, worden vastgesteld op de hoogte van de werkelijke kostprijs inclusief BTW en zal op die wijze worden verrekend. Op afspraak kunnen deelgebieden beheersmatig overgedragen worden.

4.3 AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Campervelden B.V. vrijwaart de gemeente tegen aanspraken op schadevergoeding in verband met het project anders dan ingevolge afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming in schade), waaronder met name ook schadevergoeding terzake van foute rioolaansluitingen.
2. Ten behoeve van bovenbedoelde aansprakelijkheid zal door de gemeente tijdig een nulmeting in de direct betrokken omgeving – te bepalen in overleg met Campervelden B.V. – worden uitgevoerd op het moment van start bouw, die vervolgens zal worden ingebracht in de overlegstructuur. Campervelden B.V. krijgt de gelegenheid een concurrerende aanbieding te doen voor de nulmeting.
3. De gemeente vrijwaart Campervelden B.V. niet tegen aanspraken op schadevergoeding van derden in verband met het project.
4. Campervelden B.V. zal aan de gemeente vergoeden de aantoonbare verwijtbare schade, een en ander in relatie tot de nulmeting, welke wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen ten gevolge van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen schade door bijvoorbeeld vrachtauto's in de kern Kamperland (bouwverkeer) en schade ten gevolge van heiwerkzaamheden, alsmede de gemeentelijke kosten en schade terzake van foute rioolaansluitingen.
5. Campervelden B.V. zal in verband met het herstel van eventueel aan te brengen schade eerst de mogelijkheid krijgen dit herstel uit te voeren. Slaat Campervelden B.V. deze herstelmogelijkheid af, of voldoet zij niet aan de herstelwerkzaamheden, dan heeft de gemeente het recht de herstelwerkzaamheden door een derde te laten uitvoeren en de kosten te verhalen op Campervelden B.V.

4.4 AANBESTEDING

Aanbesteding van het werk vindt plaats in overeenstemming met het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Hiervan kan, conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid, gemotiveerd worden afgeweken.

ARTIKEL 5 ACTIVITEITEN

5.1 PLANVORMING

De verdere planontwikkeling zal door en voor rekening van Campervelden B.V. plaatsvinden:

a. **Bouwplannen:**

De bestaande bouwplannen zullen worden uitgewerkt in definitieve ontwerpen plus, technische omschrijvingen en tekeningen van de (bouw)plannen voor de realisatie van de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels.

b. **Inrichtingsplan:**

Het inrichtingsplan voor de inrichting van de openbare ruimte (inclusief parkeervoorzieningen) wordt uitgewerkt op het ontwerpniveau van Definitief Ontwerp, technische omschrijvingen en tekeningen.

5.2 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN

- a. De civieltechnische voorbereiding van en het toezicht houden op het bouw- en woonrijp maken van de gronden binnen het gebied geschiedt door of vanwege en voor rekening van Campervelden B.V.. Dit betekent voor wat betreft het bouw- en woonrijp maken dat door of vanwege en voor rekening van Campervelden B.V., zulks met inachtneming van de uitgangspunten zoals hierna in sub b weergegeven, zorg wordt gedragen voor aanleg van zowel de voorlopige als de definitieve bestrating, van openbare verlichting, kabels en leidingen en dat de eisen van het Waterschap in acht worden genomen. Campervelden B.V. draagt er zorg voor dat een en ander op het tijdstip van het voor bewoning gereed komen van de aanliggende woningen voor publiek gebruik zal worden opengesteld en bestemd, onvoorziene omstandigheden voorbehouden.

