



Bouwheerovereenkomst

van

Gemeente Den Helder

Stichting Meerwerk basisscholen

voor de realisatie van

“nieuwbouw Prinses
Margrietschool Julianadorp

Bouwheerovereenkomst

Partijen:

- 1 **De gemeente Den Helder**, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer Pieter Kos, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9 april 2024, hierna te noemen: 'de Gemeente';
- 2 **Stichting Meerwerk basisscholen**, (KvK nr:), statutair gevestigd en kantoorhoudende te Den Helder, drs. F. Bijlweg 8a 1784 MC te Den Helder, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar interim bestuurder de heer D. Burger hierna te noemen: 'Meerwerk';

De hierboven genoemde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen "Partijen" en ieder afzonderlijk "Partij 1 of 2,";

Partij 2 te noemen: "Stichting nieuwbouw Margrietschool Julianadorp" en/of "Bouwheer".

Partijen overwegen het volgende:

- Dat Partijen 1 en 2 organisaties zijn, wier relatie ten aanzien van onderwijshuisvesting geregeld is in de Wet op het Primair Onderwijs (hierna: WPO) en de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Den Helder (hierna: de Verordening) en deze relatie van bestuursrechtelijke aard is;
- Dat ingevolge het bepaalde in artikel 91 van de WPO, de zorg voor de onderwijshuisvestingsvoorzieningen is opgedragen aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders;
- Dat artikel 103 van de WPO het bouwheerschap neerlegt bij het bevoegd gezag voor niet door de Gemeente in stand gehouden scholen (de Schoolbesturen);
- Dat de Verordening Voorzieningen huisvesting Onderwijs van de gemeente Den Helder in artikel 15 partijen opdraagt gezamenlijk afspraken te maken over de wijze van uitvoering van de toegekende voorziening;
- Dat de gemeenteraad bij raadsbesluit d.d. 3 juli 2023 heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van een bedrag van € 760.000,= als voorbereidingskrediet voor de nieuwbouw van de basisschool Prinses Margriet in Julianadorp
- Dat Partijen met deze Bouwheerovereenkomst afspraken wensen te maken over de inzet van de middelen, het te behalen resultaat, de taakverdeling en het proces van de realisatie en deze afspraken nader willen uitwerken en vastleggen conform het bepaalde in artikel 15 van de Verordening;
- Dat deze overwegingen deel uitmaken van deze vastgelegde afspraken.

En komen overeen:

Artikel 1. Begripsbepalingen

- 1.1. **Bestuurlijk overleg:** overleg tussen de portefeuillehouder (ondersteund door één of meerdere ambtenaren) en het Schoolbestuur. Het Bestuurlijk overleg heeft een informatieve, toetsende, en coördinerende rol met betrekking tot de majeure onderdelen van deze overeenkomst.
- 1.2. **Bouwheer:** het Schoolbestuur "Stichting nieuwbouw Margrietschool Julianadorp", die het bouwheerschap voor de realisatie van het Project op zich neemt. De Bouwheer is verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwbouw binnen de definitieve Stichtingskostenvergoeding. Zie bijlage 1 en 2 voor een overzicht van de verantwoordelijkheden van de Bouwheer en de demarcatielijst stichtingskosten.
- 1.3. **Nieuwbouw:** basisschool Prinses Margriet te Julianadorp
- 1.4. **Penvoerder:** de organisatie die namens de Bouwheer het aanspreekpunt is, zijnde buro B+ bv te Uitgeest.
- 1.5. **Programma van eisen (PvE):** de beschrijving van de ruimtelijke, functionele en technische eisen die gesteld worden aan de nieuwbouw. Samen met de projectkaders, zoals tijd, geld en organisatie vormt het PvE het interne kader voor het Project.
- 1.6. **Project:** het proces voor de totstandkoming van de nieuwbouw, zoals omschreven in het raadsbesluit
- 1.7. **Projectorganisatie:** de door de Bouwheer in te richten Projectorganisatie die nodig is voor de realisatie van het Project.
- 1.8. **Schoolbestuur:** Stichting Meerwerk basisscholen
- 1.9. **Stichtingskosten:** de totale te maken kosten voor de realisatie van het Project, zijnde de Stichtingskosten voor de voorzieningen voor het basisonderwijs. Voor welke elementen de Stichtingskosten dienen te worden aangewend, wordt verwezen naar de bijlage 'Demarcatielijst Stichtingskosten' van deze Bouwheerovereenkomst.
- 1.10. **Stichtingskostenvergoeding:** de vergoeding die de Gemeente verstrekt aan de Bouwheer voor de realisatie van de nieuwbouw.
- 1.11. **Verordening:** Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Den Helder.
- 1.12. **WPO:** Wet op het primair onderwijs

