



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (SOK) Herontwikkeling RIVIUM - AWZI

tussen

1. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

en

2. Gemeente Capelle aan den IJssel

en

3. Provincie Zuid-Holland

Eindversie d.d. 15 maart 2023

PARTIJEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard**, zetelend te Rotterdam, te deze vertegenwoordigd door hoogheemraad de heer M.C. van der Spek, handelend ter uitvoering van de volmacht van Dijkgraaf en hoogheemraden hierna te noemen "het Hoogheemraadschap".
- II. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Capelle aan den IJssel**, zetelend te Capelle aan den IJssel aan de Rivierweg 111 (2903 AR), geregistreerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 513324930000, te dezen op grond van het besluit van de burgemeester vertegenwoordigd door de heer mr. P. Oskam, hierna te noemen: "de Gemeente";
- III. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Zuid-Holland**, gevestigd op 2596 AW Den Haag, Zuid-Hollandplein 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gedeputeerden mevrouw A.L. Koning en de heer E.F.A. Zevenbergen, hierna te noemen "de Provincie";

De comparanten zoals genoemd onder I, II en III tezamen te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij'

OVERWEGINGEN:

- (A) De Gemeente heeft de ambitie om het bedrijventerrein Rivium (verder: "**Rivium**") te doen herontwikkelen van (in hoofdzaak) een kantoorlocatie naar een dynamisch gemengd woon-/werkgebied (verder: "**de Herontwikkeling**"). Dit in lijn met de landelijke opgave om het komende decennium circa 1 miljoen woningen te bouwen om te kunnen voorzien in de grote behoefte aan woonruimte;
- (B) Het Hoogheemraadschap is eigenaar van de afvalwaterzuivering (AWZI) in Rivium en heeft de ambitie om deze AWZI duurzaam te blijven exploiteren waarbij geanticipeerd dient te worden op toekomstige ontwikkelingen zoals de nieuwe EU-regelgeving en eventuele uitbreiding van de capaciteit vanwege de toename van woningen in het werkingsgebied. Daarnaast neemt de AWZI een centrale plek in voor het bereiken van de duurzaamheidsdoelstellingen van het Hoogheemraadschap. Op de locatie wordt het zuiveringsslib van Kralingseveer en alle acht andere zuiveringen verwerkt in de vergistingsinstallatie. Het hierbij geproduceerde biogas wordt gebruikt om duurzame elektriciteit en warmte op te wekken. Ook wordt op de locatie energie opgewekt met de windturbine en met zonnepanelen. In de toekomst wordt nog gekeken naar de toepassing van aquathermie (warmtewinning uit het effluent) en de productie van groen gas uit het biogas van de vergisting. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden van terugwinning van grondstoffen uit het afvalwater en het zuiveringsslib.

- (C) Het Hoogheemraadschap ziet zich geconfronteerd met de Herontwikkeling en is bereid te investeren in maatregelen die ertoe leiden dat de huidige vergunde geurcontour in belangrijke mate kan worden verkleind zodat de Herontwikkeling van Rivium gestand kan worden gedaan. De kosten voor deze maatregelen zullen door anderen dan het Hoogheemraadschap gedragen worden. Afrekening van de te maken kosten vindt plaats zoals is vastgelegd in artikel 5 van deze SOK.
- (D) De ambitie en uitgangspunten voor de Herontwikkeling zijn vastgelegd in het Gebiedspaspoort 2.0 en zijn met name gericht op het creëren van een aantrekkelijk woon-werkgebied. Om dit te bereiken zijn voorzieningen in Rivium noodzakelijk. De Gemeenteraad heeft op 29 september 2020 het Gebiedspaspoort vastgesteld, inclusief de bijbehorende Moties en Amendement.
- (E) Het Gebiedspaspoort geeft kaders op hoofdlijnen maar bevat nog niet de ruimtelijke (planologische) kaders om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Deze ruimtelijke kaders worden vastgelegd in een nieuw Bestemmingsplan. Hiervoor wordt momenteel een MER-procedure doorlopen en wordt nader onderzoek verricht ten aanzien van het aspect geur.
- (F) Voor zover er voor de Herontwikkeling casu quo een adequate bedrijfsvoering van de AWZI grondtransacties over en weer noodzakelijk zijn, zullen de Gemeente en het Hoogheemraadschap daar in redelijkheid hun medewerking aan verlenen.
- (G) De Gemeente faciliteert de Herontwikkeling door het inzetten van menskracht, kennis en expertise en gebruikmaking van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.
- (H) De Herontwikkeling zal in fasen plaatsvinden in een periode van naar schatting circa 10 jaar, zie bijlage 5.
- (I) De Provincie heeft de intentie om financiële middelen beschikbaar te krijgen of te stellen om de Vereiste maatregelen voor de duurzame instandhouding van de AWZI mede mogelijk te maken zoals reeds is gebeurd via bijvoorbeeld de Vliegende Brigade, de WBI en mogelijk nog de NOVEX gebiedsmiddelen.
- (J) De Gemeente betaalt de kosten aan het Hoogheemraadschap die samenhangen met de Vereiste maatregelen zoals omschreven in bijlage 2 overeenkomstig het gestelde in artikel 5 van deze SOK.
- (K) Partijen wensen met deze SOK hun afspraken, die in onderling overleg en op basis van gelijkwaardigheid én vrijwilligheid tot stand zijn gekomen, vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

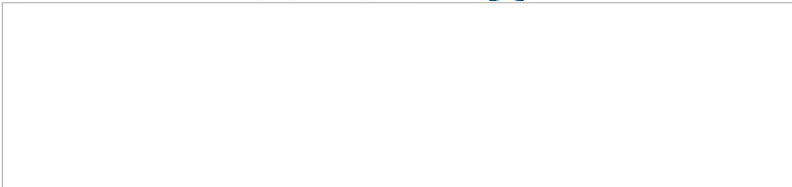
KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

--

1 DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT

1.1 In deze SOK (inclusief de hiervoor opgenomen considerans) wordt aan de hieronder opgenomen onderstreepte termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

- a. AWZI: AfvalWaterZuiveringsInstallatie.
- b. Bestemmingsplan: het ten behoeve van de Herontwikkeling van Rivium en met inachtneming van de MER op te stellen concept van het ontwerp van het Besteminsplan, en het daarop volgende ontwerp-bestemmingsplan respectievelijk vastgestelde bestemmingsplan, waarin de planologische titel voor het Programma en de stedenbouwkundige aanpassingen ten behoeve van de AWZI wordt vastgelegd. Indien de Omgevingswet in werking treedt gedurende de looptijd van deze SOK en bovendien het toepasselijk planologisch regime wordt voor de Herontwikkeling, moet voor 'Bestemmingsplan' worden gelezen: 'Omgevingsplan'.
- c. Bro: het Besluit ruimtelijke ordening.
- d. Gebiedspaspoort: het Gebiedspaspoort 2.0 "Rivium" met alle bijbehorende Bijlagen waarin de ambitie tot en uitgangspunten voor de Herontwikkeling van Het Nieuwe Rivium zijn neergelegd en zoals dat Gebiedspaspoort door de gemeenteraad van Capelle ls vastgesteld op 29 september 2020.
- e. Herontwikkeling: de integrale herontwikkeling c.q. transformatie van Rivium van een in hoofdzaak kantoor- en bedrijfslocatie naar een duurzaam en dynamisch gemengd woon-werkgebied.
- f. MER: de milieueffectrapportage als bedoeld in artikel 7.16 e.v. van de Wet milieubeheer die zal worden opgesteld ten behoeve van de Herontwikkeling, en aan het Bestemmingsplan ten grondslag zal worden gelegd.
- g. Omgevingsvergunning: de nieuwe omgevingsvergunning voor de AWZI waarin de Vereiste maatregelen zijn opgenomen inclusief de daarbij behorende geurcontour, die maximaal zo groot mag zijn als in bijlage 1 is weergegeven.
- h. Programma: het bouwprogramma dat is voorzien binnen de Herontwikkeling van Rivium, zoals nader per deelgebied beschreven in het realisatieplan;
- i. Rivium: het plangebied zoals weergegeven op bijlage 5.
- j. SOK: deze (samenwerkings-)overeenkomst tussen de Gemeente enerzijds en Hoogheemraadschap anderzijds waarbij de Provincie als overkoepelend bevoegd orgaan mede-ondertekent en faciliteert.
- k. Vereiste maatregelen: de technische maatregelen zoals omschreven in bijlage 2 die minimaal nodig zijn om te komen tot een inperking van de



geurcontour zoals weergegeven op bijlage 1.

l. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

m. Wro: Wet ruimtelijke ordening.

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Waar in deze SOK wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze SOK, tenzij anders vermeld.
- 1.4 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarvoor in de plaats gekomen dan wel daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging (waaronder de Omgevingswet).

2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

- 2.1 Partijen leggen in deze SOK de voorwaarden vast waaronder de samenwerking tussen Partijen in het kader van de Herontwikkeling zal plaatsvinden, evenals de onderlinge verhouding van Partijen daarbij, alsmede de vergoeding van de Vereiste maatregelen, een en ander zoals nader in deze SOK is bepaald.

3 ALGEMENE VERPLICHTINGEN

- 3.1 Partijen zullen zich gezamenlijk en ieder voor zich, en met inachtneming van hun publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, blijven inspannen om de Herontwikkeling en de AWZI te faciliteren en te bevorderen (beleidsgarantie). Partijen zullen in dat verband tijdig de benodigde (rechts)handelingen verrichten en zullen nalaten (rechts)handelingen te verrichten die niet in het voordeel zijn van deze SOK en/of de Herontwikkeling, één en ander met uitdrukkelijke inachtneming van voormelde publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, zulks onverminderd het elders in deze SOK bepaalde.
- 3.2 In het kader van de Herontwikkeling zullen Partijen overleg voeren daar waar de situatie daarom vraagt.

4 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

- 4.1 In bijlage 1 is de stedenbouwkundige situatie weergegeven zoals deze tussen Hoogheemraadschap en Gemeente is overeengekomen met het oog op beider belangen.
- 4.2 De Gemeente zet haar bestuursrechtelijke instrumenten in om de overeengekomen stedenbouwkundige situatie, zoals weergegeven in bijlage 1, juridisch te

verankeren in het nieuw op te stellen Bestemmingsplan dan wel beeldkwaliteitsplan.

- 4.3 De binnenklimaatbeheersing (mechanische ventilatie met koolstoffilter of vergelijkbaar) zal bovendien in de afspraken van de Gemeente met de ontwikkelaars worden vastgelegd indien deze bestuursrechtelijk niet zijn te borgen. Tevens dienen deze maatregelen in VvE-reglementen en verhuurovereenkomsten te worden vastgelegd.