- b. De door of vanwege Campervelden B.V. te realiseren werken en werkzaamheden (inclusief tussentijdse wijzingen in materialen/constructie/uitvoering) behoeven voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente en zullen door Campervelden B.V. worden uitbesteed en opgedragen, zulks op basis van een of meer in haar opdracht en op haar kosten in overleg met en na goedkeuring in de overlegstructuur op te stellen technische omschrijvingen en tekeningen. Met de door Campervelden B.V. gemaakte aannemerskeuze zal de gemeente instemmen, indien het betrokken bedrijf voldoet aan de normale, vanwege partijen terzake te stellen, (kwaliteits)eisen (solvabiliteit, etc.). Bij het bouw- en woonrijp maken van het plan zullen de toe te passen bouwmaterialen, civieltechnische constructies e.d. minimaal van hetzelfde niveau zijn, als dat gebruikelijk is in het recentelijk in de gemeente gerealiseerde bestemmingsplan Kamperland III. De materialen etc. zullen moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van afmetingen, wijze, soort, kwaliteit, afwerking en vormgeving, welke op het tijdstip van de uitvoering van de bestekken door de moderne techniek worden gesteld, zodat een goede uitvoering en exploitatie van de desbetreffende werken is gewaarborgd, zonder dat daarbij buitensporige en/of onredelijke kwaliteitseisen mogen worden gesteld. De kwaliteit van de materialen moet voldoen aan de daarvoor geldende NEN-normen. De materialen die Campervelden B.V. voor het bouw- en woonrijp maken aanvoert, dienen ook van een zodanige kwaliteit te zijn dat de in de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels opgenomen bestemmingen zonder bezwaren of gevaren voor de volksgezondheid of het milieu kunnen worden gerealiseerd, een en ander mede met inachtneming van de Wet bodembescherming en verder van toepassing zijnde

voorschriften op het gebied van milieubescherming. Derhalve is Campervelden B.V. verplicht, alvorens zand, klei, puin of andere materialen geschikt of bestemd voor terreinophoging en -aanvulling van buiten het plangebied aan te voeren, de goede kwaliteit en geschiktheid voor het beoogde doel aan te tonen door overlegging van een rapport aangaande degelijk kwaliteitsonderzoek en de desbetreffende vrachtbrief of -brieven.

De ontwikkelaar draagt zorg voor een goede ontwatering en drainering van de bouwpercelen. De omliggende percelen mogen van de activiteiten geen (grond)wateroverlast ondervinden. Schade of hinder ten aanzien van deze problematiek zal door of op kosten van Campervelden B.V. worden opgelost.

5.3 COÖRDINATIE EN UITVOERING

5.3.1 Route bouwverkeer

Campervelden B.V. zal tijdig aan de gemeente voorstellen doen voor de te gebruiken route voor het bouwverkeer. Campervelden B.V. draagt zorg voor tijdige informatieverstrekking aan omwonenden en belanghebbenden in verband met de route voor het bouwverkeer. Het uitgangspunt blijft dat bouwverkeer via de eerder ingestelde bouwroute via de Oost-Havendijk het bouwterrein benadert.

5.3.2 Bouwverkeer

Na het moment van oplevering van een fase zal geen bouwverkeer meer in die fase plaatsvinden, tenzij de gemeente daar goedkeuring aan verleent. De gemeente kan aan haar goedkeuring voorwaarden verbinden.

5.3.3 Communicatie

Partijen zullen, indien nodig, een communicatieplan ten behoeve van omwonenden en belanghebbenden opstellen en deze tijdig, conform het tijdschema van bijlage 2, inbrengen in de overlegstructuur.

5.3.4 Grondbalans

Meting van peilhoogtes en vaststelling van de bouwpeilen door en voor rekening van Campervelden B.V. zal uitsluitend geven over de grondbalans. Partijen zullen deze vaststellen in de overlegstructuur, conform het tijdschema van bijlage 2.

5.3.5 Bewoning tijdens bouw- en woonrijp maken

Bewoners moeten tijdens de fase van het bouw- en woonrijp maken veilig en ongehinderd van en naar de openbare weg kunnen.

5.4 NALEVING OVEREENKOMST

- De gemeente zal ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden aan de openbare voorzieningen door Campervelden B.V. geen directie voeren. De gemeente

heeft evenwel het recht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden het werk te laten betreden door haar vertegenwoordiger(s), teneinde zich langs deze weg op de hoogte te stellen van de naleving van deze overeenkomst. De gemeente zal via haar vertegenwoordiger(s) aanwezig zijn bij oplevering van een fase van het werk aan Campervelden B.V. door de door Campervelden B.V. ingeschakelde uitvoerende aannemer.

- De vanwege de gemeente hiervoor bedoelde uitoefening van controle op de naleving van deze overeenkomst, zal Campervelden B.V. nimmer ontheffen van enige verplichting welke op haar rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. Campervelden B.V. verklaart aan het uitoefenen van deze controle vanwege de gemeente geen enkel recht te ontleen.