Artikel 2. Projectomschrijving

- 2.1. Het Project omvat de realisatie van de nieuwbouw Prinses Margrietschool.
- 2.2. Het betreft de nieuwbouw van de Margrietschool op de Akkerbouwstraat 1 te Julianadorp.
- 2.3. Voor de realisatie van het Project wordt uitgegaan van een ruimtebehoefte van 2.287m² bvo voor het onderwijs. Gebaseerd op 415 leerlingen.
Het Ruimte programma aangevuld met 500 m² bvo voor kinderopvang.
Totaal 2.787m² b.v.o
- 2.4. Oppervlakte kavel is ca. 6.459 m² , inclusief speelplein basisonderwijs en kinderopvang en inclusief fietsparkeren. Indeling kavel zie bijlage 4.

Artikel 3. Bouwheerschap

- 3.1. Conform artikel 103 WPO komen Partijen overeen dat het bouwheerschap voor het realiseren van het Project zal worden uitgevoerd door het Schoolbestuur.
- 3.2. De Bouwheer fungeert als opdrachtgever en draagt zorg voor de realisatie van het Project.
- 3.3. Het Schoolbestuur regelt het bouwheerschap voor 1 juli 2024 formeel door de oprichting van een stichting tot realisatie van de nieuwbouw.
- 3.4. De Penvoerder heeft geen volmacht om overeenkomsten tussen de Schoolbestuur en de

Gemeente namens hen te ondertekenen.

- 3.5. Partijen werken samen in de Projectorganisatie om de nieuwbouw zo effectief mogelijk te realiseren.

Artikel 4. Toetsing en verantwoording

- 4.1. De Bouwheer zorgt op projectmatige wijze en binnen de daarvoor beschikbare Stichtingskosten voor het project. De Bouwheer is (conform artikel 16 van de Verordening) verantwoordelijk voor het opstellen van en ter toetsing voorleggen aan het Bestuurlijk overleg van:
 - het voorlopige -en definitieve ontwerp voor de nieuwbouw, binnen de regels van een nog op te stellen bestemmingsplan, inclusief kostenraming.
- 4.2. Na afronding van het Project (na de nazorgfase) legt de Bouwheer rekening en verantwoording af aan de Gemeente ten aanzien van de Stichtingskostenvergoeding. Verantwoording middels een accountantsverklaring.

