



Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake Aangaan vaststellingsovereenkomst bedrijfsverplaatsing en schadeloosstelling met Dolderman ;

gelet op artikel 160, lid 1 onder e van de Gemeentewet;
gelet op de Circulaire schadevergoedingen Wet milieubeheer van het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Milieu;

b e s l u i t :

met Dolderman Holding B.V., Dolderman B.V., DOG B.V. en MOG B.V. een vaststellingsovereenkomst aan te gaan inzake een bedrijfsverplaatsing en schadeloosstelling.

Aldus besloten in de vergadering van dinsdag 14 september 2021.

Het college van Burgemeester en Wethouders
secretaris

burgemeester

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Dordrecht, statutair gezeteld te Dordrecht en kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50070525, te dezen vertegenwoordigd door de heer A.W. Kolff, burgemeester van de gemeente Dordrecht, ingevolge het bepaalde in artikel 171, lid 1 van de Gemeentewet bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: "de Gemeente";

en

2. de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid:
 - a. Dolderman Holding B.V., statutair gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudende Binnen Kalkhaven 17, 3311 JC Dordrecht (Postadres: Postbus 953, 3300 AZ Dordrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23057647, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Frent B.V., statutair gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudende Buiten Kalkhaven 21, 3311 JE Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23071705;
 - b. Dolderman B.V., statutair gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudende Binnen Kalkhaven 17, 3311 JC Dordrecht (Postadres: Postbus 266, 3300 AG Dordrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24396538;
 - c. DOG B.V., statutair gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudende Binnen Kalkhaven 33, 3311 JC Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23071770;
 - d. MOG B.V. statutair gevestigd te Zwijndrecht en kantoorhoudende Molenvliet 57, 3335 LH Zwijndrecht (Postadres: Postbus 266, 3300 AG Dordrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23031219, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door hun bestuurder de heer F.J. van Rijn (directeur Frent B.V., Dolderman B.V., DOG B.V. en MOG B.V.), Dolderman Holding B.V., Dolderman B.V., DOG B.V. en MOG B.V., hierna tezamen te noemen: "Dolderman";

de Gemeente en Dolderman, hierna tezamen: "Partijen";

Overwegingen:

- A. DOG B.V. is eigenaar van de percelen grond met opstallen, plaatselijk bekend Binnen Kalkhaven 17, 19A, 19B, 21, 23,27, 29, 31A, 33 te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie E nummers 739 (bedrijfshal), 888 (kantine), 899 (kantoor, magazijn), 900 (bedrijfshal), 974 (BKH 27 en 29), 975 (electro), 1010 (BKH 21) en 1011 (BKH 23).
- B. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van Dolderman ter plaatse van de bedrijfshal huurt Dolderman van de Gemeente water en twee percelen (beide kades) aan de Binnen Kalkhaven en Buiten Kalkhaven te Dordrecht,.
- C. De Gemeente zal in eigendom verwerven van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (hierna: "ROM-D") (welke partij genoegzaam bij Partijen bekend is) de percelen grond, plaatselijk bekend als Grevelingenweg, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie R nummers 6808 en 6784 (ged.) en 6786 en 6677, alle onderdeel van industriegebied Staart te Dordrecht.
- D. Dolderman oefent op het Object en het Gehuurde bedrijfsactiviteiten uit in de vorm van een installatie- en onderhoudsbedrijf voor voortstuwingsmotoren, keerkoppelingen en bijbehorende elektrische systemen, alsmede de afbouw van casco binnenvaartschepen.
- E. Het Object en het Gehuurde zijn gelegen in een geluidsgevoelige omgeving, alwaar veel woningen zijn gesitueerd. Hierdoor wordt (het functioneren van) de bedrijfsvoering van Dolderman belemmerd.
- F. Op 29 juli 2020 zijn de Gemeente en Dolderman de Erfpachtovereenkomst aangegaan.