5.5 OPLEVERING OPENBAAR GEBIED

- Onder het moment van oplevering van een fase wordt verstaan het moment waarop voor een fase het woonrijp maken is afgerond en is ontsloten c.q. de definitieve bestrating, verdere (verkeers)infrastructuur, openbaar groen en rioleringsvoorzieningen door of vanwege Campervelden B.V. zijn aangelegd, dat als zodanig door haar aan de gemeente is gemeld en deze vervolgens heeft geconstateerd dat de voorzieningen voldoen aan de in artikel 5.2 bedoelde (kwaliteits)eisen.

Het bovenstaande is niet van toepassing op zogenaamde inboetingswerkzaamheden.

Daarvoor zal een uiterste termijn gelden van anderhalf jaar na oplevering van een fase.

- Voor de oplevering van de openbare voorzieningen van een fase door Campervelden B.V. aan de gemeente zal de gemeente in aanwezigheid van Campervelden B.V. een schouw houden, waarbij de gemeente zich zal vergewissen of de aanleg van de werken is geschied conform de in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen gestelde eisen. Ten behoeve van de schouw van de riolering zal een video-inspectie plaatsvinden. De schouw zal plaatsvinden in aanwezigheid van degenen die door partijen als hun vertegenwoordigers zijn aangewezen. De gemeente zal binnen acht werkdagen na de schouw aan Campervelden B.V. mededelen of de aanleg van de werken voldoet aan de in deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen gestelde eisen. Ingeval van door de gemeente geconstateerde gebreken zal Campervelden B.V. tot herstel van deze gebreken overgaan, waarna wederom overeenkomstig dit artikel een schouw zal plaatsvinden.

5.6 REALISATIEVERPLICHTING

Campervelden B.V. verplicht zich de gehele deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels volledig, conform het onderling op te stellen tijdschema, tot ontwikkeling en realisatie te brengen en te zullen bebouwen, overeenkomstig nader te detailleren bouwplannen conform artikel 5.1.

ARTIKEL 6 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE PROCEDURES

6.1 VERGUNNINGEN

- De gemeente zal zich inspannen te bewerkstelligen dat Campervelden B.V. tijdig kan beschikken over alle voor de planuitvoering benodigde onherroepelijke vergunningen, toestemmingen en goedkeuringen.

Teneinde de bovenstaande inspanningsverplichting van de gemeente mogelijk te maken zal Campervelden B.V. alle voor het project benodigde vergunningen en toestemmingen tijdig aanvragen. Deze aanvragen zijn voorzien van alle gegevens die voor de gemeente nodig zijn om de aanvragen in behandeling te kunnen nemen.

- De omgevingsvergunning wordt aangevraagd op het moment dat in de overlegstructuur overeenstemming is bereikt over de bebouwings- en inrichtingsplannen op het ontwerpniveau van DO(+).

6.2 PUBLIEKRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

- Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan.
- Onder 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' worden onder meer verstaan:
 - a. de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bouwplannen;
 - b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.
- Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing.

ARTIKEL 7 GROND

7.1 VERKOOP OPENBAAR GEBIED AAN GEMEENTE

- a. Campervelden B.V. verkoopt aan de gemeente – die van Campervelden B.V. koopt – de percelen grond zoals indicatief aangegeven op de kaart van bijlage 1c, later nader te duiden op een grondverkooptekening. De verkoopprijs bedraagt de werkelijke kostprijs, inclusief BTW. Betaling van de koopsom zal plaatsvinden conform artikel 4.2.
- b. Juridische levering van de woonrijpe grond vindt plaats op het moment van oplevering van het totale plangebied van de deelgebieden 1 t/m 5 en de vrije kavels.
- c. De grond zal worden geleverd met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, doch vrij van zakelijke rechten blijken 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 worden verleden door notariskantoor De Zeeuwse Alliantie 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 Campervelden B.V.
- e. De juiste grootte van de desbetreffende percelen zal worden vastgesteld bij de (ambtshalve) opmeting door de landmeetkundige dienst van het kadaster op grond van de bij deze overeenkomst behorende tekeningen en de aanwijzingen van partijen.

