OVK 00179 concept d.d. 1 juni 2023

Ondergetekenden

1. **Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur G.J. Metselaar, als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard d.d. _____ krachtens artikel 20.4 van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard,
   hierna verder te noemen **GRNR**;

2. **@**, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende te @, @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
   I. @;
   II. @;
   III. @,
   hierna verder te noemen **Contractant**;

verklaren als volgt:

A. DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

Aanvangsdatum: de meest recente datum waaronder deze overeenkomst is ondertekend door een Partij;
Akte: de ter uitvoering van de Koopovereenkomst te verlijden akte.;
Algemene Voorwaarden: de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, zoals vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 17 maart 2021 (besluitnummer: 0321), waarvan een exemplaar als BIJLAGE 1 bij de Reservering behoort;
Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard: Het tussen de A15, A16, Blaakwetering en Rijksstraatweg gelegen bedrijventerrein in de gemeente Ridderkerk;
Beeldkwaliteitsplan Nieuw Reijerwaard: het door de gemeente Ridderkerk op 27 februari 2014 vastgesteld Beeldkwaliteitsplan, dat als kader dient voor het advies van de welstandcommissie, zoals opgenomen in Bijlage 7;
Bouwplan: het door Contractant voor eigen rekening en risico te ontwikkelen bouwplan voor het Project;
Definitief Ontwerp: een vastlegging van het Project voor wat betreft de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, constructieve opbouw en de financiële aspecten en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte, met als resultaat:
- de ruimtelijke en architectonische bepaling van het Project;
- de bouwkundige integratie van de constructies en de water-/elektriciteitsinstallaties;
- de materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principedetaillering voor zover nodig voor de architectonische bepaling;
- een overzicht van door Contractant uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen conform het Duurzaamheidsplan;

Duurzaamheidsplan: het plan waarin de ambities van Contractant op het gebied van duurzaamheid in het Project zijn omschreven, rekening houdend met de duurzaamheidsambities van GRNR zoals omschreven in het aan Contractant ter hand gestelde ‘Inspiratieboek Duurzame ambities realiseren’, zoals mede opgenomen in Bijlage 7;
Gemeente: de Gemeente Ridderkerk
Koopovereenkomst: de voor het eindigen van de Reservering met betrekking tot de Onroerende Zaak tussen Partijen te sluiten Koopovereenkomst, waarin in ieder geval de in de als BIJLAGE 2 aan de Reservering gehechte concept koopovereenkomst opgenomen afspraken worden gemaakt.
Koopsom: de ter zake van de Onroerende Zaak geldende koopsom, zijnde € BEDRAG (zegge: XXX), exclusief omzetbelasting prijspeil ***, welke koopsom jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%, derhalve voor het eerst per 1 januari 2025.
Onroerende Zaak: Kavel XX, bestaande uit een perceel grond gelegen te Ridderkerk aan de _____kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer*s _____, *tezamen* groot ongeveer _____m², zoals met XXX arcering aangegeven op de Tekening,

XXX welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: N.V. Nederlandse Gasunie XXXwelk perceel is belast met een opstalrecht (nutsvoorzieningen ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Ridderkerk;

Partij: de GRNR of Contractant;
Partijen: de GRNR en Contractant;
Project: het door Contractant op de Onroerende Zaak te ontwikkelen project, omvattende XXX een bedrijfsgebouw met parkeergelegenheid;
Reservering: deze overeenkomst waarmee voor Contractant een bepaald perceel voor een bepaalde tijd tegen bepaalde voorwaarden wordt vrijgehouden;
Tekening: de door de GRNR vervaardigde tekening met nummer @@, d.d. @@ waarop de Onroerende Zaak is weergegeven, welke tekening als BIJLAGE 6 bij de Reservering behoort;
Voorlopig Ontwerp: een globale voorstelling van het Project voor wat betreft de situering, de architectonische verschijningsvorm, de hoofdindeling, de structurele en constructieve opzet en de financiële aspecten met als resultaat:
- een ruimtelijke en architectonische voorstelling van het Project;
- toetsing en inpassing door middel van ruimtelijke reservering voor de constructies en de water-/elektriciteitsinstallaties;
- een voorlopige raming van de bouwkosten;
- een voorlopig overzicht van de door Contractant uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen;