5 VEREISTE MAATREGELLEN

- 5.1 Voor een overzicht van het verwachte pakket van Vereiste maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2. Bijlage 2 betreft een indicatief overzicht en de daarbij genoemde verwachte investeringen en exploitatiekosten zijn eveneens indicatief. De Gemeente en het Hoogheemraadschap dienen bijlage 2 nog nader uit te werken en te concretiseren, waarbij het eindresultaat van het totale pakket aan maatregelen moet zijn het terugdringen van de geurcontour ten behoeve van de leefbaarheid van de toekomstige woonwijk, dusdanig dat met de bouwkundige situatie zijnde de maatwerk geurcontour en bufferzone, zoals weergegeven in bijlage 1, de aangegeven woningbouw en andere functies daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. De Gemeente en het Hoogheemraadschap conformeren zich niet reeds op voorhand aan eventuele wijzigingen van bijlage 2, maar zullen met elkaar in overleg treden over de wijzigingen, alvorens deze zullen worden doorgevoerd. Iedere wijziging heeft het uitdrukkelijk schriftelijk en voorafgaand akkoord van de Gemeente en het Hoogheemraadschap nodig, alvorens deze kan worden vastgesteld. De Gemeente en het Hoogheemraadschap verbinden zich, onvoorziene omstandigheden daar gelaten, om binnen vier (4) maanden na de hiervoor bedoelde concretisering van bijlage 2, het eindpakket van de Vereiste maatregelen, de impact daarvan op de geurcontour en de daarbij behorende kosten definitief vast te stellen.
- 5.2 De in bijlage 2 genoemde maatregelen zullen door of vanwege de Gemeente getoetst worden op beperking van eventuele Incidentele overlast, effectiviteit ten aanzien van de geurcontour en tevens getoetst worden op marktconformiteit qua kostenraming.
- 5.3 Een onderdeel van de te nemen maatregelen is het laten vervallen van het gebruik van het aanwezige open slobopslagterrein in de vigerende omgevingsvergunning met inachtneming van het gestelde in artikel 8 van de SÖK. Hierop zal de vigerende omgevingsvergunning worden aangepast door of vanwege het Hoogheemraadschap met inachtneming van het gestelde van 5.6 en 5.7.
- 5.4 De kosten voor het realiseren van de Vereiste maatregelen worden door de Gemeente aan het Hoogheemraadschap vergoed met inachtneming van alle bepalingen in dit artikel.
- 5.5 Onder kosten, zoals in voorgaande artikel benoemd, wordt naast investeringskosten ook verstaan een afkoop van de exploitatiekosten.

- 5.6 De op grond van artikel 5.1 definitief vastgestelde kosten die samenhangen met het realiseren van de Vereiste maatregelen worden door de Gemeente aan het Hoogheemraadschap voldaan nadat het Bestemmingsplan, de eerste omgevingsvergunning gericht op de realisatie van de Herontwikkeling (vallende binnen fase 1A zoals aangeduid op bijlage 5) én de nieuwe Omgevingsvergunning (inclusief aangepaste geurcontour) onherroepelijk zijn, binnen een periode van 2 maanden.

Het aanvragen van de nieuwe Omgevingsvergunning en de eerste ontwikkellocatie wordt parallel aan het opstellen van het Bestemmingsplan voorbereid, zodat deze aanvragen direct nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kunnen worden ingediend of zoveel eerder als mogelijk is.

Bij het opstellen van het Bestemmingsplan wordt geanticipeerd op de nieuwe geurcontour gebaseerd op de Vereiste maatregelen uit bijlage 2. Met het oog op de onderbouwing van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het Bestemmingsplan wordt hierbij verwezen naar de onderhavige afspraken (de afspraken zoals vastgelegd in deze SOK en eventuele opvolgers van dit document), wordt er in het Bestemmingsplan voor de realisatie van woningen die door de verkleining van de geurcontour mogelijk worden (dus de woningen die nu in de vlgerende geurcontour geprojecteerd zijn) in het Bestemmingsplan een voorwaardelijke regeling of een binnenplanse vrijstellingsregeling opgenomen, die er toe strekt dat de bestemming 'wonen' gerealiseerd kan worden nadat de uitvoering van de Vereiste maatregelen is verzekerd, onder ander doordat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is.

De strekking van deze bepaling is er op gericht dat vergunningverlening voor de Herontwikkeling die door de Vereiste maatregelen mogelijk worden, parallel aan de vergunningverlening aan de AWZI (de Omgevingsvergunning) wordt doorlopen. In bijlage 6 bij deze SOK is in een toelichting aangeduid hoe de Gemeente en het Hoogheemraadschap dit artikel 5.6 bedoelen en interpreteren.

- 5.7 Het Hoogheemraadschap verplicht zich tot realisering van de Vereiste maatregelen. Partijen treden tijdig met elkaar in overleg om de planning van werkzaamheden met elkaar af te stemmen, één en ander met als doelstelling dat de gefaseerde Herontwikkeling van Rivium conform planning kan worden gerealiseerd.
- 5.8 De kosten die samenhangen met de Vereiste maatregelen en die (nog) niet zijn afgerekend, worden jaarlijks geïndexeerd volgens de CPI-index, voor het eerst in maart 2024.
- 5.9 Daar waar in de toekomst op gezag van een van de Partijen bovenwettelijke maatregelen noodzakelijk worden en/of worden voorgeschreven aan het Hoogheemraadschap, voortkomend uit klachten van omwonenden, komen de daarmee gepaard gaande kosten voor rekening van de desbetreffende Partij.
- 5.10 Partijen gaan ervan uit dat indien de Vereiste maatregelen zijn gerealiseerd en de AWZI functioneert binnen de vereisten van de Omgevingsvergunning, er op dat moment geen sprake meer kan zijn van een te hoge geurbelasting op de gevel van de woningen. Als aanvullende maatregel wordt voor de relevante locaties, te weten



voor de woningen die door de verkleining van de geurcontour mogelijk worden gemaakt, geurbeheersing van het binnenklimaat voorgeschreven zoals in bijlage 1 is weergegeven.

Indien in de praktijk dan alsnog blijkt dat het Hoogheemraadschap een te hoge feitelijk gemeten geurbelasting veroorzaakt op de woningen in Rivium, wordt eerst de geurbeleving in de woningen beoordeeld. In het geval dat in de uiterste situatie aanvullende maatregelen met betrekking tot de AWZI noodzakelijk worden geacht, dan worden deze gefinancierd vanuit een hiervoor ingesteld gelddepot. Dit gelddepot wordt ingesteld door de Gemeente voor de tijdsduur van deze SOK en heeft een omvang van € 2.000.000,- (zegge: twee miljoen euro).

- 5.11 In geval van één der Partijen (een) financiële bijdrage(n) ontvangt ter dekking van de kosten van de Vereiste maatregelen zoals beschreven dan wel voortvloeiend uit bijlage 2 en/of lid 10 van dit artikel, dan wordt/worden deze bijdrage(n) verrekend met een door de Gemeente te betalen bijdrage aan het Hoogheemraadschap dan wel wordt het bedrag aan de Gemeente voldaan door de Partij die de in dit artikellid bedoelde financiële bijdrage(n) heeft ontvangen.

6 WINDMOLEN

- 6.1 Het Hoogheemraadschap zal zich niet verzetten tegen een aangepaste stilstandregeling van de windmolen. Dit geldt ook voor wat betreft haar rol als deelnemer in de Gemeenschappelijke regeling Slibverwerking 2009, zijnde één van de aandeelhouders van de HVC-groep.
- 6.2 Door of via de Gemeente zullen hierover aparte afspraken gemaakt worden met de HVC-groep (de eigenaar van de windmolen) die in een apart afsprakenkader zullen worden vastgelegd voor die onderdelen die niet via bestuursrechtelijke regelgeving kunnen of moeten worden vastgelegd.

7 GRONDGEBRUIK EN -TRANSACTIES

- 7.1 De Gemeente en het Hoogheemraadschap komen overeen dat het plantsoen in de zuidoost hoek van de AWZI niet wordt ingezet als locatie voor nieuwe geurproducerende bedrijfsonderdelen. Een en ander zoals in bijlage 3 is weergegeven.
- 7.2 Gemeente geeft aan bereid te zijn om te zijner tijd een perceel grond aan het Hoogheemraadschap te verkopen zoals weergegeven in bijlage 3.
- 7.3 Verkoop van het perceel grond is aan de orde nadat het Bestemmingsplan en de nieuw te verlenen Omgevingsvergunning AWZI onherroepelijk zijn en voorts pas nadat het Hoogheemraadschap deze grond nodig heeft voor een adequate bedrijfsvoering.
- 7.4 Als bijlage 4 is de huidige overeenkomst tot ingebruikgeving van het perceel grond aangehecht. De voorwaarden in deze verhuurovereenkomst worden door Partijen gerespecteerd.



- 7.5 Het Hoogheemraadschap wenst in de toekomst de beschikking te krijgen over een strook gemeentelijke grond ten behoeve van haar bedrijfsvoering aan de westzijde van haar terrein, in bijlage 3 als grondpositie 1 aangeduid (of een gedeelte daarvan). Dit mede gelet op het feit dat aan de oostzijde van de AWZI woningbouw wordt voorzien waardoor aan die zijde van het bedrijfsterrein bedrijfsuitbreidingen minder gewenst zijn. Het Hoogheemraadschap en de Gemeente zullen nadere afspraken maken over eventueel benodigde grondtransacties, waarbij grondruil de voorkeur geniet boven grond aan-/verkoop. De opties voor grondruil zijn weergegeven in bijlage 3. Het Hoogheemraadschap en de Gemeente werken dit binnen vier (4) maanden na de totstandkoming van deze SOK in onderling overleg verder uit. In het geval er toch sprake is van grond aan-/verkoop zal uitgegaan worden van het gemeentelijke grondprijsbeleid overeenkomstig de betreffende bestemming. De effectuering van de grondruil en/of grond aan-/verkoop is aan de orde op het moment dat het Hoogheemraadschap hiertoe het initiatief neemt vanwege benodigde bedrijfsuitbreidingen of -aanpassingen.

8 PLANFASERING

- 8.1 De realisering van de Herontwikkeling conform Bestemmingsplan vindt in fasen plaats. Een overzicht van de fasen is als bijlage 5 bijgevoegd.

9 COMMUNICATIE NAAR TOEKOMSTIGE BEWONERS

- 9.1 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om haar bestuursrechtelijke bevoegdheden te gebruiken voor een kwalitatief goed leefmilieu in Rivium. Daarnaast zal de Gemeente, daar waar het binnen haar bestuursrechtelijke bevoegdheden valt, de (toekomstige) bewoners wijzen op relevante milieu-aspecten, waaronder geur van de AWZI.
- 9.2 De Gemeente heeft voorts de inspanningsverplichting om de juiste communicatie richting toekomstige bewoners in relatie tot de AWZI in het kader van privaatrechtelijke afspraken te borgen. De Gemeente borgt dat een en ander goed wordt vastgelegd in (ver)huur- en koopovereenkomsten inclusief kettingbeding.
- 9.3 Het Hoogheemraadschap zal op regelmatige basis nieuwkomers in Rivium uitnodigen om kennis te maken met de AWZI als belangrijke schakel in onze waterketen en als onmisbaar onderdeel van een stedelijke omgeving.
- 9.4 Eventuele klachten over de geur, afkomstig van de AWZI, zullen worden gemonitord en onderdeel uitmaken van het regulier overleg tussen HHSK, Gemeente en DCMR. Voor het behandelen van klachten vanuit de DCMR als gevolg van de AWZI zal een maatwerkprotocol worden afgesproken tussen Partijen.

