

Anterieure overeenkomst

Goudseweg / Nespad

**Realisatiefase I in Projectgebied:
Tussen**

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
En
WeLiving Bodegraven Vastgoed B.V.**

Definitieve versie 24 juni 2025

DE ONDERGETEKENDEN:

1. het openbaar lichaam naar publiek recht **GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK**, zetelend te (2411 BD) Bodegraven aan het Raadhuisplein 1, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. M.K.A. Grauss, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8-7-25 hierna verder te noemen: "de Gemeente";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WeLiving Bodegraven Vastgoed B.V.**, KvK nr. 88967522, gevestigd en kantoorhoudend te (2314 AM) Leiden aan de Hoge Rijndijk 306A, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e, hierna verder te noemen: "de Initiatiefnemer".

Ondergetekenden apart hierna te noemen "Partij" en alle ondergetekenden gezamenlijk hierna te noemen "Partijen".

NEMEN IN AANMERKING:

- (A) De Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bodegraven, sectie F, nummers 1923 en 4041, welke percelen zijn gelegen aan de Goudseweg en het Nespad, plaatselijk bekend als (nabij) 5.1.2e te Bodegraven, hierna te noemen: '**het Projectgebied**', zoals aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte plattegrond (**Biilage 1**).
- (B) Binnen een deel van het Projectgebied een gefaseerde ontwikkeling plaats kan vinden nader aangeduid als Kostenverhaalsgebied (**Biilage 2**).
- (C) Het college van burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk, hierna te noemen: '**het College**', heeft in 2013 en 2014 onder voorwaarden de bereidheid uitgesproken het Kostenverhaalsgebied tot ontwikkeling te brengen.
- (D) De Gemeente een Uitvraag (**Biilage 3**), heeft georganiseerd waarop inschrijvingen zijn ontvangen waaronder die van Initiatiefnemer van 31 augustus 2022, welke inschrijving als **Biilage 4** onderdeel is van de Overeenkomst.
- (E) De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk, hierna te noemen: '**de Gemeenteraad**', heeft op 30 november 2022 ingestemd met een door de Initiatiefnemer gepresenteerd plan voor de ontwikkeling van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten ('Pilot huisvesting arbeidsmigranten').
- (F) De Gemeente heeft op grond van de Woonvisie 2020-2025 een forse huisvestingsbouwopgave.
- (G) De Initiatiefnemer streeft naar integrale ontwikkeling van het Kostenverhaalsgebied, bestaande uit de realisering van permanente bebouwing met een gemengde bestemming waaronder bedrijvigheid en zelfstandige kantoorruimte, de tijdelijke huisvesting van 100 arbeidsmigranten in de vorm van short stay, gedurende een periode van vijftien jaar, de tijdelijke opvang van 100 alleenstaande minderjarige vluchtelingen gedurende een periode van tien jaar en de inrichting en voorzieningen in het Kostenverhaalsgebied en het Aanpalend terrein.
- (H) De realisatie van het Project in het Kostenverhaalsgebied in strijd is met het vigerende bestemmingplan, waarvan de huidige bestemming agrarisch is.
- (I) De Initiatiefnemer een Planologische maatregel opstelt voor de ontwikkeling in het Kostenverhaalsgebied met een permanente gemengde bestemming (waaronder bedrijvigheid, zelfstandige kantoorfunctie en overige activiteiten die ruimtelijk aanvaardbaar zijn), passend binnen het vastgesteld gemeentelijk beleid welke maatregel ter goedkeuring en vaststelling wordt voorgelegd 5.1.2e de Gemeente.

- (J) Het College in principe haar medewerking verleent aan een Planologische maatregel voor in het Kostenverhaalsgebied.
- (K) Het Project betreft de eerste fase van de integrale ontwikkeling van het Projectgebied .
- (L) Partijen zullen voor de verdere ontwikkeling van het Projectgebied in eigendom bij Initiatiefnemer een intentieovereenkomst aangaan waarin de haalbaarheid wordt onderzocht van een bestemmingswijziging van agrarisch naar gemengde bestemming (waaronder bedrijvigheid, zelfstandige kantoorfunctie en overige activiteiten die ruimtelijk aanvaardbaar zijn);
- (M) Het Project voorziet niet in de realisering van aan de Gemeente over te dragen Openbaar Gebied.
- (N) Partijen beogen in de Overeenkomst hun afspraken vast te leggen met betrekking over de te nemen Planologische maatregel , het Kostenverhaal, Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling, de Nadeelcompensatie en overige van belang zijnde zaken ten aanzien van de realisatie van het Project.
- (O) Uitgangspunt is dat de ontwikkeling en realisatie van het Project voor rekening en risico van de Initiatiefnemer wordt uitgevoerd.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities en begrippen

De hiernavolgende definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Aanpalend terrein

Het aan het Kostenverhaalsgebied grenzende terrein dat niet in eigendom is bij Initiatiefnemer als aangeduid op de tekening in **Bijlage 1** van de Overeenkomst, zijnde de provinciale weg N459.

Bouwrijp maken

Het geschikt maken van de gronden voor het beoogde gebruik in het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein voor de verdere inrichting en bebouwing, waaronder begrepen de aanleg van een rioolstelsel en de aansluiting daarvan op het gemeentelijke riool door middel van een gestuurde boring onder rijksweg N11.