B. RESERVERING

Artikel 1 - Grondreservering

1. De GRNR zal de Onroerende Zaak vanaf **22 september 2023 tot 22 september 2024** vrijhouden voor Contractant voor de ontwikkeling van het Project.
2. Voor deze Reservering is Contractant per de Aanvangsdatum aan de GRNR een vergoeding verschuldigd van **€ BEDRAG,** zijnde **10 % van de Koopsom {exclusief BTW}**, te vermeerderen met omzetbelasting, derhalve een bedrag van in totaal **€ BEDRAG.**
   Contractant zal de in de vorige zin bedoelde reserveringsvergoeding betalen zoals aangegeven op de aan de Contractant toe te zenden factuur.
3. Indien er conform het bepaalde in artikel 3 een omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend en hiertegen een bezwaar of beroep is ingesteld, dan wordt de in artikel 1 lid 1 bedoelde reserveringstermijn aangehouden tot de uitspraak op het bezwaar of - indien van toepassing – het beroep tegen de omgevingsvergunning.
4. Indien wordt overgegaan tot juridische levering van de Onroerende Zaak zal de in lid 2 van dit artikel bedoelde vergoeding - vrij van rente – worden verrekend met de Koopsom.
5. Bij niet-nakoming van de verplichtingen van Contractant waartoe de reserveringsvergoeding strekt kan de GRNR de Reservering beëindigen en vervalt de reserveringsvergoeding aan de GRNR.
6. Indien er conform het hiervoor vermelde geen levering van de Onroerende Zaak zal plaatsvinden, vervalt de reserveringsvergoeding aan de GRNR.
7. De ontwikkeling van het Project geschiedt voor rekening en risico van de Contractant. Dit betekent onder meer, dat in geval de Reservering eindigt en er geen levering van de Onroerende Zaak volgt Contractant geen enkele aanspraak kan maken op vergoeding van reeds gemaakte kosten en van schade als gevolg van het niet doorgaan van het Project.

Artikel 2 - Ontwikkeling van het Project

1. Contractant zal het Project (verder) ontwikkelen conform het bepaalde in deze Reservering.
2. Contractant is verplicht om met de GRNR vooroverleg te voeren ter zake van:
   - het Voorlopig Ontwerp van het Project; en
   - het Definitief Ontwerp van het Project.
   - Ten behoeve van het vooroverleg is Contractant verplicht:
     - het Definitief Ontwerp uiterlijk vijf (5) maanden na Aanvangsdatum, zijnde **22 februari 2024** te overleggen aan de GRNR,

   Bedoeld vooroverleg en de overlegging van het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp als hiervoor bedoeld, dienen ertoe om de kans op een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder

sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door de gemeente Ridderkerk moet worden geweigerd zo groot mogelijk te maken. Daarnaast zal door GRNR de terreininrichting worden beoordeeld, zoals bedoeld in het Kavelpaspoort (Bijlage 4). Zonder schriftelijk akkoord op het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp, zal Contractant zich onthouden tot het doen van een aanvraag voor een (concept-)omgevingsvergunning.

3. Contractant zal de GRNR tijdig informeren over de voortgang van de planontwikkeling.
   Wordt het Voorlopig Ontwerp en/of het Definitief Ontwerp niet binnen de hiervoor vermelde termijnen aan de GRNR voorgelegd, dan behoudt de GRNR zich het recht voor de Reservering te beëindigen.
4. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp en de uitwerking daarvan naar het Definitief Ontwerp, zal Contractant het publiekrechtelijke kader en de toepasselijke regelgeving voor de verkrijging van de omgevingsvergunning in acht nemen. In dit verband zijn mede relevant:
   – het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard; en
   – het Kavelpaspoort Kavel H; en
   – het Beeldkwaliteitsplan Nieuw Reijerwaard.
   – Hoofdstuk 2 (Visie) PvE Kavel H (opgenomen in Bijlage 7)
5. Het in lid 2 van dit artikel bepaalde laat onverlet de taken en verplichtingen van de GRNR uit hoofde van geldend administratief recht en publiekrecht. Handelen van de GRNR uit dien hoofde zal niet leiden tot een tekortkoming van de GRNR in de naleving van het in de Reservering bepaalde.

Artikel 3 - Omgevingsvergunning

1. Nadat het Definitief Ontwerp is opgesteld en schriftelijk akkoord bevonden door GRNR, zal Contractant voor haar rekening en risico de aanvraag voor de omgevingsvergunning op basis van het Definitief Ontwerp voorbereiden. Deze voorbereiding zal eveneens plaatsvinden in overleg met de GRNR, teneinde de kans op een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag die niet op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door de gemeente Ridderkerk moet worden geweigerd zo groot mogelijk te maken.
   Indien de aanvraag op enig moment ten aanzien van het Definitief Ontwerp wijzigt, dan dienen deze wijzigingen aan GRNR ter goedkeuring te worden voorgelegd. Dit geldt uitdrukkelijk ook ten aanzien van de terreininrichting. GRNR zal schriftelijk aan Contractant bevestigen of de voorgelegde wijzigingen akkoord zijn.
2. Contractant zal uiterlijk zeven (7) maanden na Aanvangsdatum, derhalve op **22 april 2024** de omgevingsvergunningaanvraag voor het Project indienen. Wordt binnen de hiervoor vermelde termijn geen omgevingsvergunningsaanvraag ingediend, dan behoudt de GRNR zich het recht voor de Reservering te beëindigen.
3. Indien het verkrijgen van een omgevingsvergunning niet mogelijk blijkt als gevolg van een omstandigheid die niet aan Contractant verweten kan worden, dan treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de beoogde doelstelling(en) zal worden gezocht naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing.

Artikel 4 - Ondernemersvereniging en Parkmanagement

1. Contractant is jegens de GRNR verplicht om lid te worden van de op 20 april 2021 opgerichte coöperatieve vereniging Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A., die de gezamenlijke belangen van de gerechtigden tot eigendom of erfpacht van een perceel grond deel uitmakend van het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard behartigt.
2. Contractant is jegens de overige eigenaren en erfpachters van een perceel grond deel uitmakend van het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard verplicht om ervoor zorg te dragen dat de verplichting om van vermelde vereniging lid te worden bij overdracht van zijn recht ter zake van de Onroerende Zaak op de desbetreffende verkrijger overgaat, zulks zodanig dat ook deze verkrijger alsmede alle toekomstige verkrijgers aan de betreffende verplichting gebonden zijn.
   De verplichting om van bedoelde coöperatieve vereniging lid te worden is in het concept van de Akte opgenomen als kettingbeding ten behoeve van de in de eerste zin van dit lid bedoelde overige gerechtigden.
3. De GRNR is jegens Contractant verplicht om het in dit artikel 5 bepaalde eveneens overeen te komen met alle andere partijen aan of ten behoeve van wie de GRNR het eigendom zal vestigen met betrekking tot een perceel gelegen op het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.
4. Bij het behartigen van de gezamenlijke belangen als hiervoor bedoeld, kan onder meer worden gedacht aan het gezamenlijk beveiligen van het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard alsmede het gezamenlijk inkopen van andere diensten en goederen met betrekking tot het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Ook alle overige gezamenlijke activiteiten en initiatieven die door de gerechtigden tot de percelen gelegen in het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard worden ontwikkeld, kunnen middels bedoelde vereniging worden vormgegeven.

Artikel 5 - Koopovereenkomst

1. Partijen zullen uiterlijk binnen de in artikel 1 bedoelde reserveringsperiode voor het Project, de Koopovereenkomst sluiten. Een en ander op voorwaarde dat Contractant de omgevingsvergunningaanvraag binnen de gestelde termijn heeft ingediend. Bij ondertekening van de Reservering verklaren Partijen akkoord te gaan met de inhoud van het concept van de Koopovereenkomst.

Artikel 6 - Einde van de Reservering

1. De Reservering eindigt:
   a. doordat Contractant de in artikel 1, lid 2 vermelde reserveringsvergoeding niet tijdig heeft betaald;
   b. indien de reserveringstermijn als bedoeld in artikel 1 is verleend is verstreken, tenzij toepassing is gegeven aan het in lid 4 van dit artikel bepaalde;
   c. door opzegging door de GRNR in verband met het verstrijken van de voor het indienen van het Voorlopig Ontwerp dan wel Definitief Ontwerp geldende termijn zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, terwijl Contractant gedurende die termijn geen ontwerp heeft ingediend of dat wel heeft gedaan doch het ingediende ontwerp in redelijkheid niet voldoet aan de daaraan in de Reservering gestelde eisen en de GRNR daarvan schriftelijk mededeling heeft gedaan aan Contractant;
   d. door opzegging door de GRNR in verband met het verstrijken van de termijn voor het indienen van een omgevingsvergunning conform het hiervoor in artikel 3, lid 2 bepaalde;
   e. doordat de Contractant in staat van faillissement is geraakt of surseance van betaling heeft aangevraagd;
   f. door opzegging door Contractant doordat de GRNR en Contractant geen overeenstemming hebben bereikt ter zake van het Voorlopig Ontwerp respectievelijk Definitief Ontwerp, zulks ondanks het feit dat Contractant zich gehouden heeft aan de in dat verband in de Reservering gestelde eisen; opzegging dient in dat geval plaats te vinden uiterlijk vijf (5) werkdagen na de desbetreffende in de vorige zin vermelde datum;
2. Bij beëindiging van de Reservering zal noch de Contractant noch de GRNR gehouden zijn tot vergoeding van reeds gemaakte kosten en/ of van schade als gevolg van het niet realiseren van het Bouwplan, zulks onverminderd het in lid 3 van dit artikel bepaalde.
3. Bij beëindiging van de Reservering zal de hiervoor in artikel 1, lid 2 vermelde reserveringsvergoeding - inclusief de gekweekte rente - vervallen aan de GRNR.
4. De GRNR kan de in artikel 1 bedoelde reservering verlengen. Contractant dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de GRNR. Worden bij de verlenging voorwaarden gesteld dan kunnen deze een financieel karakter hebben.
5. Door het sluiten van de Koopovereenkomst zal de Reservering zijn uitgewerkt.

Artikel 7 – Didam-clausule

1. Partijen onderkennen dat op het moment van ondertekenen van de Reservering de gevolgen van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778, (Didam-arrest) onduidelijk zijn. Om die reden zijn Partijen bevoegd de Reservering geheel of partieel te ontbinden, indien hetgeen in het Didam-arrest of latere gerechtelijke uitspraken is bepaald het ertoe maken dat de Reservering in rechte aantastbaar is.
2. Partijen zijn over en weer nimmer aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van hetgeen is bepaald in het Didam-arrest, althans van latere jurisprudentie ter zake van de verplichting tot het bieden van mededingingsruimte bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten.
3. Contractant vrijwaart de GRNR, zowel in als buiten rechte, tegen alle (financiële) gevolgen van aanspraken van derden welke in enig verband staan met of voortvloeiend uit de inhoud van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en de uitvoering van verplichtingen uit de Reservering.
4. Het bepaalde in dit artikel geldt te allen tijde en omvat bindende afspraken voor Partijen, ook in het geval de Reservering door nietigheid of vernietiging getroffen blijkt.

Artikel 8 - Bijlagen

1. De volgende aan de Reservering gehechte bijlagen maken deel uit van de Reservering:
   1. Algemene Voorwaarden
   2. Concept-Koopovereenkomst
   3. Modelakte van levering
   4. Kavelpaspoort Kavel H
   5. Memo Voorwaarden Bouwperiode
   6. Tekening
   7. Overige informatie

Artikel 9 - Overdracht rechtsverhouding

1. Het is Contractant niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de GRNR zijn rechtsverhouding voortvloeiend uit de Reservering geheel of gedeeltelijk over te dragen.

Artikel 10 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de Reservering is Nederlands recht van toepassing.
2. Eventuele geschillen over de uitvoering van de Reservering zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

Artikel 11 Woonplaats

1. Partijen kiezen ter zake van de uitvoering van de Reservering Ridderkerk als woonplaats.

Aldus overeengekomen per de Aanvangsdatum en in tweevoud ondertekend
te _____ op _____,

GRNR:

_____
Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard
De heer G.J. Metselaar

Contractant:

_____
@
de heer/mevrouw ***

_____
@
de heer/mevrouw ***