Artikel 5. Algemene projectafspraken

- 5.1 De Bouwheer maakt tijdens het Bestuurlijk overleg met de Gemeente nadere afspraken over de afstemming van het bouwrijp maken en de noodzakelijke infrastructurele voorzieningen.
- 5.2 De Bouwheer treedt tijdig in overleg met de Gemeente over de inrichting van het openbaar gebied, met als uitgangspunt dat de bouw van het Project efficiënt aansluit op het openbaar gebied.
- 5.3 De Bouwheer bepaalt aan de hand van de contractvorm/aanbesteding in welke fases het Project wordt opgedeeld. De Gemeente wordt hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. De Projectorganisatie is zodanig ingericht, dat na elke projectfase een afronding en vaststelling van die fase zal plaatsvinden, inclusief een financieel overzicht.
- 5.4 De Bouwheer draagt er zorg voor dat de Gemeente tijdig kennis neemt van de vaststelling van de betreffende fase. Partijen komen overeen dat een eventuele overschrijding van de data als genoemd in artikel 18 van de Verordening niet leidt tot het vervallen van de aanspraak op bekostiging.
- 5.5 De Bouwheer spant zich in om tijdig volledige en ontvankelijke aanvragen voor de benodigde vergunningen, ontheffingen, goedkeuringen e.d. in te dienen, opdat deze tijdig, volgens de wettelijke procedures kunnen worden verleend. De aanvragen dienen in overeenstemming te zijn met de afspraken in deze overeenkomst.
- 5.6 Indien voor de uitvoering van deze overeenkomst de medewerking en/of goedkeuring en/of de beslissing van andere (gemeentelijke) instanties nodig is of kan zijn, zal de Gemeente zich met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid inspannen om die medewerking te verkrijgen of die goedkeuring te kunnen verlenen. De Gemeente spant zich blijvend in de vereiste planologische procedures en eventueel benodigde verkeerskundige maatregelen, het bouwrijp opleveren van de locaties tijdig in werking te stellen en, behoudens door haar niet te beïnvloeden omstandigheden, af te ronden.
- 5.7 De Bouwheer maakt tijdens het Bestuurlijk overleg met de Gemeente nadere afspraken over de wijze van communicatie van de ontwikkeling van de bouwplannen.
- 5.8 De Bouwheer organiseert in nauwe samenwerking met de Gemeente tijdens de ontwerpfase een inloopavond waar omwonenden en belanghebbenden kennis kunnen nemen van de voorlopige bouwplannen.
- 5.9 In geval bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, zal de Gemeente de Bouwheer daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging

en/of schade. Het niet of niet tijdig verlenen van -respectievelijk het niet tijdig onaantastbaar zijn van- de vereiste vergunningen geeft geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, behoudens opzet of grove schuld.

- 5.10 Indien ten gevolge van bezwaar- of beroepsprocedures of door besluiten op bezwaar c.q. besluiten van hogere overheden c.q. uitspraken van de bestuursrechter het publiekrechtelijke planologische kader wijzigt, zullen Partijen zich inspannen de plannen hierop aan te passen teneinde de financiële gevolgen en vertragingsschade zo veel mogelijk te minimaliseren. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald te allen tijde volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, plichten en rechten. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 6. Specifieke projectafspraken

- 6.1 De Bouwheer is gehouden aan de nationale en/ of Europese aanbestedingsregels.
- 6.2 De Gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van de locatie en zorgt voor tijdige oplevering van de bouwlocatie.
- 6.3 De Gemeente draagt zorg voor de totale aanpassing en nieuwe infrastructuur, welke nog nader wordt uitgewerkt.
- 6.4 De Bouwheer dient minimaal te voldoen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).
- 6.5 De Partijen hebben een hogere duurzaamheidsambitie vastgesteld dan het Bouwbesluit, namelijk Energie Neutrale Gebouwen (ENG). De Bouwheer streeft ernaar om het maximaal mogelijke te realiseren van deze duurzaamheidsambitie.

Artikel 7. Budget/Financiën

- 7.1 De Stichtingskosten bedragen (conform raadsbesluit) € 3.300,- per m² bruto vloeroppervlakte (prijspeil 1-1-2023), welk bedrag is gebaseerd op ambitieniveau BENG
- 7.2 De Gemeente stelt een maximaal budget aan Stichtingskostenvergoeding beschikbaar van € 7.600.000,= (€ 3.300 maal 2.303m² bvo, incl. BTW, prijspeil 1-1-2023) voor de realisatie van de nieuwbouw behorende bij het onderwijs; indexering t/m het jaar 2025 niet opgenomen.
- 7.3 De Gemeente stelt een maximaal budget aan Stichtingskostenvergoeding beschikbaar van € 1.650.000,= (€ 3.300 maal 500m² bvo, incl. BTW, prijspeil 1-1-2023) voor de realisatie van de nieuwbouw behorende bij de ruimtes t.b.v. kinderopvang; indexering t/m het jaar 2025 niet opgenomen.
- 7.4 De totale Stichtingskosten worden geïndexeerd naar het prijspeil van het jaar waarin de aanbesteding zal plaatsvinden, e.e.a. conform de gegevens van de BdB (Bureau Documentatie voor het Bouwwezen).
- 7.5 Op verzoek van de Bouwheer stelt de Gemeente voorschotten beschikbaar van de gemeentelijke bijdrage in de nieuwbouw op basis van een betalingschema.
- 7.6 De Bouwheer is verantwoordelijk voor het realiseren van het Project binnen de definitieve Stichtingskostenvergoeding. Kostenoverschrijdingen voortvloeiend uit de aanbesteding, realisatie en keuzes van de Bouwheer zijn voor rekening en risico van de Bouwheer. Ingeval van een overschrijding van de Stichtingskostenvergoeding, welke ontstaat door een niet te voorziene omstandigheid die valt buiten de invloedssfeer en verantwoordelijkheid van de Bouwheer, dan treden partijen in overleg om aanvullend budget aan te vragen bij de gemeenteraad, waarbij de Partijen zich alle rechten voorbehouden. Mocht het Project om

redenen geen doorgang vinden dan vallen de kosten welke ter voorbereiding van het Project zijn gemaakt ten laste van het krediet.

Onder een niet te voorziene omstandigheid wordt in elk geval verstaan:

- archeologische vondsten;
- bodemvervuiling;
- faillissement van bij de ontwikkeling en realisatie betrokken derde partijen;
- bijzondere eisen Gemeente verband houdend met de locatie van de nieuwbouw; ondermeer stedenbouwkundige eisen
- voldoen aan veranderende eisen in wet- en regelgeving;
- exceptionele en niet in de ramingen voorzienbare stijging van de prijzen in de bouw.

- 7.7 De Bouwheer onderzoekt tijdens de ontwerpfase welke extra investeringen (bijdrage in de Stichtingskosten) zij vanuit eigen middelen zullen doen om de toekomstige exploitatiekosten t.a.v. onderhoud, energie en beheer structureel te kunnen verlagen.

Artikel 8. Planning

- 8.1 Ten behoeve van de realisatie van dit Project stelt de Bouwheer een planning op.
- 8.2 De Bouwheer is verantwoordelijk voor het bijhouden van de planning van het Project.
- 8.3 Bij een (dreigende) overschrijding van de planning neemt de Bouwheer adequate maatregelen en treedt in overleg met het Bestuurlijk overleg ten einde deze overschrijding te beperken dan wel de schade ten gevolge van deze vertraging te voorkomen en daar waar

nodig voorstellen ter besluitvorming voor te leggen.

Partijen streven naar ingebruikname van het de nieuwbouw Q3-2026.

Artikel 9. Eigendom, verhuur, beheer en exploitatie van het gebouw

- 9.1 Afspraken rondom het eigendom, beheer, exploitatie en verhuur worden nader uitgewerkt en vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente, stichting Meerwerk en andere stakeholders.

Artikel 10. Nietige bepalingen

- 10.1 Indien en voor zover één of meer van de afspraken uit deze overeenkomst nietig, onverbindend, dan wel onuitvoerbaar zijn of worden vanwege strijd met – al dan niet na wijziging – geldende regelgeving, dan wel vanwege een rechterlijke uitspraak waarbij verzet of hoger beroep niet meer mogelijk is, of waar een beroep is gedaan op gezag van de gewijsde, die in kracht van gewijsde is gegaan, dan blijven de overige bepalingen in deze overeenkomst onverkort van kracht en zullen partijen met elkaar in overleg treden om de desbetreffende bepalingen te vervangen door bepalingen die zoveel mogelijk aansluiten bij het doel en de strekking van de te vervangen bepalingen en die uitvoerbaar zijn en niet in strijd met de geldende regelgeving.

Artikel 11. Geschillenregeling

- 11.1 Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst of die daarmee samenhangen, trachten partijen in eerste instantie in onderling overleg op te lossen. Als dat niet lukt, zullen partijen het geschil voorleggen aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Noord Holland.