Het Bouwplan

Een plan van de in het Kostenverhaalsgebied te realiseren (bouw)activiteiten zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Overeenkomst.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

Gemeente

De gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Gemeenteraad

De gemeenteraad van Bodegraven-Reeuwijk.

Inspanningsverplichting

De verbintenis om de redelijkerwijs te verwachten inspanningen te leveren om tot het beoogde resultaat te komen.

Het Kostenverhaal

Het verhaal van kosten als bedoeld in artikel 13.13 Ow

Kostenverhaalsgebied

Het gebied binnen het Projectgebied waarop het Project gerealiseerd moet worden, zoals op de tekening is aangegeven in **Bijlage 1** de Overeenkomst.

Nadeelcompensatie

Schade als bedoeld in afdeling 1 van hoofdstuk 15 Ow.

Planning

De planning die als Bijlage 2 bij deze Overeenkomst gevoegd is.

Planologische maatregel

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit als bedoeld in afdeling 1 Ow.

Project

Het bepaalde in artikel 3 lid 1 van de Overeenkomst.

Projectgebied

Het gebied aan Nespade en Goudseweg mede omvattende het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein het aangrenzende gebied aan het Kostenverhaalsgebied dat in eigendom is van Initiatiefnemer als aangeduid op de tekening in **Bijlage 1** van de Overeenkomst

Ontbindingsovereenkomst

De overeenkomst waarin wordt vastgelegd of en zo ja op welke wijze deze overeenkomst tussen Partijen wordt beëindigd, dan wel voortgezet.

Onherroepelijk

Niet langer vatbaar voor of onderworpen aan bestuursrechtelijke rechtsmiddelen.

Overeenkomst

Deze anterieure overeenkomst, als bedoeld in artikel 13.13 Ow, tussen de Gemeente en de Initiatiefnemer.

Ow

Omgevingswet

Uitvraag

Het document van de Gemeente waarop Initiatiefnemer een aanbieding heeft gedaan en dat is opgenomen in **Bijlage 3** van de Overeenkomst

Woonrijp maken

De aanleg van verhardingen, waterpartijen, lichtmasten en groenvoorzieningen en het aanleggen en aansluiten van alle benodigde riolering/afwatering, voor zover niet begrepen in het Bouwrijp maken.

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

1. De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en realisatie van het Project dient plaats te vinden. Tevens worden in de Overeenkomst de afspraken vastgelegd over de onderwerpen als genoemd in artikelen 13.13, 13.22 en hoofdstuk 15 Ow in verband met het opstellen van de Planologische maatregel.

Artikel 2 Inwerkingtreding en einde Overeenkomst

1. De Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

2. De Overeenkomst eindigt doordat het Project is gerealiseerd en alle in de Overeenkomst of naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan. Bij dit laatste geldt dat de betalingsverplichting van de nadeelcompensatie vervalt als binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de Planologische maatregel geen aanvraag om tegemoetkoming voor nadeelcompensatie is ingediend of nadat of nadat op de laatst rechtsgeldig ingediende aanvraag voor nadeelcompensatie is beslist.
3. De Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst vanwege het enkele feit dat de Initiatiefnemer haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval hij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de Initiatiefnemer op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
4. De Overeenkomst eindigt indien het doorlopen van de ruimtelijke procedure, buiten de schuld van Partijen, niet leidt en redelijkerwijs ook niet meer kan leiden tot een onherroepelijke Omgevingsvergunning. Partijen zullen elkaar in dat geval op geen enkele wijze aansprakelijk stellen voor geleden of nog te lijden schade.
5. De Overeenkomst wordt beëindigd indien Partijen dit onderling schriftelijk overeenkomen.
6. Indien:
 - a. de realisering van het Project financieel niet langer haalbaar is als gevolg van verslechterde marktomstandigheden (aangetoond door de initiatiefnemer bijvoorbeeld door middel van het overleggen van de business case inclusief gewijzigde marktomstandigheden);
 - b. geen huurovereenkomst met het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) onherroepelijk tot stand komt of de huurovereenkomst door COA wordt beëindigd; of
 - c. ondanks inspanningen van de Initiatiefnemer, door netcongestie niet tijdig de benodigde aansluiting op nutsvoorzieningen tot stand kan worden gebracht.treden Partijen in overleg om, met inachtneming van elkaars gerechtvaardigde belangen, de mogelijkheden van aanpassing van de Overeenkomst te verkennen.

Artikel 3 het Project

In het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein wordt voor rekening en risico van Initiatiefnemer het Project gerealiseerd, bestaande uit;

1. De realisering het Bouwplan inhoudende de tijdelijke huisvesting van 100 alleenstaande minderjarige vluchtelingen gedurende tien jaar en de tijdelijke huisvesting van 100 arbeidsmigranten in de vorm van short stay gedurende een periode van vijftien jaar. Het Bouwplan omvat mede ruimten voor ontspanning en samenkomst, de benodigde infrastructurele maatregelen en voorzieningen in verband met de toegankelijkheid van en in het Kostenverhaalsgebied als op het Aanpalend terrein.
2. De huisvesting moet voldoen aan de harde randvoorwaarden zoals opgenomen in de Uitvraag en dient tevens te voldoen aan de aanvullende randvoorwaarden zoals verwoord in de Uitvraag locatie arbeidsmigranten (**Bijlage 4**) en de Kaders en oplossingsrichtingen voor de huisvesting van Arbeidsmigranten d.d. 30 december 2020 (**Bijlage 5**).
3. Partijen streven ernaar voor het deel van het Projectgebied dat niet in het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein valt, en in eigendom is bij Initiatiefnemer een intentieovereenkomst overeen te komen, ten einde de haalbaarheid te onderzoeken voor een nadere ontwikkeling van dat deel van het Projectgebied.