Vaststellingsovereenkomst

Paraaf de Gemeente:

Paraaf Dolderman:

- G. De voortzetting van de bedrijfsactiviteiten van Dolderman ter plaatse van de Bedrijfshal zullen blijvend onmogelijk worden gemaakt door aanscherping van het planologisch regime door de Gemeente. Voortzetting van kantoorhoudende activiteiten in de andere delen van het Object – al dan niet door Dolderman zelf – blijft mogelijk.
- H. De Gemeente heeft zich bereid verklaard om het Nieuwbouwtterrein van ROM-D te kopen en het Nieuwbouwtterrein in erfpacht uit te geven aan Dolderman, een en ander conform de Erfpachtovereenkomst, teneinde Dolderman in de gelegenheid te stellen de onder G bedoelde bedrijfsactiviteiten te verplaatsen van het Object naar het Nieuwbouwtterrein.
- I. De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Dolderman – onder verwijzing naar het gestelde onder G – van het Object naar het Nieuwbouwtterrein geschiedt in het algemeen belang. De Gemeente is voornemens om Dolderman een schadeloosstelling toe te kennen, hetgeen de voornoemde bedrijfsverplaatsing vergemakkelijkt. De schadeloosstelling wordt gebaseerd op algemeen toepasbare regels inzake vergoeding van schade die als gevolg van handelingen van de overheid is geleden.
- J. Dolderman is voornemens de Bedrijfshal zelf, danwel met een derde partij, te slopen en te herontwikkelen naar woningbouw. Om die reden blijft Dolderman eigenaar van de Bedrijfshal die onderdeel uitmaakt van het Object. De overige bebouwing van het Object wordt gehandhaafd en door Dolderman zelf, danwel met een derde partij, al dan niet gedeeltelijk getransformeerd naar woningen.
- K. Het Object vormt door de schaal en omvang aan zowel de Binnen Kalkhaven als de Buiten Kalkhaven een belangrijk onderdeel van de straatwand. Door de ligging aan de rivier en de Kalkhaven is de locatie zeer beeldbepalend in het beschermd stadsgezicht van de historische binnenstad van Dordrecht. Vanaf grotere afstand en vanuit veel verschillende standplaatsen is de locatie goed zichtbaar. Bij de herontwikkeling van de Bedrijfshal is een zeer zorgvuldige inpassing in zijn omgeving dan ook absolute voorwaarde. Bij deze inpassing gaat het onder andere om schaal, maat, hoogte en geleiding van de nieuwe bebouwing, waarbij aangesloten wordt op de kenmerken uit de omgeving zoals e.e.a. ook is verwoord in het beeldkwaliteitsplan binnenstad. Het Schetsontwerp – dat na een zorgvuldig proces tot stand is gekomen en waarbij gezocht is naar optimalisatie – kan aan deze eisen voldoen, mits het plan op een kwalitatief hoogwaardige wijze verder wordt uitgewerkt.
- L. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van deze Vaststellingsovereenkomst en leggen de tussen hen overeengekomen afspraken thans schriftelijk vast.

komen overeen als volgt:

Artikel 1: doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze Vaststellingsovereenkomst is te bewerkstelligen dat de bedrijfsactiviteiten van Dolderman ter plaatse van de Bedrijfshal en het Gehuurde worden beëindigd, onder de voorwaarde dat verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar en voortzetting op het Nieuwbouwtterrein mogelijk wordt gemaakt, afspraken te maken over de daarmee gepaard gaande kosten en vergoeding van schade, voor zover het betreft deze verplaatsing, alsook om afspraken te maken die ertoe leiden dat de Bedrijfshal kan worden ontwikkeld tot woningbouwlocatie, rekening houdend met de publiekrechtelijke positie van de Gemeente.