10 OVERIGE ZAKEN

- 10.1 Voor een goede samenwerking en een voorspoedig verloop van de te volgen procedures verklaart het Hoogheemraadschap bij deze SOK dat het lopende rechtsgeding bij Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, met kenmerk R0720/6599 WAB0A onherroepelijk en onvoorwaardelijk zal worden ingetrokken dan wel niet worden voortgezet. Intrekking dan wel het staken van de voortzetting



daarvan vindt plaats binnen 1 maand na ondertekening van deze SOK door alle Partijen.

11 DUUR EN EINDE VAN DE SOK

11.1 Deze SOK treedt in werking bij de rechtsgeldige ondertekening daarvan door alle Partijen en eindigt 5 jaar nadat de fasen van Rivium, zoals weergegeven op bijlage 5, woonrijp zijn gemaakt. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten om deze einddatum op te schorten.

12 CONSIDERANS EN BIJLAGEN

12.1 De considerans ("IN AANMERKING NEMENDE DAT") en de hierna genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- i. (de tekst van) de Artikelen;
- ii. (de tekst van) de considerans;
- iii. (de tekst van) de Bijlagen.

12.2 De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1 : Set van stedenbouwkundige tekeningen met bufferzone AWZI

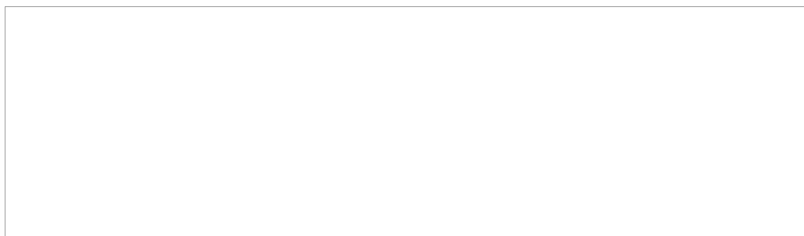
Bijlage 2 : Overzicht van Vereiste maatregelen

Bijlage 3 : Overzichtstekening van beoogd grondgebruik en grondtransactie(s)

Bijlage 4 : (ver)huurovereenkomst groenstrook gemeente

Bijlage 5 : Beoogde fasering van Herontwikkeling Rivium

Bijlage 6: Toelichting bij artikel 5.6



ONDERTEKENING:

I. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard,

1 juni 2023 Rotterdam
Datum en plaats

Dijkgraaf en hoogheemraden
de heer M.C. van der Spek

II. Gemeente Capelle aan den IJssel

6 juni 2023 Capelle a/d IJssel
Datum en plaats

Burgermeester
de heer mr. P. Oskam

III. Provincie Zuid-Holland

22 mei 2023 Den Haag
Datum en plaats

22-05-2023 DEN HAAG
Datum en plaats

Gedeputeerde
mevrouw A.L. Konig

Gedeputeerde
de heer E.F.A. Zevenbergen

BIJLAGEN 1: **STEDENBOUWKUNDIGE TEKENINGEN** **MET BUFFERZONE AWZI** **AWZI KRALINGSEVEER - RIVIUM**

3 maart 2023



Gebiedsontwikkeling rivium: overzichtskaart en woningaantallen



Woningaantallen overzicht laadvermogen Paspoort 2.0

Fase 1: 3027 - 4374 woningen

1A	Rive towers	144 - 226
1B	Ultee	139 - 198
1C	Rive republic	6 - 50
2B	Merin 1	314 - 439
3BC	De Caap	815 - 1385
4	Oasis	727 - 870
6	Magis	563 - 670
11	Waterfront	319 - 536

Fase 2: 1097 - 1402 woningen

2C	Merin 2	179 - 251
5B	Next office	85 - 101
5C	Wavo	185 - 220
5D	Rive steel	109 - 135
7A	Axians	111-144
7B	Sramota	129 - 166
8	Neutelings	173 - 220
9	den Hoedt	126 - 165

Fase 3: 498 - 728 woningen

1D	Breur	120 - 169
2A	Restaurants	79 - 111
3A	Alcom	129 - 227
5A	Euro-Index	102 - 127
10	Sodexo	68 - 94

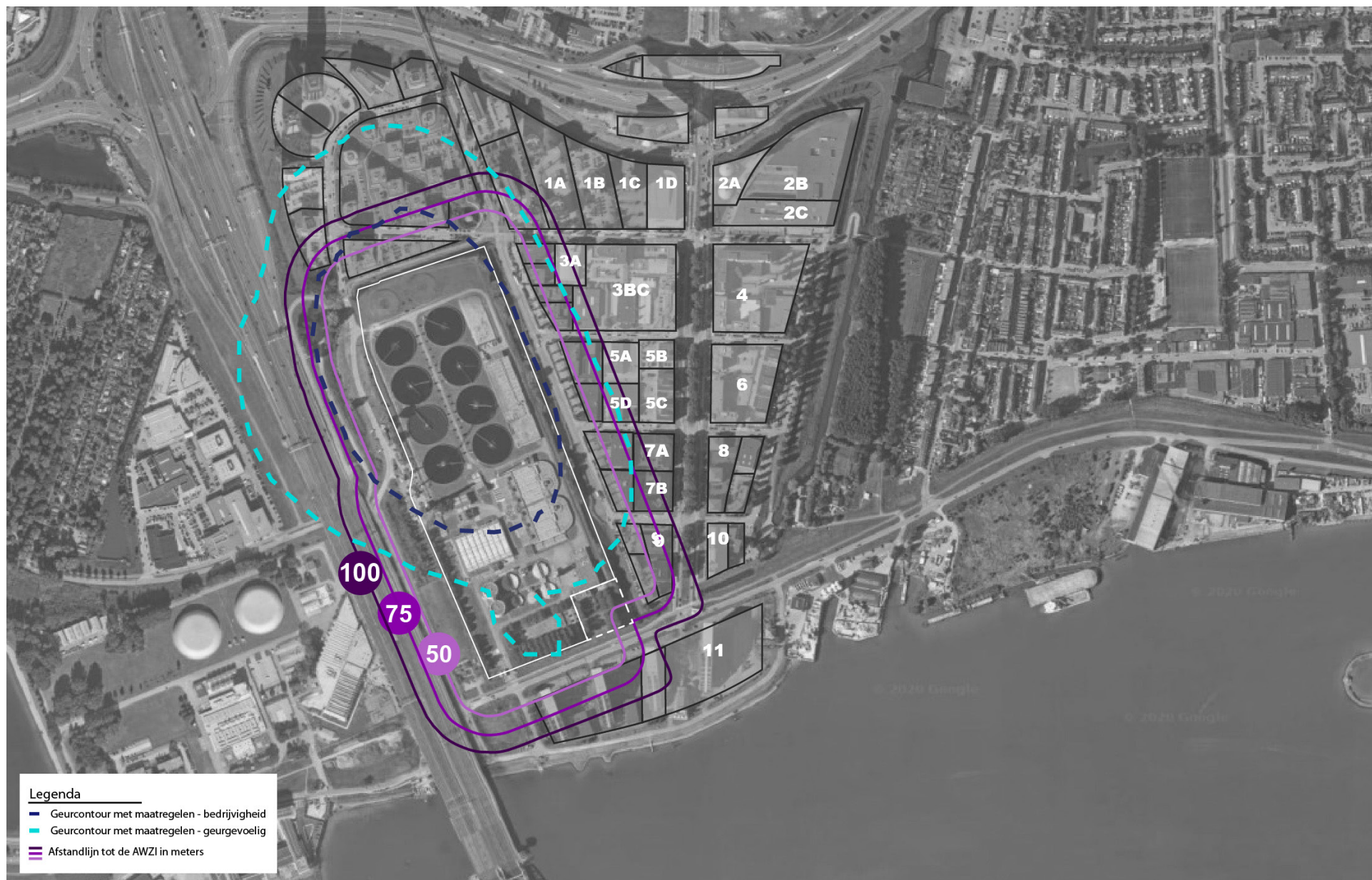
Legenda

- Fase 1.1
- Fase 1.2
- Fase 1.3
- Fase 2.1
- Fase 2.2
- Fase 3

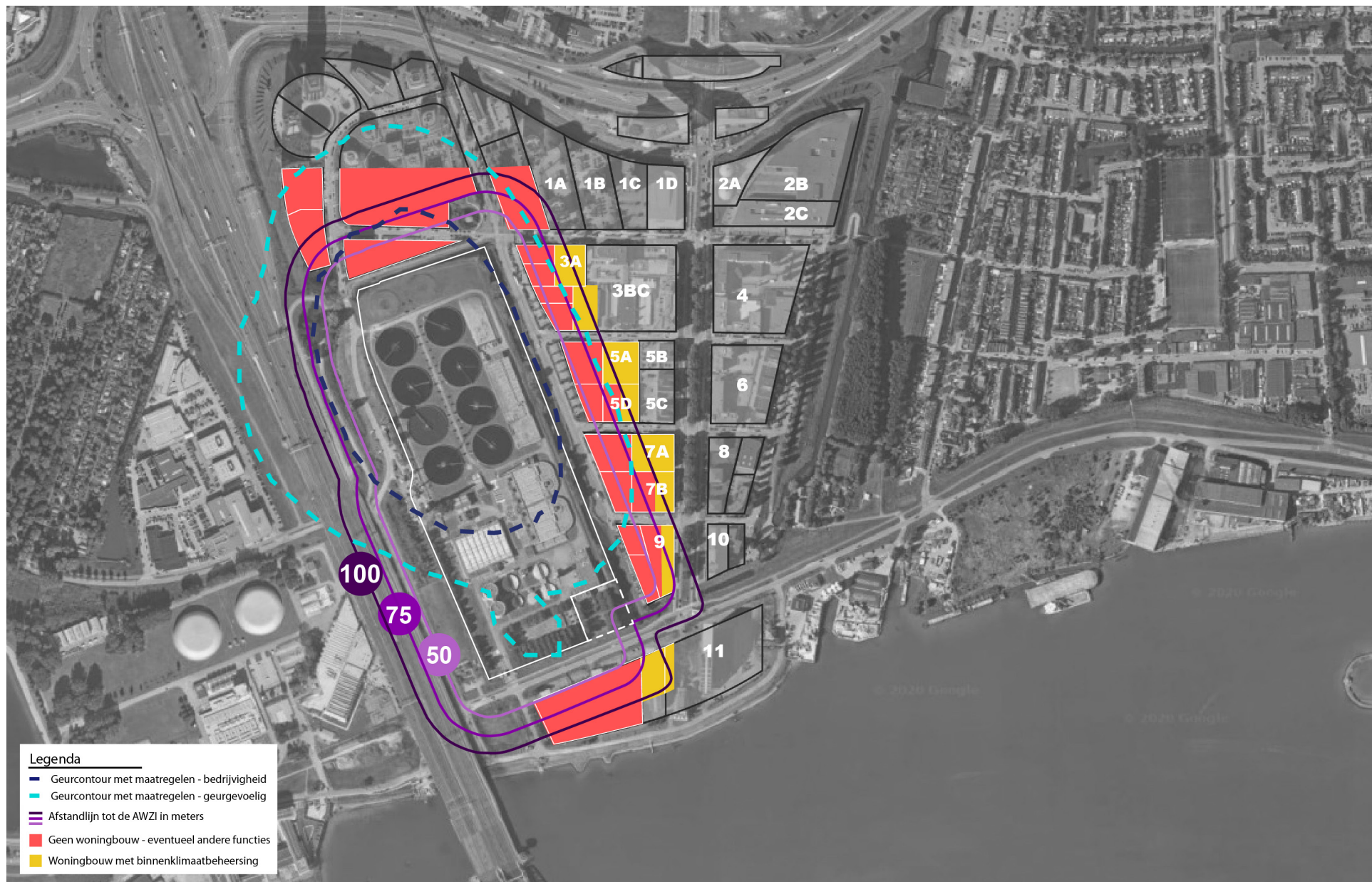
Geurcontouren volgens huidige vergunning