7.2 AANVULLENDE VOORWAARDEN

- a. De aan de gemeente over te dragen gronden dienen voor wat betreft de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de beoogde bestemmingen, een en ander blijken uit ter zake door of vanwege Campervelden B.V. aan de gemeente over te leggen bodemrapportages ten tijde van de oplevering van het plangebied. De bodemrapportages mogen ten tijde van overhandiging niet ouder zijn dan 5 jaar.
- b. Revisietekeningen van alle onderdelen: infrastructuur, rioleringen incl. huisaansluitingen, etc. dienen op een analoge en digitale kaart (dxf- of dwg-formaat) te zijn geleverd en de percelen dienen kadastraal te zijn gemeten en vastgelegd. Van de riolering dient een rioolcamera-inspectie met een inspectierapport conform de systematiek van de gemeente te worden overlegd. Opdracht hiervoor dient in samenspraak met de gemeente tot stand te komen.
- c. Campervelden B.V. verbindt zich ter zake van de niet aan de gemeente in eigendom komende voorzieningen, de noodzakelijke juridische regelingen (inclusief instandhoudings- en onderhoudsverplichtingen) in de vorm van rechten van opstal, overbouw, mandeligheid, etc. te treffen en deze vervolgens aan haar rechtsopvolgers, zonodig als kettingbeding of kwalitatieve verplichtingen, op te leggen.
- d. Op gelijke wijze als hiervoor bedoeld, verplicht Campervelden B.V. zich tegenover de gemeente zorg te dragen voor instandhouding (tijdens de bouw) en verbetering van de binnen het plangebied bestaande waterpartijen, welke in eigendom van het waterschap zullen blijven dan wel zullen worden overgedragen en wel op zodanige wijze dat een goede waterhuishouding van het plangebied en de omgeving gewaarborgd is en blijft.
- e. Campervelden B.V. verbindt zich voorts ter zake van niet aan de gemeente in eigendom komende voorzieningen als rioleringen en kabels/leidingen ten behoeve van (huis)aansluitingen voor gas, water, elektra, telefoon en CAI, voorzover nodig, en ten laste van aan individuele kopers over te dragen percelen, de noodzakelijke juridische regelingen in de vorm van erfdienstbaarheden etc. te treffen, zulks inclusief eventuele instandhoudings- en onderhoudsverplichtingen.
Campervelden B.V. zal voor eigen rekening en risico de infrastructuur onderhouden tot het moment van oplevering van het plangebied. Tot één jaar na de oplevering van een fase stelt Campervelden B.V. zich garant voor de kwaliteit van de opgeleverde

infrastructuur. Campervelden B.V. zal daartoe de juiste formuleringen opnemen in het bestek.

ARTIKEL 8 VOORTGANG

8.1 START BOUW

Het tijdstip van de start van de bouw van een fase mag door Campervelden B.V. worden uitgesteld tot binnen zes maanden nadat voor een fase:

- sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning;
- 70% van de woningen waarop de bruikbare bouwvergunning van toepassing is, is verkocht.

Onder het starten van de bouw van een fase wordt verstaan het moment van de start van de heilwerkzaamheden voor die fase.

8.2. VOORTGANGSOVERLEG

Partijen zullen ten minste eens per jaar, of indien partijen dat vaker noodzakelijk vinden, overleg voeren over onder andere de voortgang van het project.

ARTIKEL 9 DUUR VAN DE OVEREENKOMST

9.1 DUUR

Deze overeenkomst duurt in beginsel totdat partijen aan de verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan, behoudens het gestelde in dit artikel.

9.2 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. Campervelden B.V. 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. Campervelden B.V. 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 10 DIVERSEN

10.1 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.

10.2 OVERDRACHT CONTRACTPOSITIE

Het is Campervelden B.V. 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.

10.3 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.

10.4 PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE

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

10.5 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 11 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de hierna volgende bijlagen, bij discrepantie tussen de bijlagen en de realisatieovereenkomst, geldt de realisatieovereenkomst.

Bijlage 1,a – Verkooptekening-documentatieposter de Vrijlanden A1 LR;
Bijlage 1,b – NVI_B_2017-012_J-PLOT-NS_Verhandingen_501;
Bijlage 1,c – Situatie met deelprojecten en vrije kavels 16-04-2018;
Bijlage 2 – Raamovereenkomst Kamperland IV 21 december 2005.

ALDUS IN TWEEVOUD OVEREENGEKOMEN TE WISSENKERKE OP 11 juni 2018,

Gemeente Noord-Beveland

De heer M.J.A. Delhez MSc

Campervelden B.V.

De heer

De heer