Artikel 2: definities

1. De in deze Vaststellingsovereenkomst, inclusief de overwegingen, gebruikte, maar niet nader gedefinieerde termen met een beginhoofdletter hebben de betekenis die in deze Vaststellingsovereenkomst aan die termen is gegeven.
2. Tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, wordt in deze Vaststellingsovereenkomst verstaan onder:

| | |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedrijfshal: | de te herontwikkelen bedrijfshal Dordrecht, sectie E nummer 739, onderdeel van het Object; |
| Bestemmingsplan De Staart: | het bestemmingsplan "De Staart", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 25 juni 2013; |
| Bestemmingsplan Havengebied II: | het bestemmingsplan Havengebied II, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 maart 1993 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 juni 1993 en de 1 ^e herziening van Havengebied II, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 september 1999; |

| | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erfpachtovereenkomst: | de als Bijlage 1 aan deze Vaststellingsovereenkomst toegevoegde overeenkomst ter vestiging van een erfpachtrecht ten behoeve van Dolderman B.V. op het Nieuwbouwtterrein (inclusief een concept kadastrale verkavelingstekening die nog nader om te zetten is in een door partijen gewaarmerkte kadastrale weergave); |
| Gehuurde: | de van de gemeente Dordrecht gehuurde kades en water zoals in de overwegingen onder C beschreven; |
| Nieuwbouwtterrein: | de nieuwe bedrijfslocatie van Dolderman aan de Grevelingenweg te Dordrecht, zoals beschreven in de overwegingen onder D; |
| Object: | alle eigendommen van Machinefabriek Dolderman B.V. en DOG B.V. gelegen aan de Binnen Kalkhaven en Buiten Kalkhaven te Dordrecht, zoals in de overwegingen onder A en B beschreven; |
| ROM-D: | ROM-D Projecten C.V., kantoorhoudende Spuiboulevard 298, 3311 GR Dordrecht (Postadres: Postbus 310, 3300 AH Dordrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 58381813; |
| Schadeloosstellingsrapport: | het als Bijlage 2 aan deze Vaststellingsovereenkomst toegevoegde rapport met kenmerk 30431187/T03/eno, versiedatum 17 juni 2020, opgesteld door de onafhankelijk gecertificeerd taxateur E. Noordam BBA BRE RMT ab, verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, gevestigd te Strijen; |
| Schetsontwerp: | het als Bijlage 3 toegevoegde en door Dam & Partners architecten opgesteld ontwerp, genaamd "Schetsontwerp feb. 2020 locatie Dolderman"; |
| Vaststellingsovereenkomst: | deze overeenkomst, inclusief de overwegingen en bijlagen. |

Artikel 3: bestemming en huidig gebruik Object

- Ten tijde van het opstellen van deze Overeenkomst vigeert voor het Object het Bestemmingsplan Havengebied II. Het Object heeft daarin de bestemming Gemengd Woongebied en de functieaanduidingen "bedrijven categorie 3 toegestaan" en "oppervlakte artikel 4 voorschriften niet van toepassing".
- De bedrijfsactiviteiten van Dolderman zijn te classificeren als behorend bij milieucategorie maximaal 5.1. Ondanks dat het vigerende bestemmingsplan bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3 toestaat, mag Dolderman haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het Object onder het overgangsrecht blijven uitvoeren.