Artikel 4 Overlegstructuur

1. Ten behoeve van de coördinatie tussen Partijen wordt een projectgroep ingesteld, die zo mogelijk maandelijks bijeenkomt. De Gemeente zit de projectgroep voor en is verantwoordelijk voor het opstellen van de notulen en een afsprakenlijst.
2. In de projectgroep hebben zitting:
 - a) Namens de Gemeente: de ambtelijk projectleider, zo nodig aangevuld met ambtenaren en externe deskundigen.
 - b) Namens de Initiatiefnemer: een vertegenwoordiger van de Initiatiefnemer, zo nodig aangevuld met medewerkers en externe deskundigen.
3. De projectgroep heeft de volgende taken en bevoegdheden:
 - a) de coördinatie van de uitvoering van deze overeenkomst,
 - b) het bewaken van termijnen en acties.
4. Ten behoeve van de coördinatie van het Project en het nemen van beslissingen ten behoeve van het Project wordt een stuurgroep ingesteld, die zo mogelijk maandelijks bijeenkomt. De Gemeente zit de stuurgroep voor en is verantwoordelijk voor het opstellen van de notulen en een afsprakenlijst.
5. In de stuurgroep hebben zitting:
 - a) Namens de Gemeente: de burgemeester, de projectwethouder, daartoe gemandateerd namens het College, de ambtelijk projectleider, zo nodig aangevuld met ambtenaren en externe deskundigen.
 - b) Namens de Initiatiefnemer: een vertegenwoordiger van de Initiatiefnemer, zo nodig aangevuld met medewerkers en externe deskundigen.

Artikel 5 Verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente zal, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, medewerking verlenen aan het Project door met de Initiatiefnemer in overleg te treden, documenten te beoordelen en de benodigde publiekrechtelijke besluiten te nemen, waaronder het in procedure brengen en verlenen van de Planologische maatregel, benodigd voor de realisatie van het Project. Voorts zal de Gemeente bevorderen dat bestuursrechtelijke procedures op voortvarende wijze wordt doorlopen.
2. De Gemeente heeft de Inspanningsverplichting om, voor zover dat formeel in haar macht ligt, alle vergunningen, ontheffingen, afwijkingen en goedkeuringen die van gemeentewege zijn vereist voor het realiseren van het Project binnen de daarvoor geldende termijnen door de daartoe bevoegde organen te laten verlenen, onverminderd het bepaalde in het eerste lid.
3. Onverminderd de verplichtingen van de Gemeente bedoeld in de vorige leden van dit artikel, geldt het nadrukkelijk voorbehoud dat de Gemeente zich, gelet op haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, het recht voorbehoudt om, indien inspraak, zienswijzen of bezwaren daartoe aanleiding mochten geven, wijzigingen aan te brengen in het (ontwerp van de) Planologische maatregel.
4. De Gemeente mag pas wijzigingen in (het ontwerp van de) Planologische maatregel aanbrengen, na instemming van de Initiatiefnemer. Indien hierdoor de financiële haalbaarheid van het Project in gevaar komt, treden Partijen in overleg.
5. De Gemeente behoudt, wat door de Initiatiefnemer nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van wat in dit artikel is bepaald te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten.
6. Indien het handelen van de Gemeente overeenkomstig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden met zich brengt dat de Gemeente handelingen verricht die niet in het belang zijn van het Project, is de Gemeente daarvoor jegens de Initiatiefnemer niet aansprakelijk. Hetzelfde geldt indien de hiervoor bedoelde procedure vertraging ondervindt of de Planologische maatregel niet of gewijzigd tot stand komt, dan wel niet of niet tijdig onherroepelijk wordt. Partijen overleggen in voorkomend geval over maatregelen ter voorkoming c.q. beperking van vertraging en/of schade, en aanpassing van de Planning.
7. De Gemeente heeft een faciliterende rol, begeleidt de planologische procedures, toets de planuitwerking.

5.1.2e

5.1.2e

8. De Gemeente is verantwoordelijk voor het maken van afspraken met het Centraal Orgaan Asielzoekers inzake het beheer van de huisvesting ten behoeve van de alleenstaande minderjarige vluchtelingen.
9. De Gemeente zal zich ten opzichte van de provincie Zuid-Holland sterk maken voor verkeerskundige ontsluiting van het Project overeenkomstig Scenario 3, zoals weergegeven op de tekening die als **Bijlage 6** aan deze Overeenkomst is gehecht.
10. De Gemeente zal twee jaar nadat de huisvesting voor de arbeidsmigranten en/of de alleenstaande minderjarige vluchtelingen in gebruik is genomen, overgaan tot evaluatie conform het daartoe door de Gemeente in concept opgestelde modeldocument dat als **Bijlage 7** aan de Overeenkomst is gehecht.
11. De evaluatie wordt uitgevoerd en de kosten van de evaluatie worden verdeeld zoals opgenomen in Bijlage 7.
12. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie plegen Partijen overleg over welke vervolgstappen passend zijn om in te spelen op de uitkomsten van de evaluatie.
13. De Gemeente behoudt ten alle tijden haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden ongeacht de uitkomsten van de evaluatie.