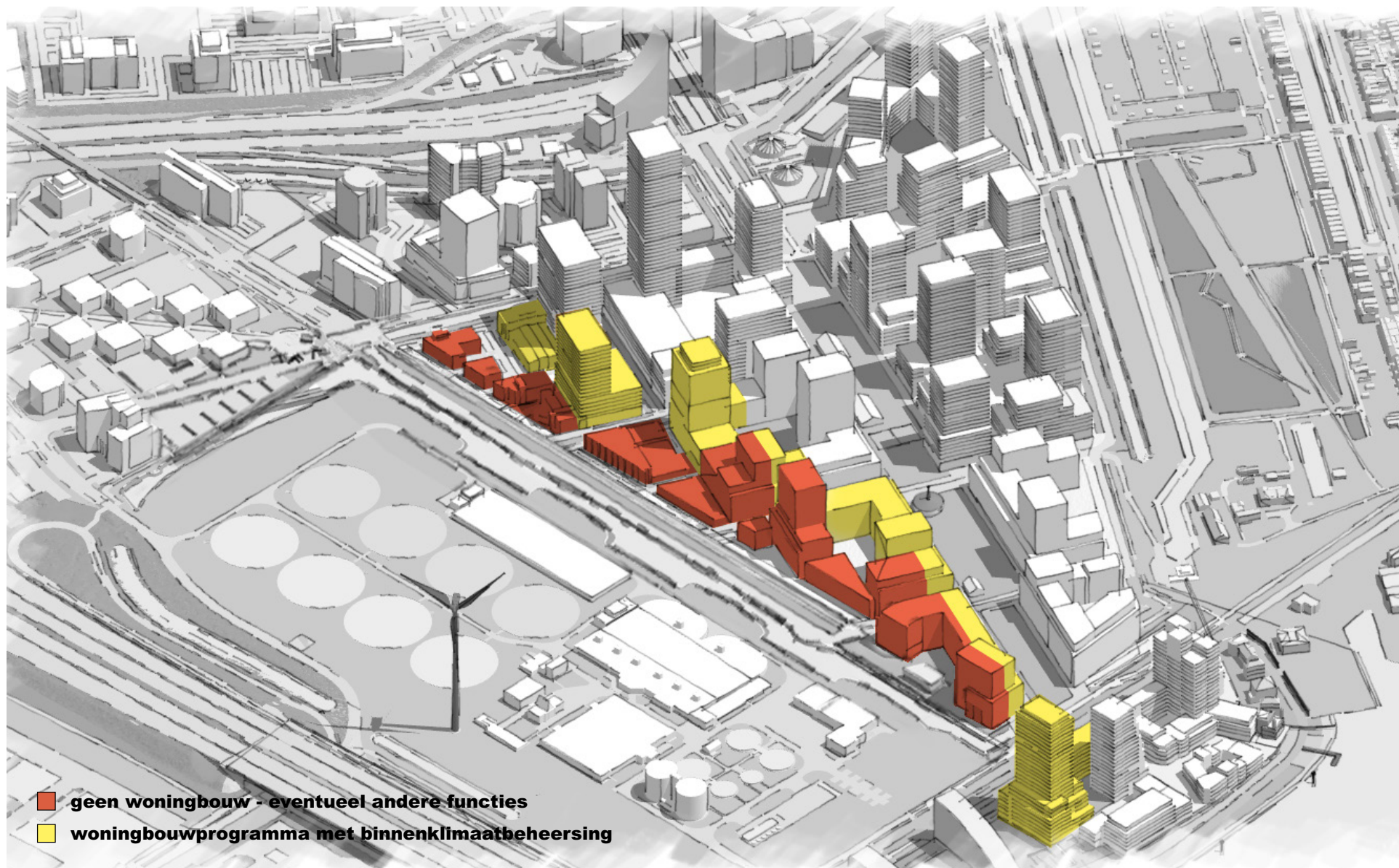
Gebiedsontwikkeling rivium: geurcontour met maatregelen en bufferzone



Stedenbouwkundige maatwerk geurcontour en bufferzone



Stedenbouwkundige maatwerk geurcontour en bufferzone (3D IMPRESSIE)



Bijlage 2: Overzicht vereiste maatregelen op de afvalwaterzuivering

Om woningbouw in de omgeving van de awzi mogelijk te maken zullen maatregelen genomen moeten worden waarmee de geuremissie van de afvalwaterzuivering voldoende gereduceerd wordt. Het gaat hier om maatregelen die ervoor zorgen dat conform de wetgeving vereiste modellering de berekende geurcontouren ten opzichte van de huidige geurcontour voldoende verkleind wordt. Daarnaast is gekeken of de maatregelen zo kunnen worden vormgegeven dat ook de kans op incidentele geuroverlast voldoende wordt verkleind. Alleen op die manier kan, voor wat betreft geur, een goede leefomgeving voor de toekomstige bewoners worden gerealiseerd.

Bij het bepalen van de benodigde maatregelen is rekening gehouden met de toekomstige capaciteitsuitbreiding van de afvalwaterzuivering.

Hieronder zijn de maatregelen beschreven die bepaald zijn op basis van een verkennend onderzoek naar de verschillende mogelijke maatregelen en het effect hiervan op geur. De maatregelen zullen nog verder uitgewerkt moeten worden en kunnen dus nog (op onderdelen) wijzigen. Onderstaand overzicht geeft hiermee een goede indicatie van de te nemen maatregelen op basis waarvan ook een eerste kostenindicatie kan worden gegeven.

1) Beluchtingscircuit voorzien van afdekking en afzuiging.

Open wateroppervlaktes van procesonderdelen geven een ruime geurcontour. Het afdekken van de beluchtingstanks heeft een positieve bijdrage op het verkleinen van de geurcontour, temeer daar de gewenste woningbouw aan dezelfde zijde ligt als de beluchtingstanks.

De maatregel bestaat uit het aanbrengen van een aluminium afdekking op de bestaande tanks, plaatsen van ventilatoren en aansluiting op de luchtafvoer.

2) Aanpassen luchtbehandeling

Om te borgen dat in de praktijk geurhinder van de zuivering ontstaat is, op basis van ervaring met luchtbehandelingssystemen bij een aantal grote zuiveringsinstallaties in Nederland waar recent aanpassingen zijn gedaan, gekeken naar de benodigde installatie voor de AWZI Kralingseveer. Voor de te behandelen lucht wordt een onderscheid gemaakt tussen de waterlijn en de sliblijn. Om de kans op geuroverlast te verminderen worden procesonderdelen van de sliblijn extra afgezogen en met verdergaande luchtbehandeling (gaswasinstallaties, kokosfilters en een nageschakelde actiefkool-installatie) behandeld. Dit vanwege de specifieke geurelementen die in het (moderne) slibproces vrijkomen. De optimale inrichting van de aangepaste luchtbehandeling zal nader uitgewerkt moeten worden.

3) Afdekken en luchtbehandeling toekomstige biologische reactoren

Voor de toekomstige uitbreiding wordt uitgegaan van een biologische installatie (batch proces) voor 60.000 i.e. bestaande uit twee reactortanks met een diameter ca.25 m. Deze tanks zijn normaliter aan de bovenzijde open, maar dienen nu net als de bestaande beluchtingstanks afgedekt te worden. De ruimte onder de afdekking dient afgezogen te worden. Afgezogen lucht kan dan naar een luchtbehandelingsinstallatie (lavafilter) geleid worden.

Kostenindicatie maatregelen

Ten behoeve van de SOK is door een technisch adviesbureau een indicatieve kostenraming gemaakt van bovengenoemde maatregelen. Hieronder zijn de uitgangspunten voor de kostenraming beschreven en zijn de kosten voor de nu voorziene maatregelen gegeven. Per maatregel is een korte beschrijving weergegeven om een beeld te schetsen van deze maatregel. Grofstoffelijk is een inschatting van de kosten gegeven.

Bij het uitwerken van de maatregelen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitwerking is gedaan op basis van expert judgement van medewerkers van het adviesbureau en de ervaring die zij opgedaan hebben bij een aantal grote zuiveringsinstallaties in Nederland (waar recent aanpassingen zijn gedaan).
- Het betreft hier een verkenning waar bij een grote bandbreedte van onzekerheid in acht moet worden genomen (40-50%).
- Bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2022.
- Om te komen naar een project investeringsbedrag dat kan gelden als benodigd, door het bestuur ter beschikking te stellen, krediet zijn bouwkosten met een projectfactor van 1,7 verhoogd. In deze factor zitten kosten zoals advieskosten, leges, engineeringskosten, bouwrente, BTW, onvoorzien e.d.
- Exploitatiekosten zijn een ruwe aanname, +/- 100%. Met name het verbruik van actief kool is sterk afhankelijk van de uiteindelijke configuratie en beheer. Dit is een significante kostenpost. Daarnaast zijn de kosten voor energie en het actief kool natuurlijk sterk afhankelijk van de prijsontwikkeling.

Maatregelen:

- Bestaande beluchtingstanks voorzien van nieuwe afdekking en afzuiging.
- Aanpassen luchtbehandeling (aparte vergaande luchtbehandeling sliblijn, toepassing gaswassers, kokosfilters, actief koolstoffilters)
- Afdekken toekomstige reactortanks (i.v.m. uitbreiding capaciteit) en behandeling afgezogen lucht.