Artikel 4: aanscherping planologisch regime Object

- De Gemeente zal – onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad – door middel van herziening van het bestemmingsplan Havengebied het planologisch regime van het Object aanscherpen, waardoor:
 - de uitoefening van de (huidige 5.1) bedrijfsactiviteiten van Dolderman blijvend onmogelijk worden gemaakt;
 - de vestiging en uitoefening van nieuwe c.q. andere bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie hoger dan 3 blijvend onmogelijk worden gemaakt; andere gebruiksfuncties dan wonen op de begane grond danwel gebruik conform de thans bestaande regels en bebouwing worden aan de hand van een nadere uitwerking van het bouwplan voor de Bedrijfshal en conform vigerend beleid en regelgeving te zijner tijd door de Gemeente beoordeeld. Naast het rechtstreeks bestemd gebruik van de begane grond voor bedrijfsactiviteiten, is ook het gebruik van de verdiepingen voor bedrijfsactiviteiten via vrijstelling toegestaan, maar dit is ook al mogelijk op basis van het overgangsrecht uit het bestemmingsplan Havengebied II.
 - Dolderman genoodzaakt is om haar bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een alternatieve locatie, zijnde het Nieuwbouwtterrein;
 - herontwikkeling van de Bedrijfshal danwel het gehele Object al of niet gedeeltelijk naar woningbouw mogelijk wordt.
- Teneinde het planologisch regime aan te scherpen, dient een planologische procedure doorlopen te worden. Afhankelijk van de door Dolderman in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning

Vaststellingsovereenkomst

Paraaf de Gemeente:

Paraaf Dolderman:

inzake de herontwikkeling / transformatie van het Object vergt de aanpassing van het bestemmingsplan:

- a. een collegebesluit, op voorwaarde dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft;
- b. een besluit van de gemeenteraad.

Artikel 5: schadeloosstelling

1. Dolderman lijdt als gevolg van de door de Gemeente voorgenomen aanscherping van het planologisch regime, zoals beschreven in artikel 4 van deze Vaststellingsovereenkomst, (plan)schade. Deze (plan)schade wordt, zodra de gemeenteraad besluit tot aanscherping van het planologisch regime, door de Gemeente vergoed danwel verzekerd door een schadeloosstelling op grond van de Circulaire schadevergoedingen Wet milieubeheer van het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Milieu.
2. De door de Gemeente aan Dolderman verschuldigde schadeloosstelling, als bedoeld in lid 1 onder a, voorziet in schadeloosstelling ten aanzien van:
 - a. de vermogensschade op de huidige locatie (het Object);
 - b. de hogere financieringslasten op de nieuwe locatie (het Nieuwbouwtterrein);
 - c. bijkomende kosten van het nieuwe kavel (het Nieuwbouwtterrein); en
 - d. verhuiskosten.
3. Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente, zodra de gemeenteraad besluit tot aanscherping van het planologisch regime, aan Dolderman een schadeloosstelling toekent van € 3.000.000,00 (zegge: drie miljoen euro), welk bedrag conform het bepaalde in artikel 12 rechtstreeks aan Dolderman wordt uitgekeerd. Deze schadeloosstelling is gebaseerd op het Schadeloosstellingsrapport, waarin de maximaal toe te kennen netto schadeloosstelling per 4 april 2020 is bepaald op een bedrag van € 3.040.000,00 (zegge: drie miljoen veertigduizend euro).
4. Doordat de schadeloosstelling van de Gemeente ziet op vergoeding van schade veroorzaakt door rechtmatig overheidshandelen in het kader van het algemeen belang en wordt gebaseerd op algemeen toepasbare regels inzake vergoeding van schade die als gevolg van die handelingen is geleden, kwalificeert de schadeloosstelling niet als ongeoorloofde staatssteun als bedoeld in artikel 107, eerste lid van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Artikel 6: bestemming en toekomstige herontwikkeling bedrijfshal