Artikel 12. Looptijd en tussentijdse beëindiging

- 12.1 De looptijd van deze overeenkomst is gelijk aan de duur van het Project met dien verstande dat afspraken die het karakter hebben langer voort te duren, ook na beëindiging van deze overeenkomst zullen gelden. De overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- 12.2 De overeenkomst kan tussentijds worden opgezegd in geval van een zodanige ingrijpende wijziging van omstandigheden, dat van de opzeggende partij in redelijkheid niet verwacht kan worden dat hij de overeenkomst gestand blijft doen. Wijzigingen in de onderwijs wet- en regelgeving kunnen voor partijen aanleiding zijn om tot opzegging over te gaan. De partij die de overeenkomst wil opzeggen, agendeert de reden van opzegging ter bespreking in het Bestuurlijk overleg van partijen. In dat overleg zal, voordat tot opzegging wordt overgegaan, getracht worden een oplossing te vinden voor de oorzaak van opzegging.

Artikel 13. Bijlagen

De navolgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

1. Verantwoordelijkheden Bouwheer en Gemeente
2. Demarcatielijst Stichtingskosten
3. Overzicht Bouwrijp maken
4. Indeling kavel

Aldus opgemaakt in drievoud en ondertekend op te Den Helder

De gemeente Den Helder

De heer P. Kos

Wethouder onderwijshuisvesting c.a.

Stichting Meerwerk basisscholen

De heer D. Burger

Bestuurder

BIJLAGE 1: Verantwoordelijkheden Bouwheer en Gemeente

Aansturing en verantwoordelijkheid nieuwbouw Prinses Margrietschool Julianadorp

Omschrijving taak	bouwheer	gemeente	best.overleg
Vorbereiding			
Inrichten Projectorganisatie	x		informereren
Opstellen planning	x		informereren
Definitief (technisch) Programma van Eisen (PvE) inclusief kostenraming	x		informereren
Communicatieplan	x		samen
Betaling(termijn)schema	x		in overleg
Uitkeren Stichtingskostenvergoeding/voorschotten aan Bouwheer		x	
Ontwerp			
Aanbesteding en keuze architect	x		informereren
Aanbesteding en keuze bouwmanagement en overige adviseurs	x		informereren
Voorlopig ontwerp nieuwbouw, incl. kostenraming	x		formele instemming
Betrekken omgeving bouwplannen (inloop etc.)	x	x	
Definitief ontwerp nieuwbouw, incl. kostenraming	x		formele instemming
Bestek/technisch ontwerp, incl. kostenraming	x		informereren
Bouwvoorbereiding			
Aanbesteden en keuze aannemer	x		informereren
Bouwrijp opleveren bouwterrein		x	afstemming
Aanpassingen infrastructuur rond bouwterrein		x	afstemming
Risicobeheersingsplan	x		
Opstellen stedenbouwkundige voorwaarden		x	afstemming
Opstellen bouwenvelop		x	afstemming
Aanleg parkeren		x	afstemming
Verkeerskundige aanpassingen		x	informereren
Indienen bestemmingsplanwijziging bij de Gemeente voorzien van benodigde onderzoeken (waaronder oa flora-fauna, milieutechnisch, bodem en archeologisch)	x		
Indienen van een volledige aanvraag om een omgevingsvergunning	x		informereren
Medewerking wijziging bestemmingsplan		x	informereren
Medewerking verlenen omgevingsvergunning		x	informereren
Realisatiefase			
Bouw (I)KC	x		informereren
Oplevering van het gebouw	x		informereren
Huurovereenkomsten volgend uit de afspraken eigendom, verhuur etc.	x		informereren
Afsluitend			
Verantwoording Budget/accountantsverklaring	x		informereren
Verantwoording gestelde kwaliteitsdoelen uit PvE	x		informereren
Indienen verzoek decharge van taakstelling Bouwheer aan Gemeente	x		formele instemming
Doorlopend			
Ontwikkelen van fasedocumenten	x		
Tijdige communicatie naar en participatie met alle stakeholders van het Project	x		informereren
Leveren financiële eindafrekening en projectverantwoording	x		informereren

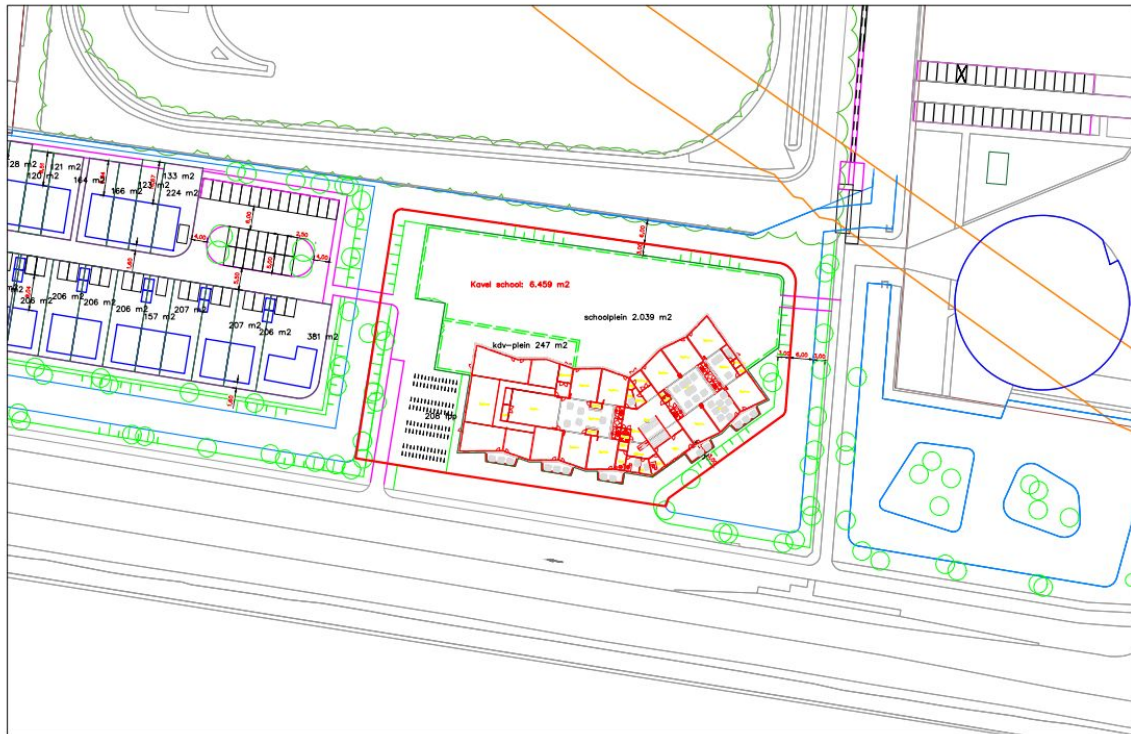
BIJLAGE 2: Demarcatie lijst Stichtingskosten

Prinses Margrietschool Julianadorp			
- demarcatie stichtingskosten			
- datum 7 april 2023			
ONDERDEEL	stichtingskosten gemeente	stichtingskosten schoolbestuur (bouwheer)	kosten individueel
STEDENBOUW, VERKEER, PROCEDURES etc.			
- grondkosten	n.v.t.		
- bouwrijpmaken terrein	x		
- TRAFIC en NUTS voorzieningen	x		
- archeologisch onderzoek	x		
- kosten t.b.v. eisen HoogHeemraadschap m.b.t. waterberging	x		
- bodem en grondwater onderzoek	x		
- mogelijke kosten voortkomend uit bodemonderzoek	x		
- stedenbouwkundig plan	x		
- bestemmingsplan procedure	x		
- inclusief eisen t.g.v. bestemmingsplan	x		
- inclusief onderzoeken en bijbehorende vergunningen	x		
- verkeertechnische aanpassingen	x		
- inclusief parkeren, toegangsweg, maatregelen veiligheid etc.	x		
- kosten ondersteuning door gemeente	x		
- aanvullende kosten t.g.v. locatiegebonden eisen	x		
- prijsinflatie t/m aanbesteding (opgenomen t/m 07-04-2023)	x		
- boekw aarde bestaande huisvesting	n.v.t.		
- sloopkosten huidige opstallen	x		
- voorbereidingskrediet (t/m aanbesteding)	x		
- kosten PvE		x	
- rentekosten	x		
- mogelijke faseringskosten	n.v.t.		
HUISVESTINGSVOORZIENING:			
- huisvestingsvoorziening (incl. BTW)		x	
- kosten architect constructeur installatie adviseur etc.		x	
- inrichting schoolplein (incl. verharding)		x	
- bouwleges		x	
- kosten ondersteuning door schoolbesturen		x	
- notariskosten		x	
- verhuiskosten		x	
- aansluitkosten NUTS		x	
- schoonmaak, opening		x	
- losse inrichting onderwijs			x
- losse inrichting stakeholders			x

BIJLAGE 3: Overzicht bouwrijp maken

Het bouwrijp opleveren van het terrein door de gemeente aan de Bouwheer	
	Alsraai behorende bij het bouwrijp maken welke onder verantwoordelijkheid van de gemeente.
ALGEMEEN:	
A	Bestemmingsplan laat functie toe
B	Het bouwperceel dient vrij te zijn van kabels en leidingen.
C	Het bouwperceel dient vrij te zijn van funderingsresten en restanten van bebouwing.
D	Het bouwperceel dient ontdaan te zijn van begroeiingen (bomen en struiken).
E	Het bouwperceel dient te voldoen aan de eisen van de Flora- en Faunaver, de Natuurbeschermingswet en daarmee samenhangende regelgeving en besluiten, dan wel uitgenust te zijn met de daarvoor benodigde onthefingen.
F	Het bouwperceel dient door de verkopende partij gemaaid te worden opgeleverd.
G	Het grondoppervlak van het bouwperceel dient vlak te zijn afgewerkt op een vooraf in onderling overleg vastgestelde terreinhoogte.
H	De grond is geschikt om op te bouwen (ook na eventueel ophogen) en een bodemgeschiktheidsverklaring is voorhanden.
I	Voor het bouwperceels een recente technische schoongrondverklaring voorhanden.
J	Indien er grond moet worden afgevoerd, zijn de meerkosten voor het afvoeren van vervuilde grond voor de verkopende partij (mogelijk terwijl er een schoongrond-verklaring aanwezig is).
K	Het bouwperceels bij oplevering voorzien van een deugdelijke drainage (indien nodig), zodat het terrein begaanbaar is voor bouwactiviteiten.
L	Het bouwperceels direct toegankelijk vanaf de openbare weg voor zwaar bouwverkeer.
M	Alle nutsleidingen (water, elektra, gas, glasvezel, telecommunicatie), het gemeentelijk schoon- en vuilwaterriool alsmede leidingen van KPN zullen op (datum) beschikbaar zijn op de erfgrens en hebben voldoende capaciteit, een en ander zoals overeengekomen. Toegevoegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om dit tijdig beschikbaar te hebben.
N	Het perceels vrij van erfdienstbaarheden en hypotheeken.
O	Het terrein moet van voldoende grootte zijn om plaats te bieden voor de opstelling van bouwkranen en de opslag van materiaal. Kranen moeten ongelimderd kunnen functioneren.
P	De benodigde vergunningen, bestemmingen en onthefingen dienen onherroepelijk beschikbaar te zijn zodat de bouwactiviteiten zonder vertraging of stagnatie kunnen worden uitgevoerd.
Q	De gemeente staat goed leesbare bouwreclame toe op nader te bepalen locaties op het bouwterrein en brengt hier geen precario voor in rekening.
R	Het gehele perceel bouwgrond wordt uiterlijk op (datum) door de verkoper bouwrijp opgeleverd.
S	De koper mag het terrein -indien nodig- voor overdacht in gebruik nemen (op zijn vroegst op (datum), een en ander in overleg met de verkoper.
T	Rooilijnen op een acceptabele locatie?
AANDACHTSPUNTEN (nader te overeenkomen):	
1	Blijvate voorzieningen aanwezig (hydranten, stoot, putten)?
2	Invoerd van bedrijven binnen een straal van 200 m die vallen onder de Wet Milieubeheer?
3	Herplantingsplicht bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning activiteit bomen kappen?

BIJLAGE 4: Kavel indeling



Kavel Prinses Magrietschool
Willem Alexanderhof

Gemeente Den Helder
27 maart 2024 | A3 | 1:1000