Overzicht kosten investeringen en exploitatielasten van maatregelen

Omschrijving	Investering in EUR	Jaarlijkse exploitatiekosten in EUR
1) Beluchtingstanks afdekken	2.500.000	100.000
2) Aanpassen luchtbehandeling	7.000.000	110.000
3) Afdekken toekomstige reactoren	4.100.000	50.000
Totaal	13.600.000	260.000
		(20 jaar = 5.200.000)
Totale kosten (investeringen en 20 jaar exploitatie)	18.800.000	

1. KYNOLOGENCLUB

Gemeente Capelle aan den IJssel
circa 6075m²

2. OPENBARE RUIMTE

Hoogheemraadschap
van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 3325m²

**3. RUIMTE VRIJ TE HOUDEN
VAN BEDRIJFSACTIVITEIT**

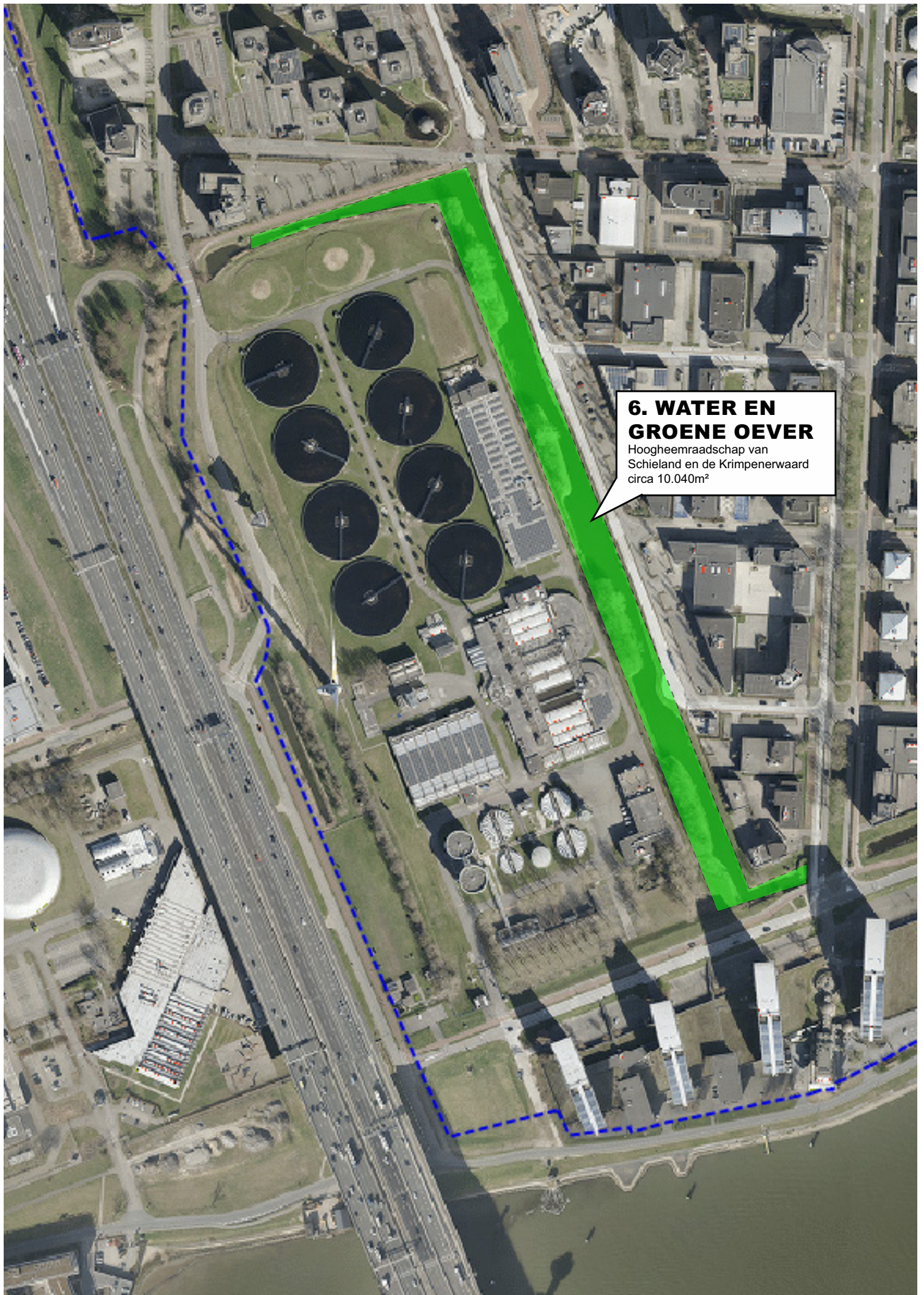
Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 3600m²

4. WATER EN GROENE OEVER

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 2620m²

5. WATER EN GROENE OEVER

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 1625m²



**6. WATER EN
GROENE OEVER**

Hoogheemraadschap van
Schieland en de Krimpenerwaard
circa 10.040m²

1. KYNOLOGENCLUB

Gemeente Capelle aan den IJssel
circa 10.250m²

2. OPENBARE RUIMTE

Hoogheemraadschap
van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 3325m²

**3. RUIMTE VRIJ TE HOUDEN
VAN BEDRIJFSACTIVITEIT**

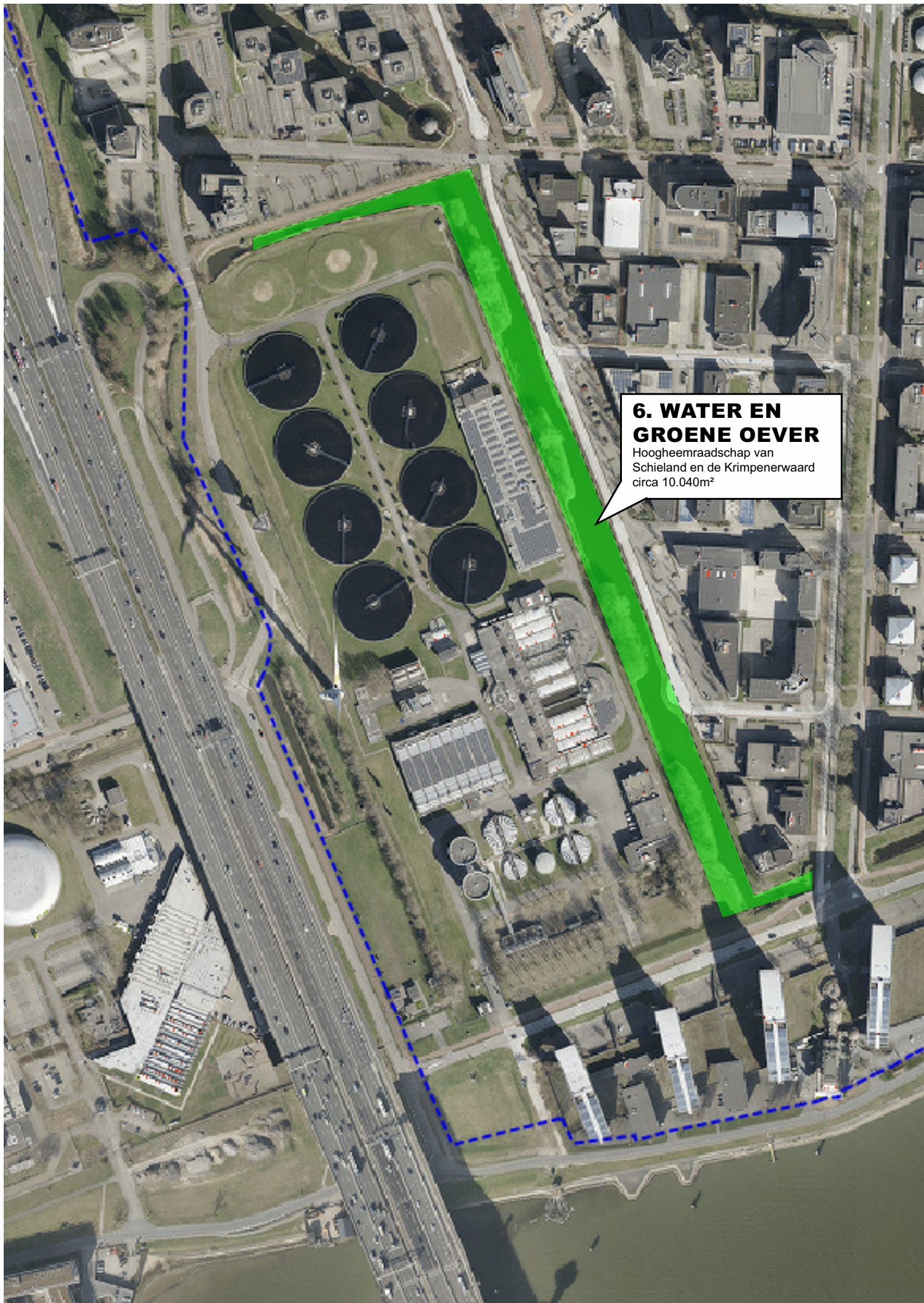
Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 3600m²

4. WATER EN GROENE OEVER

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 2620m²

5. WATER EN GROENE OEVER

Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard
circa 1625m²



**6. WATER EN
GROENE OEVER**

Hoogheemraadschap van
Schieland en de Krimpenerwaard
circa 10.040m²

KOPIE

Overeenkomst tot ingebruikgeving en het verlenen van een afhankelijk recht van opstal

De partijen:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Capelle aan den IJssel**, gevestigd te Capelle aan den IJssel, Rivierweg 111, postadres: Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, J.J. van Doorne; hierna te noemen: "de grondeigenaar" dan wel "de gemeente",

en
- II. De privaatrechtelijke rechtspersoon **Kynologenclub Rotterdam** statutair gevestigd te Rotterdam, postadres: Andoorn 43, 3068 MA Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, M.H.A. Molle, alsmede haar penningmeester A.M. Hoffmann, hierna nader te noemen: "Vereniging I" of "de gebruiker",
- III. De privaatrechtelijke rechtspersoon **Capelse Hondensportvereniging IJsselstroom**, statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel, postadres: Jachthoorn 28, 2907 SG Capelle aan den IJssel, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, E.A.G. Meertens, en haar secretaris, M. de Vries, hierna nader te noemen: "Vereniging II" of "de gebruiker",
- IV. De privaatrechtelijke rechtspersoon **Politiehondvereniging De Speurder**, statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel, postadres: Heerjansweg 47, 3073 PL Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, A.H.A. Kerkhof, alsmede haar secretaris/penningmeester, M.C. Werner, hierna nader te noemen: "Vereniging III" of "de gebruiker".

De Verenigingen I, II en III hierna gezamenlijk te noemen: "de gebruikers".

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. de grondeigenaar verleent aan de Vereniging I, Vereniging II en Vereniging III gezamenlijk een recht tot gebruik voor het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummers 28 en 2913 (beide gedeeltelijk), ter grootte van ongeveer 5.173 m² (hierna te noemen: "de onroerende zaak"), zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer 09 L 096 OS, d.d. 10 augustus 2009.
2. de grondeigenaar verleent Vereniging I, Vereniging II en Vereniging III, aan ieder afzonderlijk, die zulks aanvaarden, het recht van opstal om op de onroerende zaak, voor het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummers 28 en 2913 (beide gedeeltelijk), ter grootte van ongeveer 63 m² respectievelijk 63 m², 42 m² en 52 m², zoals schetsmatig en met de letters A respectievelijk B, C en D aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer 09 L 096 OS, d.d. 10 augustus 2009, een accommodatie met toebehoren (hierna te noemen: "de accommodatie") in eigendom te hebben en een opslagruimte in gezamenlijk eigendom ten behoeve van het gebruik van de onroerende zaak.

De overeenkomst tot gebruik en verlening van het recht van opstal geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, aangevuld en zonodig gewijzigd door de volgende voorwaarden en bedingen:

VOORWAARDEN EN BEDINGEN

Artikel 1 (Afhankelijk) recht van opstal

1. De gebruiker zal het recht van opstal uitsluitend gebruiken voor het oprichten, hebben, wijzigen, onderhouden en houden van de accommodatie.
2. Het recht van opstal is afhankelijk van het recht tot gebruik van de onroerende zaak.
3. De gebruiker mag niet zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar op, aan en boven de accommodatie andere gebouwen en werken plaatsen of aanleggen. Bij overtreding is hij verplicht die objecten op de eerste aanzegging van de grondeigenaar te verwijderen en alles in zijn vroegere

toestand te herstellen of, hierin in gebreke blijvende, te dulden dat zulks op zijn kosten vanwege de grondeigenaar geschiedt.

Artikel 2 Bestemming, gebruik

1. De gebruiker zal het recht van gebruik uitsluitend gebruiken voor het houden van trainingen, wedstrijden en eventuele evenementen met honden.
2. De gebruiker mag de bestemming, inrichting of gedaante van de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk veranderen, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
3. De gebruiker mag de bestemming of gedaante van de accommodatie niet geheel of gedeeltelijk veranderen, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
4. De gebruiker zal de onroerende zaak overeenkomstig diens aard en bestemming als een goed gebruiker gebruiken en ervoor zorgdragen.
5. De grondeigenaar zal de onroerende zaak in zijn geheel omheinen met een afrastering met daarin een af te sluiten toegang.

Artikel 3 Termijn

Het recht tot gebruik van de onroerende zaak geldt voor de duur van vijftig jaar, met ingang van 1 januari 2000, en wordt, behoudens opzegging met inachtneming van een termijn van twaalf maanden, telkens stilzwijgend verlengd met een termijn van vijf (5) jaar onder dezelfde voorwaarden. De termijn van het recht van opstal is afhankelijk van de termijn van het recht tot gebruik. Het recht van opstal gaat in op de datum van het passeren van de notariële vestigingsakte en eindigt op de datum van beëindiging van het recht tot gebruik.

Artikel 4 Retributie en gebruiksvergoeding

1. De gebruiker is ieder afzonderlijk een jaarlijkse retributie verschuldigd van € 1,-- (zegge: één euro). De retributie is direct bij aanvang van deze overeenkomst verschuldigd.
2. Er is geen jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de onroerende zaak verschuldigd.
3. a. De retributie moet bij vooruitbetaling uiterlijk 1 januari van het desbetreffende jaar worden voldaan, door storting of overschrijving op bankrekeningnummer 38.18.22.222 ten name van de gemeente Capelle aan den IJssel onder vermelding "Retributie hondenclubs".
b. Het is gebruikers toegestaan de retributie voor de gehele looptijd van deze overeenkomst in één (1) keer bij vooruitbetaling te doen.

Artikel 5 Gebouwen (niet zijnde accommodatie), werken of beplantingen

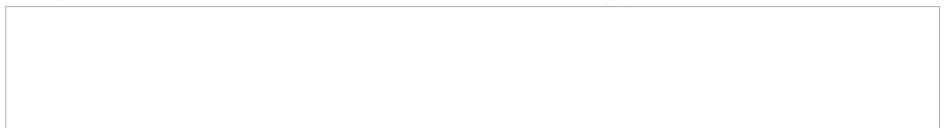
1. De gebruiker mag niet zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar op de onroerende zaak gebouwen, werken of beplantingen zetten of plaatsen noch daarop andere gebouwen, niet zijnde de accommodatie, werken en beplantingen plaatsen of aanleggen. Bij overtreding is hij verplicht die objecten op de eerste aanzegging van de grondeigenaar te verwijderen en alles in zijn vroegere toestand te herstellen of, hierin in gebreke blijvende, te dulden dat zulks op zijn kosten vanwege de grondeigenaar geschiedt.
2. De gebruiker mag de met toestemming geplaatste gebouwen, werken of beplantingen voor het einde van het recht tot gebruik van de onroerende zaak wegnemen. Bij gebreke daarvan blijft zij eigendom van de grondeigenaar. Na de wegneming moet de gebruiker de grond in zijn vorige toestand herstellen en de schade vergoeden, welke door wegruiming mocht zijn toegebracht.

Artikel 6 Nutsvoorziening

1. De grondeigenaar zal ten behoeve van de accommodatie zelf nutsvoorzieningen aanleggen onderhouden, verplaatsen en verwijderen in, op, aan, door of over de onroerende zaak.
2. Alle kosten die in verband staan met het gebruik van de nutsvoorzieningen komen voor rekening van de gebruiker.

Artikel 7 Kosten, vergunningen

1. Alle kosten, die verband houden met het oprichten, hebben en onderhouden, verplaatsen en verwijderen van de accommodatie en toebehoren zijn voor rekening van de gebruiker.
2. Eventueel benodigde toestemmingen en/of vergunningen worden door de gebruiker aangevraagd c.q. bewerkstelligd, daar waar nodig verleent de grondeigenaar hieraan zijn medewerking. Het verkrijgen van de vergunningen komt voor rekening en risico van de gebruiker.
3. Alle kosten, die verband houden met het aanleggen, wijzigen, onderhouden, verplaatsen en verwijderen van nutsvoorzieningen ten behoeve van de accommodatie zijn voor rekening van de gebruiker, tenzij de grondeigenaar hiertoe wettelijk is gehouden of de grondeigenaar en de gebruiker anders overeenkomen.



Artikel 8 Aansprakelijkheid en schade

1. De gebruiker vrijwaart de grondeigenaar voor aanspraken, die derden vanwege het recht van gebruik en het recht van opstal geldend maken.
2. De gebruiker is jegens de grondeigenaar gehouden tot vergoeding van schade die de grondeigenaar als gevolg van de oprichting, de aanwezigheid, de wijziging, het onderhoud en de verwijdering van de accommodatie of anderszins door de uitoefening van het recht van opstal lijdt.
3. De gebruiker is jegens de grondeigenaar gehouden tot vergoeding van schade die de grondeigenaar als gevolg van de uitoefening van het recht tot gebruik lijdt.
4. a. De gebruiker is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan de onroerende zaak, zoals schade als gevolg van in- en uitstroming van vloeistoffen.
b. De gebruiker is bovendien verplicht de grondeigenaar terstond op de hoogte te stellen indien dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in het vijfde lid van dit artikel zich voordoet of dreigt voor te doen.
5. De gebruiker is jegens de grondeigenaar aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan de onroerende zaak, tenzij de gebruiker aannemelijk maakt dat zij, de personen die zij daarop heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
6. De grondeigenaar is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van de gebruiker dan wel van derden - en de gebruiker vrijwaart de grondeigenaar voor derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de onroerende zaak, van stagnatie in de bereikbaarheid van de onroerende zaak, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie en dergelijke, van storing van installaties en apparatuur, van in- en uitstroming van gassen en vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen, van stoornis in het gebruiksgenot, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van de grondeigenaar en/of van derden die in zijn opdracht werken ten aanzien van de onroerende zaak of de accommodatie en eventuele opstallen daarbij.
7. De grondeigenaar is niet aansprakelijk voor schade ten aanzien van de onroerende zaak of de accommodatie of schade als gevolg van activiteiten van eventuele derden of van belemmeringen in het gebruik van de onroerende zaak of accommodatie en/of toebehoren daarbij, die derden veroorzaken.

Artikel 9 In gebruik afstaan

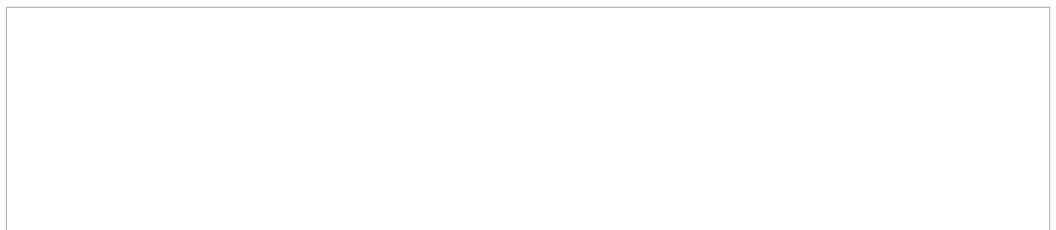
De gebruiker mag zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar de onroerende zaak noch het recht van opstal en/of de daaronder vallende accommodaties c.q. gebouwen en dergelijke noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen onder welke titel dan ook in (mede)gebruik afstaan.

Artikel 10 Overdracht en vestiging van rechten

1. Het recht tot gebruik van de onroerende zaak wordt niet overgedragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
2. Het recht van opstal kan niet worden vervreemd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
3. Het recht van opstal kan niet met een hypotheek of enig ander zakelijk recht worden bezwaard zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

Artikel 11 Staat van de onroerende zaak

1. De gebruiker aanvaardt de onroerende zaak in staat van onderhoud, waarin het bij het aangaan van deze overeenkomst/op het moment van feitelijke ingebruikneming verkeert en heeft geen aanspraak jegens de grondeigenaar op grond van mogelijke gebreken in deze staat van onderhoud.
2. De onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen, waaronder de omheining, moeten door en voor rekening van de gebruiker in goede staat worden gehouden. De gebruiker is gehouden de onroerende zaak bij het einde van de overeenkomst in goed staat van onderhoud aan de grondeigenaar op te leveren en alle opstallen te verwijderen.
3. De gebruiker moet met betrekking tot de onroerende zaak voldoen aan alle verplichtingen die de provinciale-, gemeentelijke- en waterschapsverordeningen de gebruiker oplegt c.q. de gebruikers opleggen.



Artikel 12 Hoofdelijke verbondenheid

De gebruikers zijn ieder hoofdelijk verbonden en aansprakelijk jegens de grondeigenaar voor de nakoming van de verplichtingen, die uit het recht tot gebruik van de onroerende zaak en/of het recht van opstal voortvloeien.

Artikel 13 Niet-nakomen van verplichtingen

1. Wanneer de gebruiker, die een der bepalingen van de overeenkomst of uit kracht daarvan gegeven voorschriften overtreedt of niet naleeft, niet op eerste aanschrijving door de grondeigenaar binnen een daarbij in redelijkheid te stellen termijn de gevolgen van de overtreding herstelt of alsnog voldoet, verbeurt hij een boete van maximaal € 2.500,- (zegge: vijftwintighonderd euro), voor ieder maand verzuim na het verloop van de gestelde termijn; in dit geval zal de grondeigenaar, onverminderd zijn bevoegdheid om het recht tot gebruik van de onroerende zaak op een door hem te bepalen tijdstip te doen eindigen, op kosten van de nalatige gebruiker datgene kunnen doen verrichten, waartoe de gebruiker volgens deze bepaling verplicht is. Ook behoudt de grondeigenaar zijn recht op schadevergoeding.
2. Bij overtreding of niet-naleving van elk der bepalingen, die het recht tot gebruik van de onroerende zaak beheersen, of uit kracht daarvan gegeven voorschriften, is de gebruiker steeds door enkele overtreding of niet-naleving of door enkel verloop der gestelde of te stellen termijnen in verzuim, zonder daartoe enig nadere in verzuim stelling zal zijn vereist.

Artikel 14 Toezicht

1. De gebruiker staat voor nakoming van het gestelde in de bepalingen van deze overeenkomst onder toezicht van door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel aangewezen personen.
2. De gebruiker moet voor het uitoefenen van dit toezicht steeds vrije toegang verlenen op de onroerende zaak.

Artikel 15 Tussentijdse opzegging

1. De opzeggingstermijn bedraagt twaalf maanden.
2. De opzegging geschiedt bij exploit of aangetekend schrijven.

Artikel 16 Beëindiging overeenkomst bij eigen gebruik

De grondeigenaar is gerechtigd deze overeenkomst, met inachtneming van het gestelde in artikel 15, na tien jaar te beëindigen, indien hij de onroerende zaak zelf wil betrekken. In dat geval is de gemeente verplicht de gebruiker een andere naar haar aard gelijkwaardige locatie aan te bieden. De kosten van de verplaatsing van de accommodaties en de inrichting van de onroerende zaak komen voor rekening van de gemeente. De gebruikers worden in dat geval verplaatst zodra de nieuwe locatie gebruiksgereed is.

Artikel 17 Oplevering van de onroerende zaak bij einde overeenkomst

De onroerende zaak moet uiterlijk 2 maanden na het tijdstip van het vervallen van het recht tot gebruik van de onroerende zaak ter vrije beschikking van de grondeigenaar komen. Ieder der gebruikers wordt geacht ten behoeve van de grondeigenaar afstand te hebben gedaan van de vruchten en andere eigendommen, welke zich na de oplevering gestelde tijdstip nog op de onroerende zaak bevinden, zonder deswege op enige vergoeding aanspraak te kunnen maken.

Artikel 18 Vergoeding bij einde recht

1. Alle door de gebruiker gemaakte en te maken voorzieningen en kosten zijn volledig voor rekening van de gebruiker en geven geen recht tot vergoeding, bij het einde van het recht tot gebruik van de onroerende zaak.
2. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of welke oorzaak dan ook, treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van de accommodatie en toebehoren, zonder enige verplichting om daarvoor enige vergoeding aan ieder der gebruikers te voldoen, dit laatste voor zover de wettelijke bepalingen dit toelaten.

Artikel 19 Onherroepelijke volmacht

Ieder der gebruikers geeft de grondeigenaar onherroepelijke last en volmacht om na het tenietgaan van het recht van opstal of bij de beëindiging - in welke zin dan ook - van deze overeenkomst, daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

Artikel 20 Kosten

1. In alle gevallen waarin de grondeigenaar een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de gebruiker(s) doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de gebruiker of gebruikers om deze tot nakoming van de overeenkomst of ontruiming te dwingen, is de gebruiker dan wel zijn de gebruikers verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door de grondeigenaar te betalen proceskosten - aan de grondeigenaar te voldoen.
2. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
3. Alle kosten van deze overeenkomst en de uitvoering daarvan komen voor rekening van de gebruiker dan wel gebruikers.
4. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die over de onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de grondeigenaar, behoudens de belastingen die over de bedoelde accommodatie worden geheven, alsmede belastingen die worden geheven met betrekking tot het gebruik van de onroerende zaak.

Artikel 21 Nadere afspraken tussen gebruikers onderling

1. De gebruikers komen overeen het gebruik van de onroerende zaak bij aanvang van deze overeenkomst als volgt te verdelen:
Vereniging I: zaterdagochtend en maandagavond;
Vereniging II: zondag, woensdagavond en vrijdagavond;
Vereniging III: zaterdagmiddag, dinsdagavond en donderdagavond.
2. De gebruikers komen overeen het gebruik van de onroerende zaak in goed onderling overleg eventueel anders te verdelen.
3. Bij een wijziging van de gebruiksverdeling wordt door de gebruiker(s) mededeling gedaan aan de grondeigenaar.
4. De gebruiksverdeling laat artikel 12 onverlet.
5. De gebruikers komen overeen dat zij niet zonder voorafgaande tijdige schriftelijke in kennis stelling aan elkaar een verzoek richten c.q. toestemming vragen aan de grondeigenaar met betrekking tot de voorgaande artikelen. De gebruikers kunnen hiertoe zelf een nader uitgewerkt protocol opstellen.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgemaakt en ondertekend te Capelle aan den IJssel, op

10 NOV. 2009

A. De grondeigenaar,
De burgemeester,

J.J. van Doorne.

De gebruiker(s),

Vereniging I,
Kynologienclub Rotterdam.

Vereniging II,
Capelse Hondensportvereniging IJsselstroom.

Vereniging III,
Politiehondenvereniging De Speurder,

Afdeling Beheer

gemeente

Capelle
aan den IJssel



Unit Vastgoed

naam Zie gebruikers

oppervlakte

kadastraal perceel

Zie opmerkingen

E 28 gedeeltelijk

opmerkingen

E 2913 gedeeltelijk



Te vestigen afhankelijk recht van opstal
(ca 220 m²)



Te verhuren grond (ca 5173 m²)

- A Kynologencub Rotterdam (ca 63 m²)
- B Capelse Hondenver.IJsselstroom (ca 63 m²)
- C Politiehondvereniging De Speurder (ca 42 m²)
- D Bovengenoemde gebruikers (ca 52 m²)

----- Kadastrale grens Tek.05 L 151 OS vervalt

onderwerp: opstal/verhuur Rivium Promenade 1,3,5

tekening behorende bij de overeenkomst op: **1.0 NOV 2009**
gesloten tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en
Zie gebruikers

De burgemeester:

De gebruikers:

J.J. van Doorne

schaal
formaat

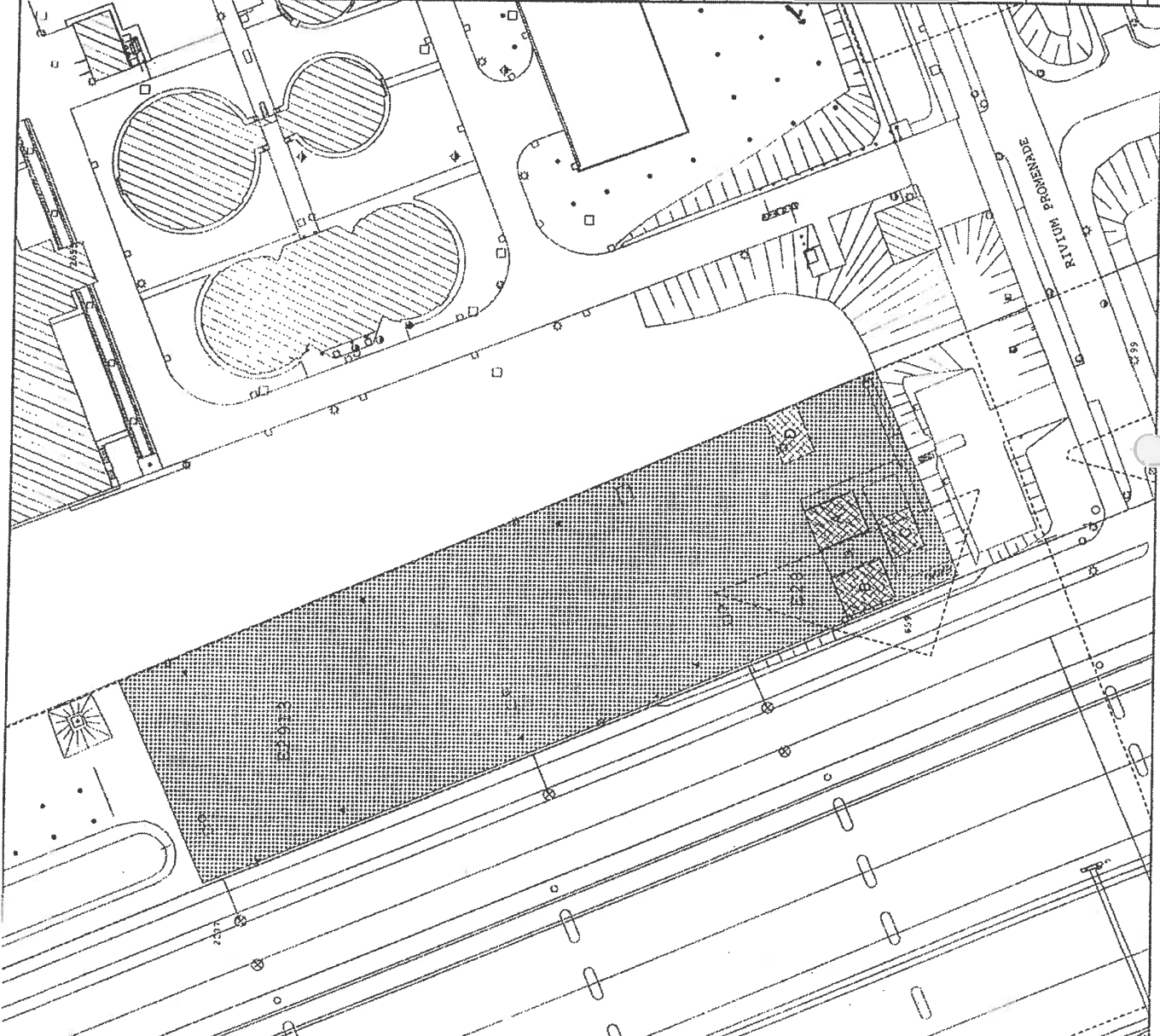
1 : 1000
A 4

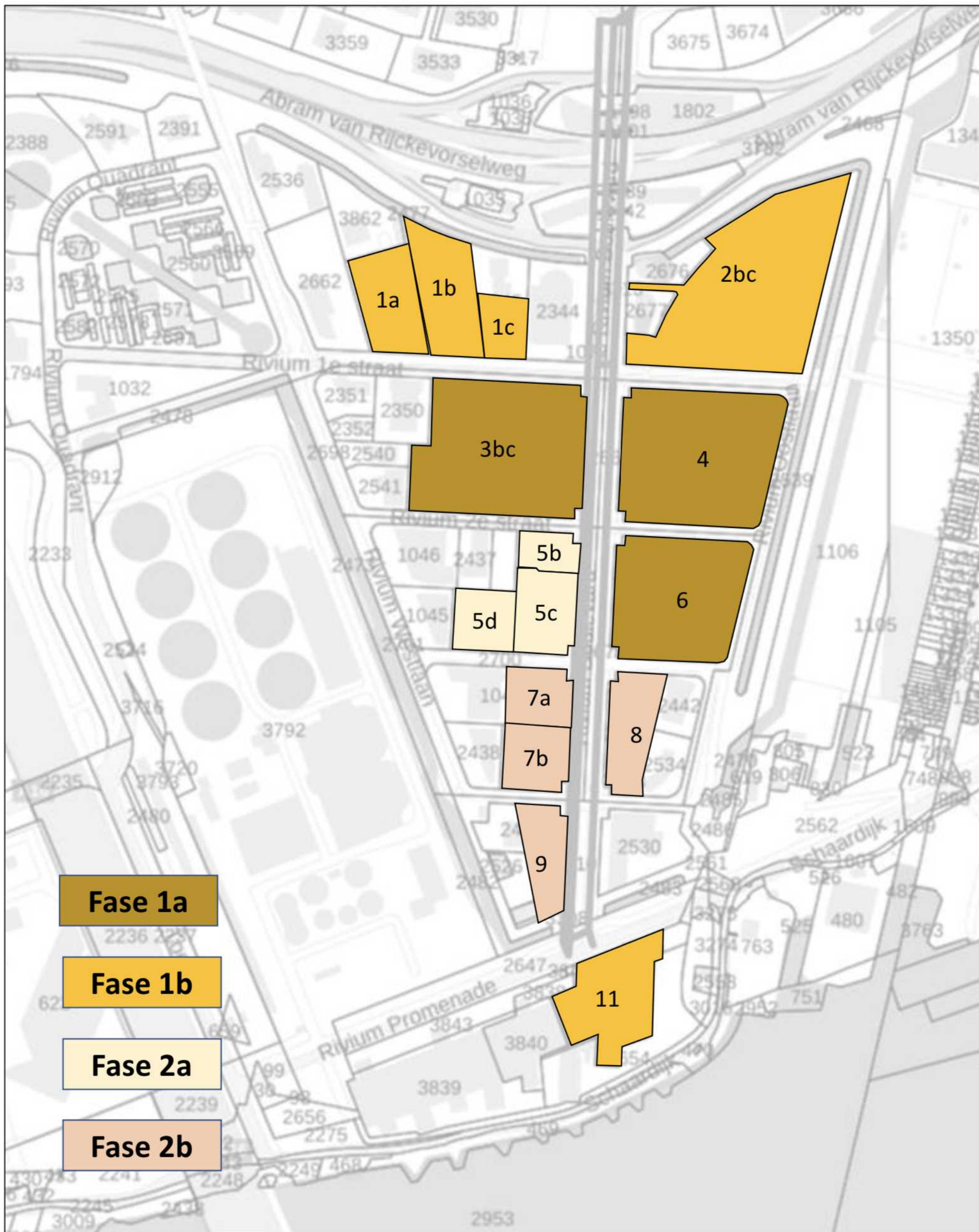
getekend T. Veendaal
10-08-2009

gewijzigd

gezien

opstal 09 L 096 OS





Bijlage 6 bij SOK: Toelichting op doel en strekking artikel 5.6

Artikel 5.6 van de overeenkomst:

De kosten die samenhangen met het realiseren van de Vereiste maatregelen worden door de Gemeente aan het Hoogheemraadschap worden voldaan nadat het Bestemmingsplan, de eerste omgevingsvergunning gericht op de realisatie van een woningbouwontwikkeling op het Rivium én de nieuwe Omgevingsvergunning van de AWZI (inclusief aangepaste geurcontour) onherroepelijk zijn, binnen een periode van 2 maanden.

Het aanvragen van de nieuwe Omgevingsvergunning voor de AWZI en de eerste ontwikkellocatie wordt parallel aan het opstellen van het Bestemmingsplan voorbereid, zodat deze aanvragen direct nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kunnen worden ingediend of zoveel eerder als mogelijk is.

Bij het opstellen van het Bestemmingsplan wordt geanticipeerd op de nieuwe geurcontour gebaseerd op de Vereiste maatregelen uit bijlage 2. Met het oog op de onderbouwing van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het Bestemmingsplan wordt hierbij verwezen naar de onderhavige afspraken (de afspraken zoals vastgelegd in deze SOK en eventuele opvolgers van dit document), wordt er in het Bestemmingsplan voor de realisatie van woningen die door de verkleining van de geurcontour mogelijk worden (dus de woningen die nu in de vigerende geurcontour geprojecteerd zijn) in het Bestemmingsplan een voorwaardelijke regeling of een binnenplanse vrijstellingsregeling opgenomen, die er toe strekt dat de bestemming 'wonen' gerealiseerd kan worden nadat de uitvoering van de Vereiste maatregelen is verzekerd, onder ander doordat hier een omgevingsvergunning aan de AWZI voor is verleend en onherroepelijk is.

De strekking van dit artikel is erop gericht dat vergunningverlening voor de realisatie van de woningen die door de Vereiste maatregelen mogelijk worden, parallel aan de vergunningverlening aan de AWZI wordt doorlopen.

De Gemeente heeft de wens om een hoogstedelijk gebied met woningen te ontwikkelen in Rivium, deels binnen de vigerende geurcontour van de AWZI. Partijen hebben afspraken gemaakt en in de SOK vastgelegd, die ertoe strekken dat met het toepassen van maatregelen aan de geurbronnen op de locatie van de AWZI, de geuremissie naar de omgeving wordt beperkt. Daardoor ontstaat er ruimte om stedelijke functies, inclusief woningen op het Rivium, mogelijk te maken. De noodzaak van de maatregelen komt voort uit de ambitie voor woningbouw. Dit is een ambitie van de gemeente die wordt ondersteund door de provincie en bijdraagt aan de landelijke opgave om te voorzien in voldoende woningen. De kosten van de maatregelen om de geurcontour te beperken worden dan ook niet gedragen door HHSK; de gemeente draagt zorg voor de financiering.

In de realisatie van de gebiedsontwikkeling Rivium is sprake van een kip/ei-situatie: welke situatie wordt als eerste vergund en welke rechten en verplichtingen vloeien daaruit voort? De woningbouw is pas te realiseren als de geurmaatregelen zijn getroffen. Maar waar zowel bij het bestemmingplan als bij de omgevingsvergunning voor bouwen de mogelijkheid bestaat om deze voorwaardelijk aan te vragen, is deze mogelijkheid er niet voor een nieuwe milieuvergunning van de AWZI. En omgevingsvergunningen voor woningbouw kunnen stapsgewijs worden aangevraagd terwijl het pakket aan geur-reducerende maatregelen een totaalpakket is. Zodra de vergunning voor de geurmaatregelen is aangevraagd en verleend, ontstaat de verplichting deze te realiseren, terwijl de financiering afhankelijk is van de dan nog onzekere vergunningverlening voor de woningbouw.

Partijen streven naar voldoende zekerheid voor eenieder, met het oog op een doelmatige besteding van de beschikbare middelen.

Dit artikel heeft tot doel de onderlinge samenhang van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning die nodig is om de nieuwe bedrijfssituatie op de AWZI vast te leggen en de omgevingsvergunning voor de woningbouwlocaties vast te leggen.

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning 'bouwen' voor de woningbouwlocaties. Door in het bestemmingsplan te werken met een voorwaardelijke regeling of een binnenplanse vrijstelling, kan de beoogde toekomstsituatie van de AWZI worden betrokken in de onderbouwing van de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Dit betreft zowel de maatschappelijke en financiële haalbaarheid als de haalbaarheid om met de ontwikkeling te voorzien in een goede ruimtelijke ordening (evenwichtige toedeling van functies aan locaties), dus onder andere binnen de geldende toetsingskaders voor milieuaspecten. De huidige gebruiksruimte (geurcontour) voor de AWZI wordt niet beperkt door de voorwaardelijk mogelijke woningbouw in het nog vast te stellen bestemmingsplan.

De strekking van het artikel is dat het treffen van alle maatregelen in gang wordt gezet (in vergunning en vervolgens in de praktijk) zodra de realisatie van de woningbouw ook in gang wordt gezet (in vergunning en vervolgens in de praktijk). De eerste te verlenen omgevingsvergunning voor woningbouw geldt daarbij als ijkpunt: indien in juridisch opzicht zekerheid is verkregen dat deze onherroepelijk is, én de omgevingsvergunning voor de AWZI met hierin de Vereiste maatregelen, worden de kosten voor het gehele pakket aan maatregelen ter reducering van de geurcontour door de gemeente aan het Hoogheemraadschap binnen 2 maanden voldaan.

Het op te stellen bestemmingsplan vormt daarmee het toetsingskader voor de vergunningverlening voor de woningbouw – maar geeft nog niet een verplichting tot het treffen van maatregelen aan de AWZI. Immers, de vergunning voor de AWZI en daarmee zekerheid over de realisatie van de maatregelen zijn onderdeel van de voorwaardelijke regeling voor de woningbouwlocatie.

Partijen beogen dat de gebiedsontwikkeling onderling verantwoord en in de tijd en uitvoering afgestemd plaats zal vinden. Hierbij wil iedere partij de zekerheid dat kosten doelmatig worden gemaakt: het realiseren van de woningen en het realiseren van de geurmaatregelen is hierbij zowel in de praktijk als in de financiering van elkaar afhankelijk. Door in de eerste omgevingsvergunning voor de woningbouw een voorschrift op te nemen dat ertoe strekt dat de vergunning eerst geëffectueerd mag worden na het onherroepelijk worden van de vergunning waarin de geurmaatregelen aan de AWZI zijn geborgd, wordt deze koppeling gelegd; hiermee wordt beoogd alle partijen de zekerheid te bieden dat kosten voor enerzijds geurmaatregelen en anderzijds de woningbouwontwikkeling doelmatig worden gemaakt.

In het verlengde hiervan wordt op deze wijze ook een koppeling gelegd tussen het doen van de investering in de geurmaatregelen en de financiering hiervan.