1. Voor herontwikkeling van de Bedrijfshal naar woningbouw is op basis van het Schetsontwerp door de gemeente Dordrecht aangegeven dat bereidheid bestaat medewerking te verlenen aan een verder uitgewerkt en akkoord bevonden bouwplan overeenkomstig de hoofdlijn van het Schetsontwerp, welke uitgewerkt plan conform de geldende (wettelijke) kaders en beleidslijnen zal worden beoordeeld.
2. Dolderman draagt zorg voor beëindiging van bedrijfsactiviteiten op en ontruiming van de Bedrijfshal, om herontwikkeling al of niet gedeeltelijk naar woningbouw mogelijk te maken.
3. Minimaal drie maanden voor beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Dolderman in de Bedrijfshal wordt de huur van het Gehuurde door Dolderman opgezegd door middel van een huuropzeggingsbrief waarin de huur maximaal drie maanden na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt opgezegd. Oplevering van het Gehuurde geschiedt conform de eerder terzake tussen Partijen gesloten overeenkomsten en de huurovereenkomsten.
4. Dolderman draagt zorg voor de herontwikkeling van de Bedrijfshal naar woningbouw door en voor rekening en risico van Dolderman en een derde ontwikkelaar-bouwer.
5. Ten behoeve van de herontwikkeling van de Bedrijfshal naar woningbouw spant de Gemeente zich in om een kostenverhaalovereenkomst te sluiten met Dolderman en/of een derde ontwikkelaar-bouwer, waarin onder meer het verhaal van kosten van de zijde van de Gemeente (anterieur) wordt verzekerd. De kostenverhaalovereenkomst wordt mede gesloten ter voorkoming van de noodzaak een exploitatieplan te moeten (laten) vaststellen.
6. Dolderman of een derde ontwikkelaar-bouwer dient een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de transformatie van de Bedrijfshal in uiterlijk binnen zes maanden na het integrale vertrek uit de Bedrijfshal. De Gemeente spant zich binnen de kaders van zowel de stedenbouwkundige uitgangspunten alsook haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in om de hierbij benodigde planologische maatregel mogelijk te maken en een optimale herontwikkeling te faciliteren.

Vaststellingsovereenkomst

Paraaf de Gemeente:

Paraaf Dolderman:

Artikel 7: bestemming en gebruik Nieuwbouwtterrein

1. Ten tijde van het opstellen van deze Vaststellingsovereenkomst vigeert voor het Nieuwbouwtterrein het bestemmingsplan De Staart. Voor het Nieuwbouwtterrein vigeert de enkelbestemming "Bedrijf", de gebiedsaanduiding "milieuzone - zones Wet milieubeheer cat. 1 t/m 4.2", de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijf" en de gebiedsaanduiding "Gezoneerd industrieterrein".
2. Ten behoeve van (de verplaatsing van) de bedrijfsactiviteiten van Dolderman naar het Nieuwbouwtterrein dient een binnenplanse afwijkingsprocedure voor de omgevingsvergunning plaats te vinden. Dolderman draagt daarna zorg voor het indienen van een aanvraag bestemmingswijziging bij de Gemeente. Deze aanvraag betreft een bedrijfsbestemming waarin bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie 4 alsmede, partieel, in categorie 5.1.
3. De Gemeente spant zich maximaal in voor het in behandeling nemen van de aanvraag van een zo volledig mogelijke bestemmingsplanherziening door Dolderman als genoemd in het tweede artikellid en spant zich daarbij maximaal in om positief op de aanvraag te (kunnen) besluiten.
4. Ten behoeve van (de verplaatsing van) de bedrijfsactiviteiten van Dolderman naar het Nieuwbouwtterrein dient een omgevingsvergunning te worden verkregen. Dolderman draagt zorg voor het indienen van een zo volledig mogelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
5. Ten behoeve van de herontwikkeling van de insteekhavens op het Nieuwbouwtterrein is mogelijk een watervergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk, welke vergunning voor rekening en risico van Dolderman wordt aangevraagd.