Artikel 6 Verplichtingen van de initiatiefnemer

1. De Initiatiefnemer is voornemens het Project overeenkomstig te realiseren. Voor zover de Initiatiefnemer het Project daadwerkelijk realiseert, is zij gehouden dit te doen overeenkomstig de te verlenen Planologische maatregel en met inachtneming van de Planning.
2. De Initiatiefnemer stelt ten behoeve van het Project een Planologische maatregel op voor de realisering van het Project van de huidige bestemming agrarisch naar de tijdelijke functies voor de huisvesting van de arbeidsmigranten en alleenstaande minderjarige vluchtelingen met een permanente gemengde bestemming (waaronder bedrijvigheid, zelfstandige kantoorfunctie en **overige activiteiten die ruimtelijk aanvaardbaar zijn**).
3. Initiatiefnemer verplicht zich om voor het Project voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het opstellen van een (ontwerp) Planologische maatregel mede gebaseerd op de in lid 8 onder a t/m f van de Overeenkomst door de Gemeente goedgekeurde documenten en de noodzakelijke (milieu)onderzoeken. Hieronder zijn eveneens begrepen eventuele vervolgonderzoeken al dan niet als gevolg van de beoordeling door of namens de Gemeente van reeds verrichte onderzoeken.
4. De Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente de Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader Ontwikkeling Goudseweg / Nespada (Bijlage 8) ingediend. Initiatiefnemer heeft op basis van deze documenten een concept stedenbouwkundig plan opgesteld, welk plan de gemeentelijke goedkeuring behoeft en onderligger is voor de door Initiatiefnemer op te stellen concept Planologische maatregel.
5. De Initiatiefnemer zal, in overleg met de Gemeente, belanghebbenden in de omgeving van het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein betrekken bij de voorbereiding en uitvoering van het Project met in acht name van de Leidraad participatie van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.
6. Initiatiefnemer heeft reeds het concept stedenbouwkundig plan aangeleverd. Initiatiefnemer levert voor eigen rekening en risico de volgende documenten ter goedkeuring aan de Gemeente:
 - a. Het Duurzaamheidsplan waarbij geldt dat Partijen met elkaar in overleg treden als niet alle eisen zoals gesteld in het Convenant Klimaatadaptief bouwen gerealiseerd kunnen worden.
 - b. Het Bouwplan
 - c. Concept Planologische maatregel
 - d. Concept omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van de bouwactiviteit.
7. Initiatiefnemer is verantwoordelijk en draagt de kosten van het beheer en onderhoud van de gerealiseerde Bouwplan voor zover gelegen in het Kostenverhaalsgebied, overeenkomstig het bepaalde in de Uitvraag.
8. Initiatiefnemer is verantwoordelijk en draagt de kosten voor de plaatsing door de Gemeente van (een) (ondergrondse) container(s) binnen het Kostenverhaalsgebied.

Artikel 7 Afspraken inzake bouw- en woonrijp maken

1. De Initiatiefnemer draagt voor haar rekening en risico zorg voor het Bouw- en het Woonrijp maken en de verdere inrichting van het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein.
2. De Initiatiefnemer heeft de Inspanningsverplichting om hinder, overlast en schade ten gevolge van de werkzaamheden in het Kostenverhaalsgebied en het Aanpalend terrein zoveel mogelijk te beperken.
3. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade als gevolg van de door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werkzaamheden.
4. Bouwwegen voor ontsluiting en bereikbaarheid van de afzonderlijke percelen in het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein worden door de Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente voor eigen rekening en risico aangelegd en na gereed melding van de te realiseren werken weer verwijderd.
5. De Initiatiefnemer draagt na realisatie en oplevering van de werken in het Aanpalend terrein deze werken ten behoeve van het beheer en onderhoud van die werken over aan de Gemeente. De Gemeente neemt deze werken pas over in beheer en onderhoud over nadat een ordentelijk overnameprotocol tussen Partijen is overeengekomen en ondertekend. Zolang de werken niet zijn overgedragen aan de Gemeente is Initiatiefnemer verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van die werken.

Artikel 8 Kostenverhaal

1. De Initiatiefnemer is verschuldigd aan de Gemeente als Kostenverhaal een bedrag van 5.1.2f (zegge; 5.1.2f euro). Het Kostenverhaal is gebaseerd op de in de door de Gemeente opgestelde begroting. 5.1.2e van het Kostenverhaal wordt in rekening gebracht na ondertekening van de Overeenkomst en 5.1.2e van het Kostenverhaal wordt in rekening gebracht uiterlijk 4 weken na besluitvorming in het College over de Planologische maatregelen, zijnde de vergunningverlening van de 2 afzonderlijke BOPA's.
2. Betaling van de in dit artikel genoemde Kostenverhaal omvat mede de door de Initiatiefnemer verschuldigde leges voor het ruimtelijke bouwactiviteit en het planologisch afwijken, derhalve met uitzondering van de leges voor de technische bouwactiviteit. Laatstgenoemde leges maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van het Kostenverhaal.
3. Bij niet-tijdige betaling van de in leden 1 en 2 genoemde bedragen aan de Gemeente is door Initiatiefnemer na ingebrekestelling over het verschuldigde bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop het bedrag verschuldigd is tot de dag van betaling, de wettelijke rente voor handelstransacties, op basis van samengestelde intrest, verschuldigd. De rentevergoeding wordt voldaan gelijktijdig met de betaling van de betreffende termijn.
4. Alle in de Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders bepaald. Partijen gaan ervan uit dat over het Kostenverhaal geen omzetbelasting is verschuldigd. Indien wel omzetbelasting is verschuldigd, komt deze voor rekening van Partijen, ieder voor de helft.
5. De Gemeente is niet gehouden tot restitutie van reeds door Initiatiefnemer betaalde (delen van) het Kostenverhaal.

Artikel 9 Nadeelcompensatie

1. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de Nadeelcompensatie, zoals bedoeld in artikel 15.1 Ow, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning.
2. De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie.
3. De Initiatiefnemer wordt door de Gemeente in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van 30 kalenderdagen na de schriftelijke kennisgeving van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie, tot overeenstemming te komen met de aanvrager om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie. Na deze termijn zal de behandeling van de aanvraag om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie verder in behandeling worden genomen.

4. De Gemeente zal de Initiatiefnemer bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de alsdan geldende Procedu-
reverordering voor advisering tegemoetkoming in de Nadeelcompensatie van de Gemeente.
5. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de Omgevingsvergunning, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Initiatiefnemer meedelen. De Initiatiefnemer zal het desbetreffende bedrag binnen vier weken na verzending van die mededeling aan de Gemeente voldoen door storting op bankrekeningnummer (bankrekeningnummer melden) onder vermelding van "Nadeelcompensatiekosten Nespad Goudseweg"

Artikel 10 Planning en organisatie

1. De Initiatiefnemer stelt ter verzekering van de uitvoering en goede voortgang van in de Overeenkomst opgenomen werkzaamheden de Planning met bijbehorende toelichting op. Deze Planning (**Bijlage 2**) behoeft de goedkeuring van de Gemeente. In de Planning is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de Initiatiefnemer en de Gemeente dienen te worden verricht. De nakoming van de Planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting, behoudens de in de Overeenkomst benoemde resultaatsverplichtingen.

Artikel 11 Overdracht van rechtspositie

1. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, onder bijzondere titel over te dragen aan derden. De Gemeente zal de bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
2. De Gemeente zal, onverminderd het bepaalde in het derde lid, de in het eerste lid bedoelde toestemming verlenen indien de Initiatiefnemer haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, wenst over te dragen aan een aan de Initiatiefnemer gelieerde projectvennootschap.
3. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming aan overdracht voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming aan overdracht slechts weigeren indien grond bestaat voor het vermoeden van de Gemeente dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig zal worden nageleefd, dan wel dat de aspirant-rechtsopvolger niet met succes een toets op grond van de Wet Bibob zal doorstaan.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval een Partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst, ondanks schriftelijke ingebrekestelling waarbij een redelijke termijn wordt gesteld om alsnog na te komen, niet voldoet aan haar verplichtingen, is de wederpartij gerechtigd om in rechte nakoming van de Overeenkomst en of vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij geleden of te lijden schade en bijkomende rente en kosten te vorderen.

Artikel 13 Publicatie

1. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente deze Overeenkomst op grond van artikel 16.138 Ow binnen twee weken na het aangaan van de Overeenkomst ter inzage moet leggen en een kennisgeving moet doen in het Gemeenteblad. Deze terinzagelegging bestaat uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de Initiatiefnemer.
2. Partijen stellen gezamenlijk de omschrijving op van de zakelijke inhoud van de Overeenkomst zoals bedoeld in het eerste lid.
3. De organen van de Gemeente zijn gehouden aan de Wet open overheid (Woo). De Gemeente zal niet tot openbaarmaking overgaan, tenzij zij hiertoe gehouden is.

Artikel 14 Geschillen

1. Partijen verplichten zich om indien geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten, alvorens het geschil aan de rechter voor te leggen. Deze overlegverplichting is voor Partijen bindend en afdwingbaar.
2. Alvorens een geschil voor te leggen aan de rechter, bedoeld in het eerste lid, zijn Partijen verplicht om te trachten onder begeleiding van een door Partijen samen benoemde procesbegeleider of mediator tot een oplossing te komen. Het bepaalde in dit artikellid is bindend.
3. Het bepaalde in het tweede lid laat het recht van Partijen onverlet om de bevoegde rechter te verzoeken een ordemaatregel te treffen.
4. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
5. Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
6. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan is de Rechtbank Den Haag bij uitsluiting bevoegd, tenzij Partijen arbitrage overeenkomen.

Artikel 15 Slotbepalingen

1. Wijzigingen van deze Overeenkomst zijn slechts geldig indien deze op schrift zijn gesteld en door Partijen zijn ondertekend.
2. Indien en voor zover enige bepaling van de Overeenkomst niet rechtsgeldig of niet rechtens afdwingbaar blijkt te zijn, zal die ongeldigheid of onafdwingbaarheid geen invloed hebben op de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst. Partijen zullen deze bepaling in dat geval vervangen door een bepaling die (i) wel rechtsgeldig en rechtens afdwingbaar is en (ii) zoveel mogelijk de commerciële inhoud en strekking heeft als de bepaling die zij vervangt, onverminderd het bepaalde in het eerste lid.
3. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst en het bepaalde in de daarbij behorende bijlagen, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. In het geval van tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de meest recente bijlage.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.

- Bijlage 1: Plattegrond Projectgebied, Kostenverhaalsgebied en Aanpalend terrein
 Bijlage 2: Planning
 Bijlage 3: Uitvraag locatie arbeidsmigranten gemeente Bodegraven - Reeuwijk
 Bijlage 4: Inschrijving WeLiving d.d. 30-8-2022
 Bijlage 5: Kaders en oplossingsrichtingen voor de huisvesting van Arbeidsmigranten d.d. 30 december 2020
 Bijlage 6: Tekening verkeerskundige ontsluiting provinciale weg scenario 3, d.d. 6-5-2025
 Bijlage 7: Model document evaluatie arbeidsmigrantenhuisvesting (CONCEPT) versie 4 d.d. april 2025
 Bijlage 8: Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitskader Ontwikkeling Goudseweg / Nespad (= concept Stedenbouwkundig plan) d.d. 31 augustus 2022

Aldus in tweevoud overeengekomen en getekend te Bode

Gemeente Bodegraven

5.1.2e

...
 drs. M.R.A. Grauss

Burgemeester Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Page 10 of 10

Paraaf Gemeente:

Def versie 2025 06 2

5.1.2e

5.1.2e

astgoed B.V.

5.1.2e

Paraaf Initiati

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

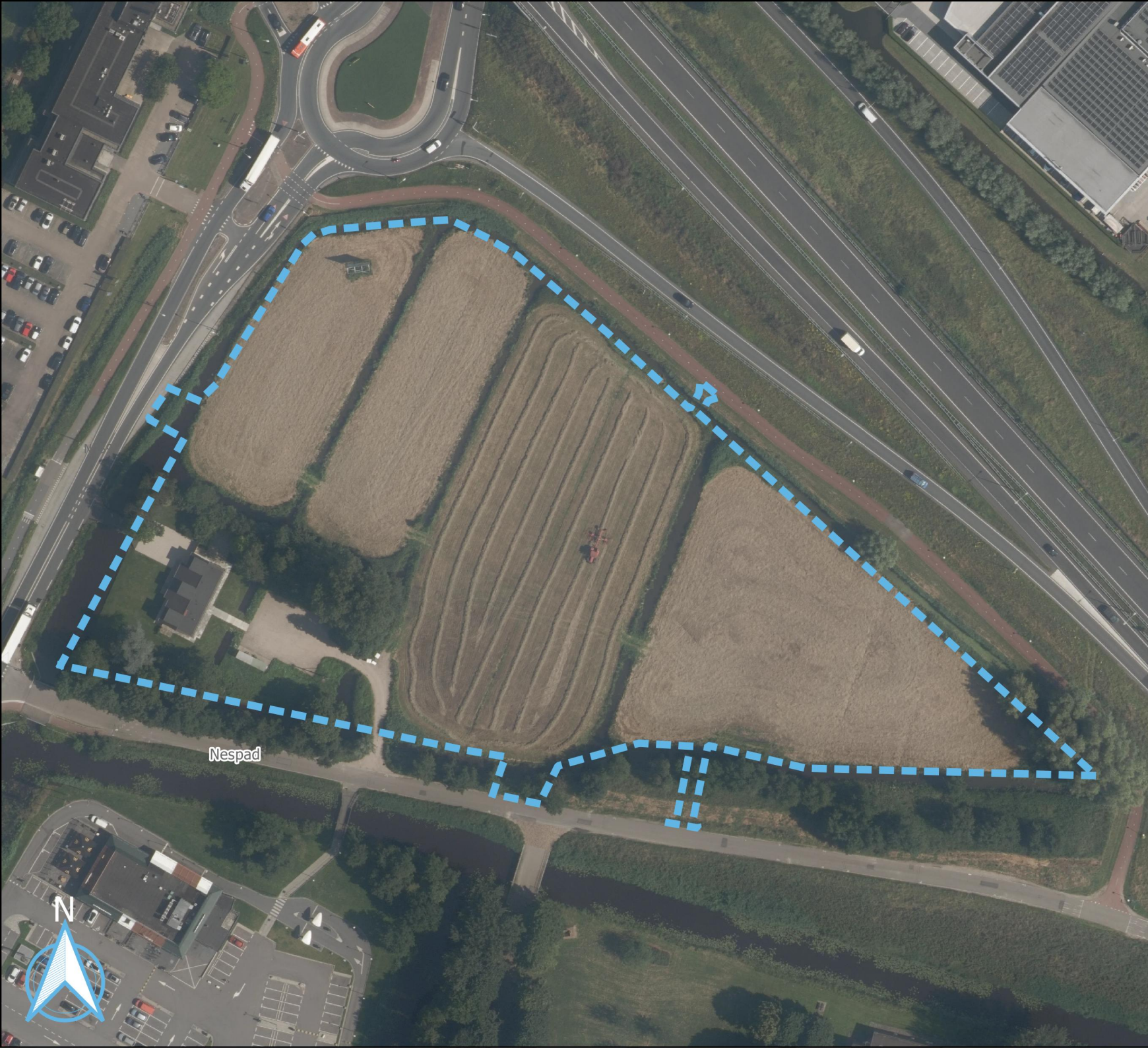
In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	8

Legenda

 Plangebied

Luchtfoto Actueel Ortho 8



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

[illegible]

- | | | |
|------------------------------------|-------|-------------|
| | | |
| - | - | - |
| Revisie | Datum | Wijzigingen |
| WIJZIGINGSBEHEER DOCUMENT HISTORIE | | |

Opdrachtgever:				Opdrachtnummer:	
Datum: 06-05-2025		Paraaf:			
Geleekend: 		Project Nr: -		Blad: 1 van 1	
Gecontroleerd: 		Document Type: TEKENING		Formaat: ISO full bleed A1 (594 x 841 mm)	
Vrijgave: -		Document Nr: -		Schaal: 1 : 200	
Kruising N459 – Nespad aansluiting Goudseweg Gemeente Bodegraven					
Tekeningnummer: -		Revisie: 1.0		Status: DEFINITIEF	

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Concept- Evaluatie tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

Versie 4
April 2025

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Proces	3
1.1 Hoofddoel	3
1.2 Accorderingsproces Evaluatiepunten	3
1.3 Evaluatieproces	3
2. Evaluatie project WeLiving	4
2.1 Introductie	4
2.2 Evaluatiepunten	4
3. Evaluatie van de beoogde beleidsmatige doelen	6
3.1 Introductie	6
3.2 Evaluatiepunten actie WeLiving (naast externe partij)	6
3.3 Evaluatiepunten actie gemeente	7

1. Proces

1.1 Hoofddoel

Een duurzame, maatschappelijk verantwoorde en goed gereguleerde menswaardige huisvesting van arbeidsmigranten binnen Bodegraven-Reeuwijk, waarbij zowel de belangen van arbeidsmigranten als die van de lokale gemeenschap worden gewaarborgd.

1.2 Accorderingsproces Evaluatiepunten

1. Ambtelijke concept van de evaluatiepunten.
2. Bespreken concept WeLiving.
3. Bespreking met portefeuillehouder.
4. Doorvoeren van eventuele wijzigingen in overleg met WeLiving en portefeuillehouder.
5. Evaluatiepunten en afspraken vastleggen in anterieure overeenkomst.
6. Delen van het evaluatieproces en de evaluatiepunten met de raad via een RIB.

1.3 Evaluatieproces

1. WeLiving zal een verslag aanleveren waarin de onderstaande evaluatiepunten (zie 2.2 en 3.2) zo volledig mogelijk worden beantwoord. Dit verslag, waarin de evaluatiepunten waarvoor zij verantwoordelijk zijn worden behandeld, zal na drie maanden en na de opening van de locatie worden opgesteld en aan de gemeente worden overhandigd.
 - Iedere 6 maanden hebben contactpersonen van gemeente en WeLiving contact betreffende de evaluatiepunten zonder uitgebreide verslaglegging.
2. De verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente beantwoordt de evaluatiepunten waar de gemeente verantwoordelijk is en verwerkt de resultaten.
3. Er vindt een gesprek tussen WeLiving en de verantwoordelijke ambtenaar plaats om de uitgewerkte evaluatiepunten te bespreken. Hier wordt een gespreksverslag van gemaakt.
4. De uitgewerkte evaluatie en gespreksverslag worden gedeeld met de portefeuillehouder.
5. De uitgewerkte evaluatie en gespreksverslag worden gedeeld met de raad.
6. De raad wordt voorgesteld te besluiten over de implicaties van de evaluatie voor eventuele vervolgacties.

2. Evaluatie project WeLiving

2.1 Introductie

In dit gedeelte wordt gekeken naar het operationele proces en wordt voornamelijk de locatie zelf geëvalueerd, deze acties liggen grotendeels bij WeLiving. Dit gedeelte wordt na 3 maanden geëvalueerd en vervolgens elke 6 maanden wederom, dit geeft de mogelijkheid om zo nodig bij te sturen. De focus ligt in dit gedeelte bij het dagelijkse functioneren in relatie tot de verwachtingen van de pilot. Een belangrijke leidraad hierbij is het document *“Kaders en oplossingsrichtingen voor de huisvesting van arbeidsmigranten”* (30 december 2020), alsmede het raadsbesluit van 21 april *“Huisvesting arbeidsmigranten: voorstel voor vervolg op rapport Kaders en oplossingsrichtingen en rondetafelgesprek 9 maart”*.

Om te voorkomen dat bewoners zich niet vrij voelen hun eerlijke ervaringen en opvattingen te delen, wordt een externe partij ingeschakeld door de gemeente voor een onderzoek naar de ervaringen van de bewoners en omwonenden. De kosten voor dit onderzoek worden gedragen door de gemeente. WeLiving faciliteert in dit onderzoek.

2.2 Evaluatiepunten

Evaluatiepunt	Verantwoording
Zijn er bij aanvang (eerste evaluatiemoment) alleen arbeidsmigranten gehuisvest die in Bodegraven-Reeuwijk werken?	Schriftelijke verklaring verhuurder
Worden er maximaal 100 personen tijdelijk gehuisvest?	Verklaring verhuurder (er zijn maar 100 sleutels uitgegeven en bij tweewekelijkse check op kamers lijkt het niet dat andere inwonen).
De beheerder zorgt ervoor dat alle personen die op de locatie verblijven zich inschrijven in het nachtregister.	Het geanonimiseerde nachtregister, aangeleverd als bijlage
Heeft de huisvester het SNF keurmerk verkregen?	Tonen keurmerk
Is de huisvester onafhankelijk van werkgevers/ uitzendbureaus?	Schriftelijke verklaring verhuurder
De huisvesting loopt minimaal één maand door na beëindiging van het arbeidscontract. Bij vaste dienst kan de bewoner het huurcontract overnemen.	Inzage in standaard huurcontract, aangeleverd als bijlage

Permanent toezicht middels camera	Schriftelijke verklaring, aangeleverd als bijlage, en fysieke check door gemeente
Samenwerking tussen handhaving, politie, gemeente en initiatiefnemers is gestroomlijnd om overlast te voorkomen.	Mondelinge toelichting van betrokken partijen
Zijn er voldoende voorzieningen voor samenkomst en ontspanning?	Fysieke check door gemeente
Een vast aanspreekpunt voor bewoners, omwonenden, politie en gemeente - 24/7 bereikbaar.	Schriftelijke toelichting door verhuurder
Er is een huis- en klachtenreglement waarin gedragsregels staan over overlast, openbare orde, veiligheid, drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren, geluidsoverlast en zwerfafval.	Aangeleverd als bijlage
Informatiemateriaal is beschikbaar voor bewoners in minimaal Nederlands, Engels en Pools (bij voorkeur meerdere talen) over huisregels en voorzieningen.	Aangeleverd als bijlage
Er is geen onaanvaardbare overlast voor de omgeving.	Gemeente en verhuurder monitoren afzonderlijk meldingen, eventuele meldingen worden besproken in het halfjaarlijkse contactmoment
Is bij de opening van de locatie minimaal 75% van de bewoners afkomstig/ reeds woonachtig binnen de gemeente?	Schriftelijke verklaring verhuurder

3. Evaluatie van de beoogde beleidsmatige doelen

3.1 Introductie

In dit gedeelte worden de beleidsmatige doelen geëvalueerd door de gemeente. De beleidsmatige evaluatie richt zich op de bredere impact en effectiviteit van de pilot binnen het gemeentelijk beleid. Dit gedeelte wordt 2 jaar na opening locatie geëvalueerd. Hierbij wordt gekeken in hoeverre de pilot aansluit op de beleidsdoelen binnen de gemeente en welke lessen kunnen worden getrokken voor toekomstig beleid. Dit biedt inzicht in zowel de maatschappelijke als ruimtelijke gevolgen. Een pilot heeft immers als doel om informatie op te halen voor de gemeente, opdat hierop kan worden bijgestuurd en hier lering uit kan worden getrokken.

3.2 Evaluatiepunten actie WeLiving (naast externe partij)

Evaluatiepunt	Verantwoording
Hoe ervaren bewoners het verblijf op de locatie?	Bewonersenquête (externe partij) en verslag van klachtenregistratie door verhuurder als bijlage
Ervaren omwonenden verandering sinds het openen van de locatie?	Buurtonderzoek (externe partij) en aanleveren meldingen door verhuurder
Hoe ervaren andere belanghebbenden de pilot?	Gesprekken met belanghebbenden (externe partij -wie zijn belanghebbenden?)
Wat ging goed en wat kan beter?	Schriftelijke toelichting door verhuurder
Alle bewoners met een adres zijn ingeschreven in de BRP en dragen bij aan de gemeentelijke inkomsten	Schriftelijke verklaring verhuurder
Zijn er (extra) ruimtelijke/infrastructurele knelpunten in het verkeer ontstaan door de huisvestingslocatie?	Schriftelijke verklaring verhuurder

3.3 Evaluatiepunten actie gemeente

Evaluatiepunt	Verantwoording
Zijn er signalen van overlast of juist van positieve bijdragen aan de lokale gemeenschap?	Meldingen bij politie en gemeente
Heeft de pilot gezorgd voor een afname van dakloosheid onder arbeidsmigranten?	Observaties en meldingen vanuit politie en BOA's
Is deze aanpak opschaalbaar?	Schriftelijk verslag door gemeente
Is deze aanpak wenselijk?	Schriftelijk verslag door gemeente
Welke lessen trekken we voor toekomstig beleid?	Schriftelijk verslag door gemeente
Zijn er panden in het centrum vrijgekomen en herontwikkeld voor andere doelgroepen?	Controle op herbestemming en gebruik
De vrijgekomen woningen niet opnieuw door arbeidsmigranten worden bezet, maar daadwerkelijk herontwikkeld worden voor andere doelgroepen.	Vergunningverlening en woningtoewijzing