Artikel 8: inrichting en oplevering Nieuwbouwtterrein

1. Het Nieuwbouwtterrein omvat circa 43.670 m² en bestaat uit:
 - circa 19.307 m² bouwkavel (zijnde 19.237 m² + 70 m²);
 - circa 24.363 m² overig terrein (zijnde water 22.448 m² en steiger en talud 1.915 m²), zoals weergegeven op de voorlopige kadastrale verkavelingstekening bij de Erfpachtovereenkomst.
2. ROM-D draagt zorg voor het tijdig, maar uiterlijk één maand voor ingang van het erfpachtsrecht voor het (fiscaal)bouwrijp maken van het Nieuwbouwtterrein voor watergebonden bedrijven, waaronder onder meer worden begrepen de volgende werkzaamheden:
 - a. egalisatie van het Nieuwbouwtterrein;
 - b. aanleg van (een) ontsluitingsweg(en) die het Nieuwbouwtterrein op de openbare weg ontsluit(en);
 Deze werkzaamheden zullen uiterlijk uiterlijk één maand voor ingang van het erfpachtsrecht worden opgeleverd.
3. Het Nieuwbouwtterrein is door de voormalig eigenaar voor eigen rekening en risico gesaneerd. Alle terzake beschikbare stukken zijn aan Dolderman ter beschikking gesteld. De Gemeente staat er op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst voor in dat de in erfpacht uitgegeven gronden geschikt zijn voor beoogd gebruik als industrieklasse grond en niet een zodanige vervuiling bevatten dat deze het door Dolderman voorgenomen gebruik – als industrieklasse grond – in de weg staat.
4. Dolderman draagt voor haar rekening en risico zorg voor:
 - a. bedrijfsspecifieke voorzieningen, waaronder landaanwinning en omzetting van talud in water;
 - b. standaard maritieme voorzieningen, waaronder herstel c.q. vernieuwing van de steiger, die de aanleg van een kraanbaan mogelijk maakt, omzetting van de taluds naar kadewanden en het aanbrengen van walstroom en afmeermogelijkheden.
 Door het aanbrengen van voornoemde voorzieningen wordt het Nieuwbouwtterrein geschikt voor een vaarwatergebonden bedrijf.

Artikel 9: uitgifte Nieuwbouwtterrein in erfpacht

Ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten van Dolderman van het Object naar het Nieuwbouwtterrein, vestigt de Gemeente ten gunste van Dolderman het beperkt zakelijk recht van erfpacht, zoals bedoeld in artikel 85 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op het Nieuwbouwtterrein, gelijk Dolderman dit recht van erfpacht van de Gemeente aanvaardt, een en ander conform de tussen Partijen gesloten Erfpachtovereenkomst.

Vaststellingsovereenkomst

Paraaf de Gemeente:

Paraaf Dolderman:

Artikel 10: duur van deze Vaststellingsovereenkomst

Deze Vaststellingsovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, totdat de verplichtingen uit hoofde van deze Vaststellingsovereenkomst door de betreffende Partij c.q. Partijen zijn voldaan.

Artikel 11: ontbinding van deze Vaststellingsovereenkomst

1. Deze Vaststellingsovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien Dolderman in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen en ook wanneer executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd of een onderhands akkoord voorbereidt met zijn crediteuren, dan wel op enig andere wijze wordt beperkt in zijn bevoegdheid tot het verrichten van rechtshandelingen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Aan zodanige beëindiging zal Dolderman geen recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
2. Deze Vaststellingsovereenkomst kan door beide Partijen worden ontbonden, indien:
 - a. het besluit als bedoeld in artikel 4, lid 2 van deze Vaststellingsovereenkomst niet uiterlijk op 1 juli 2022 onherroepelijk is geworden;
 - b. niet uiterlijk op 1 juli 2022 door Dolderman een onherroepelijke omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 7, lid 2 van deze Vaststellingsovereenkomst, is verkregen;
 - c. de bedrijfsactiviteiten van Dolderman op de huidige locatie aan de Binnen Kalhaven en Buiten Kalkhaven, als bedoeld in artikel 3, lid 2 van deze Vaststellingsovereenkomst, niet uiterlijk 6 maanden na ingebruikname van het Nieuwbouwtterrein zijn beëindigd.
3. Ontbinding van deze Vaststellingsovereenkomst op grond van lid 2 van dit artikel geschiedt bij aangetekend schrijven met inachtneming van een termijn van drie maanden. Gedurende de termijn van drie maanden treden Partijen in overleg om te bezien of deze Vaststellingsovereenkomst naar verwachting zodanig kan worden gewijzigd dat voortzetting ervan tot de mogelijkheden behoort.

Artikel 12: betaling in termijnen

Dolderman ontvangt de schadevergoeding conform artikel 5 in een viertal (bouw-)termijnen, waarbij de uitbetaling het verloop van het bouwproces volgt, een en ander zoals nader tussen Partijen overeen te komen.

Artikel 13: ingebrekestelling

1. Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Vaststellingsovereenkomst en/of daaruit voortvloeiend te voldoen. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk met in achtneming van een termijn van acht kalenderdagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een Partij nalatig is.
2. Indien een Partij in verzuim is, verbeurt deze partij een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 per geval, ten behoeve van de benadeelde wederpartij, onverminderd de bevoegdheid van de wederpartij om te vorderen.
3. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij lijdt te vergoeden. Onverminderd het recht op schadeloosstelling en vergoeding van de kosten van verhaal, kan de wederpartij in geval van verzuim de Vaststellingsovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding niet rechtvaardigt.

Artikel 14: Publiekrechtelijk voorbehoud

1. De Gemeente behoudt bij de nakoming van de uit deze Vaststellingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, in het bijzonder ten aanzien van algemene plaatselijke verordening(en), juridisch-planologische procedures, milieubeheerprocedures en/of procedures op grond van de Woningwet, dan wel de Wro. Dit houdt in dat aan de Gemeente niet kan worden toegerekend dat zij tekortschiet in de nakoming van de uit deze Vaststellingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien het handelen naar de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente handelingen verricht die de aard of strekking van deze Vaststellingsovereenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling belemmeren of niet bevorderen, met inbegrip van het verrichten van handelingen ter tegemoetkoming aan zienswijzen en/of bedenkingen en/of bezwaren van derden. Meer in het bijzonder kan de Gemeente niet aan deze Vaststellingsovereenkomst worden gehouden, indien en voor zover zij zich heeft te richten naar besluiten, aanwijzingen, toestemmingen en dergelijke van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

Vaststellingsovereenkomst

Paraaf de Gemeente:

Paraaf Dolderman:

2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van het verrichten van handelingen die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Vaststellingsovereenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling, indien en voor zover het verrichten van die handelingen op grond van de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente is vereist.

Artikel 15: overige bepalingen

1. De Gemeente kiest voor de uitvoering van deze Vaststellingsovereenkomst tot andersluidend schriftelijk bericht aan Dolderman woonplaats ten kantore van de Gemeente, Spuiboulevard 300, 3311 GR te Dordrecht.
2. Dolderman kiest voor de uitvoering van deze Vaststellingsovereenkomst tot andersluidend schriftelijk bericht aan de Gemeente woonplaats ten kantore van Dolderman B.V., Binnen Kalkhaven 17, 3311 JC te Dordrecht.
3. Met uitzondering van de Erfpachtovereenkomst prefaleert bij strijdigheid tussen deze Vaststellingsovereenkomst en een van de bijlagen deze Vaststellingsovereenkomst.
4. Het is ieder der Partijen verboden haar rechten uit deze Vaststellingsovereenkomst aan een derde partij over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zouden kunnen leiden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
5. Op deze Vaststellingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake gevoegde rechter te Rotterdam danwel te Dordrecht.
6. De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van de Vaststellingsovereenkomst:
 - Bijlage 1: Erfpachtovereenkomst
 - Bijlage 2: Schadeloosstellingsrapport
 - Bijlage 3: Schetsontwerp

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

De Gemeente

Dordrecht,

14 september 2021



.....
de heer A.W. Kolff

Dolderman

Dordrecht,

16-9-2021



.....
B-A. de heer F.J. van Rijn

Vaststellingsovereenkomst

Paraaf de Gemeente:

Paraaf Dolderman:


