gemeente Westervoort

ANTERIEURE OVEREENKOMST WESTERVOORT NOORD

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE WESTERVOORT**, gevestigd in Westervoort aan het Dorpsplein 1, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] daartoe gemachtigd door de burgemeester en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en burgemeester en wethouders van de gemeente Westervoort van d.d. 24 februari 2026;

2. VOF Ontwikkelingscombinatie BPD-Nikkels, gevestigd te (3823 LK) Amersfoort, De Brand 30 (correspondentieadres: Postbus 1, 3800 AA, Amersfoort), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72160578 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vennoten;
   a. BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV) Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 080131 58, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1076 CV)Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ondertekenaars: BPD Ontwikkeling B.V., hierna te noemen: "BPD"; en
   b. Nisambo B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7391 TZ) Twello, Zuiderlaan 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08147429, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Nikkels Projecten B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7391 TZ) Twello, Zuiderlaan 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08106241, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [redacted], statutair gevestigd te Wilp (gem. Voorst) en kantoorhoudende te (7384 AS) Wilp, Kerkstraat 17B, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08084086, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, [redacted], Nisambo B.V., hierna te noemen: "Nikkels"

DEFINITIES:

De met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

Artikel: artikel van deze Overeenkomst.

Beeldkwaliteitsplan: het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau van de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het Project is vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan moet nog door de Gemeenteraad vastgesteld worden en gaat nadat de Gemeenteraad daartoe besluit, als **Bijlage 1** onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.

Bouwrijp (maken): de werkzaamheden die nodig zijn om het Plangebied geschikt te maken voor bebouwing of voor inrichting tot Openbaar Gebied, in hoofdzaak bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen c.q. verwijdering van overige bovengrondse en ondergrondse obstakels, (verlegging van) kabels en leidingen daaronder begrepen, sanering van de bodem en het grondwater (conform de eisen van het ter zake bevoegde gezag), terreinophoging c.q. ontgraving, aanleg van riolering (inclusief eventueel infiltratiesystemen voor de opvang van hemelwater) en nutsvoorzieningen, het verzorgen van een ontsluiting van de locatie voor bouwverkeer, de aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw)stroom en (bouw)water, alles conform de geldende wet- en regelgeving en het "Handboek technische eisen voor de inrichting van de openbare ruimte in de gemeente Westervoort, d.d. …", in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende onroerende zaken geschikt zijn voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik.

Bijlage(n): de bijlage(n) bij de Overeenkomst.

BPD: de besloten vennootschap BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende aan het IJsbaanpad 1 te (1076 CV) Amsterdam, ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 08013158

BW: Burgerlijk Wetboek.

College: het college van burgemeesters en wethouders van de Gemeente.

Gemeente: partij 1, de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Westervoort. Voor zover wordt gecontracteerd over

publiekrechtelijke bevoegdheden van het College, wordt onder Gemeente tevens het College verstaan.

Gemeenteraad: de gemeenteraad van de gemeente Westervoort.

Inrichtingsplan: de (gedetailleerde) uitwerking van het ontwerp voor de inrichting van het Openbaar Gebied. Dit ontwerp moet ten minste de volgende elementen bevatten:

- locatie parkeerplaatsen in het Openbaar Gebied;
- locatie en type van de afvalinzameling;
- in te passen elementen (groen, gebouwen), inclusief locatie en globale maatvoering,;
- groeninrichting (locatie en soort);
- exacte ligging en uitvoering van de infrastructurele voorzieningen, inclusief ligging verkeersdrempels e.d.;
- exacte locatie, soort en merk van het straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- locatie inritten;
- verlichtingsplan;
- specificatie en locatie verkeerssignalisatie;
- exacte locatie verdeelkasten nutsbedrijven;
- opstelplaats Brandweer;
- overige materialisatie Openbaar Gebied.

Intentieovereenkomst: de tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar op 20 december 2021 gesloten intentieovereenkomst inzake de ontwikkeling van "Westervoort Noord" en de op 23 november 2023 gesloten Allonge intentieovereenkomst inzake de ontwikkeling van "Westervoort Noord".

Kostenverhaalsbijdrage: de kosten die de Ontwikkelaar aan de Gemeente moet betalen. Deze kosten zijn Partijen in overleg/onderhandeling overeengekomen, met inachtneming van hetgeen in de Omgevingswet en Omgevingsbesluit is bepaald. Deze kosten betreffen het kostenverhaal en de financiële bijdragen voor investeringen in de fysieke leefomgeving zoals vastliggen in het nog vast te stellen programma/nota kostenverhaal en financiële bijdragen. Totdat dit programma/nota is vastgesteld past de gemeente de

CONCEPT

	bijdrage ruimtelijke ontwikkeling toe, zoals deze vastligt in de structuurvisie.
Nikkels:	de besloten vennootschap Nikkels projecten B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Zuiderlaan 1, 7391TZ Twello, ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 08106241.
Omgevingsvergunning:	de Omgevingsvergunning van artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet
Ontwikkelaar:	partij 2; VOF Ontwikkelingscombinatie BPD-Nikkels
Openbaar Gebied:	het gebied dat voor eenieder toegankelijk is en is aangeduid op **Bijlage 3**.
Overeenkomst:	de onderhavige anterieure overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.
Partijen:	de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk.
Plangebied:	het gebied, kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Westervoort, sectie A, nummers 5924, 6822, 7884, 8126 en 8190, zoals aangeduid op **Bijlage** 3
Planning:	de planning die is vastgelegd in **Bijlage** 7
Planologisch besluit:	het besluit van de raad tot het wijzigen van een omgevingsplan als bedoeld in artikel 11.1 lid 3 van het Besluit elektronische publicaties, in de vorm van een TAM-IMRO, dat nodig is om de uitwerking van het Project mogelijk te maken.
Project:	de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied op de gronden van Ontwikkelaar ten behoeve van woningbouw met bijbehorende voorzieningen en de inrichting van het Openbaar Gebied conform het Stedenbouwkundig Plan, Planologisch besluit, het Inrichtingsplan, en de nadere uitwerking tot Definitief Ontwerp van het Ontwikkelplan, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.

CONCEPT

Plankostenscan	de bepaling van de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigde plankosten met inachtneming van de daarover door het Rijk vastgestelde regels (op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zijn deze vastgelegd in de Regeling plankosten exploitatieplan, Staatscourant 2017, 6470).
Risicoanalyse nadeelcompensatie:	de bepaling van de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigde nadeelcompensatie met inachtneming van de daarover door het Rijk vastgestelde regels (op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zijn deze vastgelegd in bijlage XXXIV van de Omgevingsregeling).
Stedenbouwkundig Plan	het grafisch ontwerp van de ontwikkeling van het Plangebied dat door het College is vastgesteld, waarin in ieder geval zijn weergegeven de maat en schaal van de bebouwing, het gewenste bouwprogramma, de verkeersontsluiting en het Openbaar Gebied (waarvan de inrichting verder wordt uitgewerkt in het Inrichtingsplan). Het Stedenbouwkundig Plan is bijgevoegd als **Bijlage 8**.
Voorzieningen van Openbaar Nut:	de te realiseren voorzieningen in het (toekomstig) Openbaar Gebied, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, auto- en fietsparkeerplaatsen, inritten, straatmeubilair, voorzieningen voor afvalinzameling, straatverlichting, speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.) en alle andere voorzieningen, mits en voor zover in Plangebied van toepassing.
Woonrijp (maken):	de werkzaamheden die nodig zijn om het Plangebied in de definitieve vorm te brengen en af te werken betreffende de gronden bestemd als Openbare ruimte, conform het Inrichtingsplan waaronder de Voorzieningen van Openbaar Nut.

CONCEPT

OVERWEGINGEN:

a. de gemeente wil het gebied Westervoort Noord bestaande uit 2 sportvelden, tennisbaan en agrarische gronden, tot ontwikkeling brengen. Deze ontwikkeling valt onder de Woondeal 2.0. De gemeente wenst de sportvelden te verplaatsen en heeft daartoe gronden buiten het plangebied aangekocht. In deze overeenkomst worden de afspraken en voorwaarden vastgelegd waaronder de Ontwikkelaar zelfstandig voor eigen rekening en risico het Project tot uitvoering zal brengen.

b. de gemeente, BPD, P&F Holding BV, ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 17160320, en Van Campen Bouw / Zelhem B.V., ingeschreven bij het Handelsregister onder nummer 09050070 hebben in december 2021 een intentieovereenkomst inzake de ontwikkeling van "Westervoort Noord" gesloten en in november 2023 een allonge op deze intentieovereenkomst (hierna: de Intentieovereenkomst);

c. Nikkels heeft op 23 juni 2023 aan de gemeente kenbaar gemaakt dat zij de verplichtingen van P&F Holding BV en Van Campen Bouw / Zelhem B.V., uit de Intentieovereenkomst overneemt;

d. BPD en Nikkels hebben ten behoeve van hun samenwerking gezamenlijk de VOF Ontwikkelingscombinatie BPD-Nikkels opgericht;

e. De Ontwikkelaar op grond van de intentieovereenkomst een voorschot op de Kostenverhaalsbijdrage van [redacted] aan de gemeente verschuldigd is alsmede een aanvullend voorschot van [redacted] en heeft deze bedragen inmiddels aan de gemeente voldaan;

f. de Ontwikkelaar heeft de wens uitgesproken om het Project voor haar rekening en risico te ontwikkelen en realiseren;

g. de gronden in het Plangebied zullen door de vennoten van Ontwikkelaar bij het onherroepelijk worden van het omgevingsplan worden geleverd aan Ontwikkelaar

h. het (tijdelijke) deel van het omgevingsplan Westervoort is vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 februari 2016;

i. het Project is in strijd met het geldende omgevingsplan;

j. de Gemeenteraad heeft op 11 maart 2024 respectievelijk 27 mei 2024 de Kadernota Westervoort Noord respectievelijk de Gebiedsvisie Westervoort Noord vastgesteld (Raadsbesluit met nummer 201643518 respectievelijk 201637846);

k. Ontwikkelaar kan het Project alleen realiseren met medewerking van de Gemeente door het te nemen Planologisch besluit;

l. op grond van de 'Notitie adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan + het delegatiebesluit', zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 30 november 2024, moet het Project voor een verzwaard advies aan de Gemeenteraad worden voorgelegd;

m. de Gemeente verklaart zich bereid om zich onder nader overeen te komen voorwaarden in te spannen om planologische medewerking aan het Project te verlenen en te komen tot het Planologisch besluit;

n. de Ontwikkelaar maakt met de Gemeente afspraken over kostenverhaal, nadeelcompensatie en een financiële bijdrage aan de maatregelen die nodig zijn om het Plan te kunnen inpassen in de omgeving (de Kostenverhaalsbijdrage);

o. de ontwikkeling in het Plangebied zal voor de Gemeente volledig kostenneutraal zijn;

p. de Gemeente is verplicht om de kosten, zoals bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet, op de Ontwikkelaar te verhalen;

q. Door het sluiten van deze Overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd in de zin van artikel 13.13 lid 3 van de Omgevingswet, zodat er voor de Gemeente geen verplichting bestaat om voor het kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg te verhalen;

r. Partijen zijn ten aanzien van het verplichte kostenverhaal tot overeenstemming gekomen, die zij in deze Overeenkomst vastleggen.

PARTIJEN KOMEN OVEREEN:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de Kostenverhaalsbijdrage, de planning, fasering en de overige voorwaarden waaronder de Ontwikkelaar het Project zal kunnen realiseren. Voorts wordt in deze Overeenkomst nader vastgelegd onder welke voorwaarden de Gemeente zich verplicht in te spannen het Planologisch besluit in procedure te brengen. Verder leggen partijen de afspraken

vast over de overdracht van gronden. Tot slot wordt in deze Overeenkomst een regeling getroffen ter zake de Voorzieningen van openbaar nut.

Artikel 2 Algemene bepalingen

1. De definitiebepalingen (Definities) en considerans (Achtergrond) maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

2. De Bijlagen bij deze Overeenkomst maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
   - **Bijlage 1**: Beeldkwaliteitsplan (toevoegen na vaststelling gemeenteraad)
   - **Bijlage 2**: Handboek technische eisen en inrichting openbare Ruimte 3 mei 2023;
   - **Bijlage 3**: Kaart waarop de ligging van het Openbaar Gebied is weergegeven (later toe te voegen);
   - **Bijlage 4**: Verbeelding van het ontwerp-Planologisch besluit;
   - **Bijlage 5**: kadernota Westervoort Noord d.d. 11 maart 2024
   - **Bijlage 6**: Gebiedsvisie Westervoort Noord d.d. 27 mei 2024
   - **Bijlage 7**: Planning van 23 december 2025;
   - **Bijlage 8**: Stedenbouwkundig Plan d.d. september 2025;
   - **Bijlage 9**: Duurzaamheidseisen en –ambities Westervoort Noord;
   - **Bijlage 10**: Model concerngarantie BPD Ontwikkeling B.V.
   - **Bijlage 10a**: Model bankgarantie Nikkels Projecten B.V.
   - **Bijlage 10b**: Model bankgarantie Nikkels Projecten B.V.
   - **Bijlage 11**: Risicoanalyse nadeelcompensatie
   - **Bijlage 12**: Proces-verbaal van oplevering
   - **Bijlage 13**: Inkoop- en aanbestedingsbeleid Liemerse gemeenten en SLD
   - **Bijlage 14:** Toewijzingsprocedure betaalbare koopwoningen

3. Kopteksten zijn alleen ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de uitleg van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en andersom, in zoverre als de context dat vereist.

4. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en gemeentelijke verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.

CONCEPT

5. Ingeval van strijdigheid van het bepaalde in deze Overeenkomst met het bepaalde in een of meerdere Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n).

Artikel 3 Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente

1. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om de planologische procedure te doorlopen om te komen tot een planologisch besluit, mits de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de voor het Planologisch besluit benodigde, onderbouwing fysieke leefomgeving opstelt en alle daarbij behorende vereiste onderzoeken zal (laten) verrichten.

2. De Gemeente zal de Ontwikkelaar tijdig op de hoogte houden van de voortgang van de in Artikel 3.1 bedoelde procedure.

3. De Gemeente heeft, zolang het Project planologisch mogelijk is, de inspanningsverplichting om de Omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke ontvankelijke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.

4. Voor zover de Gemeente op basis van de ingediende bezwaren en/of een gerechtelijke procedure tot de conclusie komt dat het Planologisch besluit gewijzigd moet worden vastgesteld, zal zij met Ontwikkelaar in overleg treden. Indien Partijen, na uiterste wederzijdse inspanningen zoals bedoeld in artikel 13 lid 3a, geen overeenstemming bereiken over het wijzigingen van het Planologisch besluit kan ieder van Partijen de Overeenkomst beëindigen. Artikelen 13.4, 13.5 en 13.6 van de Overeenkomst zijn dan van toepassing

5. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, bevoegdheden en taken, voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeentelijke bestuursorganen behouden hun volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en zijn bevoegd met inachtneming van die wettelijke verantwoordelijkheid besluiten te nemen, ook als deze niet stroken met de bepalingen van de anterieure overeenkomst. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leiden dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente.

Artikel 4 Verplichtingen van de Ontwikkelaar

1. De Ontwikkelaar stelt voor haar rekening en risico en in overleg met de Gemeente op basis van de Kadernota en de Gebiedsvisie Westervoort Noord (bijlagen 5 en 6), het Stedenbouwkundig Plan (bijlage 8), het Planologisch besluit, het Beeldkwaliteitsplan en het Inrichtingsplan op dat realisatie van het Project mogelijk maakt. De Ontwikkelaar laat alle in dat verband vereiste onderzoeken uitvoeren door ter zake deskundige partijen die de onderzoeksresultaten vastleggen in rapporten die voldoen aan de eisen die de wet en de rechtspraak daaraan stellen. De Ontwikkelaar is ervoor verantwoordelijk dat het (ontwerp) Planologisch besluit voldoet aan alle geldende wet- en regelgeving en de relevante rechtspraak.

3. De Ontwikkelaar stelt het Inrichtingsplan op met inachtneming van
   - het Planologisch besluit;
   - het Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 8);
   - handboek openbare ruimte 3 mei 2023(bijlage 2);
   - duurzaamheidsambities en -eisen Westervoort Noord (bijlage 9).

   Het College dient het Inrichtingsplan goed te keuren. De Ontwikkelaar mag niet starten met het Bouw- en Woonrijp maken zolang het College het Inrichtingsplan niet heeft goedgekeurd. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten bij de toetsing van het Inrichtingsplan af te wijken van het Handboek openbare ruimte indien zij hiertoe aanleiding zien.

4. De Ontwikkelaar draagt zorg voor het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied met inachtneming van het Inrichtingsplan, het Handboek openbare ruimte (tenzij de Partijen daarvan blijkens de goedkeuring van het Inrichtingsplan expliciet is afgeweken), het Stedenbouwkundig Plan, het Inrichtingsplan en de Planning.

5. Partijen zijn Duurzaamheidsambities en -eisen met elkaar overeengekomen (**Bijlage 9**). Voor zover het de gebiedsgerichte eisen en ambities betreft zal Ontwikkelaar in het DO Inrichtingsplan en het bestek aangeven hoe aan de eisen en ambities wordt voldaan. Voor zover het de gebouwgerichte eisen en ambities betreft zal de Ontwikkelaar aan een door haar ingeschakelde (onder)aannemer de verplichting doorleggen om bij de aanvraag Omgevingsvergunning aan te geven hoe aan de eisen en ambities wordt voldaan c.q. invulling wordt gegeven.

6. Op de afvoer van het hemelwater zijn de volgende (beleids-)regels van toepassing:
   - Waterschapsverordening Rijn en IJssel
   - Downloadbare leggergegevens watersysteem en waterkering
   - het Watertakenplan de Liemers 2022-2026;

CONCEPT

- de uitgangspuntennotitie "Water in ruimtelijke plannen" d.d. 16 augustus 2022, welke versie in overleg met het Waterschap kan worden vervangen door een geactualiseerde versie.

De afvoer en berging van hemelwater dient te geschieden conform de eisen die hieraan gesteld worden door de gemeente en het waterschap Rijn en IJssel en vindt plaats in het openbaar gebied. Voor de aansluiting op de riolering geldt het gemeentelijk rioleringsplan. Het rapport van Tauw: "grondwatermodellering uitbreiding Westervoort-Noord van 16 december 2024" is uitgangspunt voor onderhavige ontwikkeling. Van de 80 mm waterberging wordt 40 mm in het openbaar gebied binnen het plan gerealiseerd, de overige 40 waterberging wordt bij voorkeur in de Kleiputplassen gerealiseerd. Als dit laatste niet mogelijk is wordt deze 40 mm waterberging gerealiseerd in het gemeentelijk perceel langs de Rivierweg (kadastraal bekend als gemeente Westervoort, sectie A, nummer 3367).

7. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de bouwplaats inrichting binnen het Project. Over gebruik van gemeentegrond in de omgeving voor een dergelijke bouwplaats inrichting kunnen aanvullende afspraken gemaakt worden.

8. Gemeente en Ontwikkelaar informeren de omwonenden van het Plangebied en belangstellenden periodiek over de stand van zaken betreffende de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan en het Inrichtingsplan en de planologische procedure. Het participatie- en communicatieplan Westervoort Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juni 2023, is van toepassing. Voor het Inrichtingsplan betreft dit een voorlopig ontwerp van het Inrichtingsplan en dus een globale uitwerking van de inrichting van het Openbaar Gebied.

Artikel 5 Woningbouwprogramma

1 Partijen baseren zich bij de uitwerking van het woningbouwprogramma aan de Woondeal 2.0, met dien verstande dat voor Westervoort Noord een percentage van 25% geldt voor het aandeel sociale huur.

2 Als uitwerking van lid 1 zijn partijen ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundig plan het hiernavolgende streefwoningbouwprogramma overeengekomen waarbij de metrages in de tabel richtinggevend zijn. Bij afwijkingen van meer dan 10% in de metrages van het betaalbare programma (alles behalve dure koop) zal Ontwikkelaar deze onderbouwen en zal de Gemeente haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

categorie	sociale huur	sociale huur	sociale huur	sociale huur	goedkope koop	goedkope koop	betaalbaar	betaalbaar	vrije sector	vrije sector	vrije sector	vrije sector
type	appartement	appartement	rijenwoning	rijenwoning	appartement	rijenwoning	appartement	rijenwoning	rijenwoning	2^1 kap	2^1 kap	vrijstaand
product markt combinatie	PMC 7	Levensloopbestendig / PMC 8	PMC 2	PMC 3			Levensloopbestendig /PMC7 LLB/PMC 8		Levensloopbestendig /PMC 16 LLB		Levensloopbestendig /PMC 16 LLB	
GBO	65	70	75	90	60	85	80	125	110	145	127	150
beukmaat			4,80	4,80		4,80		5,00	6,60	nvt	nvt	nvt
kavelgrootte	70	70	95	95	47	90	58	102	160	350	350	450
VON max					€ 289.000,00	€ 289.000,00	€ 405.000,00	€ 405.000,00	nvt	nvt	nvt	nvt

3. Ontwikkelaar realiseert maximaal 220 woningen in verschillende fasen,.

4. Voor de woningen die in Artikel 5.3 genoemd worden, geldt het woningprogramma dat in onderstaande tabel is weergegeven.

Prijscategorie (prijspeil 1 januari 2026	**Percentage**
Sociale huurwoning < € 932,93 per maand (liberalisatiegrens)	Minimaal 25%
Betaalbare koop laag: < € 298.000,00* V.O.N.	Minimaal 12%
Betaalbare koop hoog: € 298.000,00* tot € 420.000,00 V.O.N. (landelijke betaalbaarheidsgrens)	Circa 23%
Dure koop: > € 420.000,00	Maximaal 40%

5. De woningen in het segment betaalbare koop hoog en betaalbare koop laag worden compleet en gebruiksklaar gebouwd en opgeleverd conform wat regulier wordt verstaan onder 'opleveringsniveau nieuwbouw' (dus onder meer met volledige sanitaire voorzieningen, plafonds afgewerkt, wanden behangklaar, vloeren met dekvloer en voorzien van alle gebruikelijke installaties die voor gebruik als woning gebruikelijk zijn). De prijzen waarbij in bovenstaande tabel een (*) staat, worden met ingang van 1 januari 2027 geïndexeerd conform de consumentenprijsindex (CPI) tot en met de dag dat de verkoop van de desbetreffende woning start (de verkoop is gestart zodra de woning openbaar te koop wordt aangeboden). De prijzen zonder (*) worden verhoogd per de datum dat de betreffende prijs door het Rijk wordt aangepast. Een wijziging kan niet leiden tot een lagere prijs dan de prijs die in het bovenstaande overzicht vermeld staat.

6. De Ontwikkelaar is verplicht om per fase aan de Gemeente vóór het in verkoop brengen van de betaalbare woningen een overzicht te overleggen met de verkoopprijzen van de woningen. Indien het genoemde totale woningbouwprogramma zoals omschreven in artikel 5.4 niet overeenkomstig is met het overzicht, treed de ontwikkelaar in overleg met de gemeente over deze situatie.

7. Alle te realiseren sociale huurwoningen zullen door een zogenaamde toegelaten instelling worden verhuurd waarmee de gemeente reeds prestatieafspraken maakt. Ontwikkelaar brengt voor deze woningen de grondprijs voor sociale huurwoningen in rekening conform de op dat

CONCEPT

moment geldende grondprijzenbrief van de Gemeente, waarbij de grondprijs minimaal gelijk is aan de grondprijs in de door het college van B&W vastgestelde grondprijzenbrief 2024 Ontwikkelaar spant zich in om over de te realiseren sociale huurwoningen overeenstemming met Vivare te bereiken tegen marktconforme condities. Uitgangspunt hierbij is de eerste liberalisatiegrens conform Artikel 5.4.

8. De gemeente Westervoort en de Ontwikkelaar hebben de intentie om een voorsprong te geven aan inwoners van de gemeente Westervoort of personen die een binding hebben met de gemeente Westervoort. Ontwikkelaar en gemeente zijn een toewijzingsprocedure overeengekomen die de Ontwikkelaar zal hanteren ten tijde van de verkoop van de koopwoningen in de betaalbare categorie. Deze toewijzingsprocedure is als bijlage 14 aan deze overeenkomst is gehecht.

~~9.~~ De Ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) zijn verplicht de sociale huurwoningen zoals bedoeld in Artikel 5.4 ten minste 25 jaar na ingebruikname onafgebroken beschikbaar gehouden in de categorie sociale huur;

10. De in Artikel 5.8 bedoelde verplichting tot instandhouding zal voor zover mogelijk als kwalitatieve verplichting en (tevens) als een ketting- en boetebeding in de akte van levering worden verwerkt op het moment waarop de Ontwikkelaar de grond vervreemdt.

11. Indien de Ontwikkelaar in strijd handelt met de verplichtingen die in Artikel 5.8 tot en 5.9 zijn vastgelegd, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van € 50.000,00 per woning.

Artikel 6 Anti-speculatiebeding

1. Dit Artikel 6 van deze Overeenkomst is van toepassing op alle woningen met een koopprijs die gelijk is aan of lager dan de maximale verkoopprijs zoals bedoeld in artikel 5.4 en 5.5, op het moment dat de betreffende woning, voor het eerst openbaar te koop wordt aangeboden, zijnde de Betaalbare koopwoningen (laag) en de Betaalbare koopwoningen (hoog) in het Project. Dit Artikel 6 is niet van toepassing op de Vrije sector woningen (zijnde de categorie dure koop).

2. De Ontwikkelaar verplicht zich om in de koop- en aannemingsovereenkomst en de akte van levering van de betaalbare koopwoningen als bedoeld in artikel 6.1 bij wijze van kettingbeding het hierna volgende anti-speculatiebeding op te nemen:

Anti-speculatiebeding

1. Indien binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de woning feitelijk ter bewoning wordt opgeleverd aan de koper, de koper overgaat tot juridische levering van de woning aan een derde, is koper

verplicht aan de gemeente Westervoort een vergoeding te betalen voor zover de woningwaarde hoger is als bedoeld in lid 2 en 3van dit artikel. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als juridische levering aangemerkt:

a. *een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);*
b. *een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning) of in geval van andere executie door derden;*
c. *bij wijze van toedeling aan de koper en/of diens echtgenote/partner en/of een of meer van hun rechtverkrijgenden onder algemene titel, na overlijden van één hunner of bij eventuele andere ontbinding van de tussen hen bestaande huwelijksgemeenschap, geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;*
d. *een ontheffing van het College op grond van andere schrijnende omstandigheden van de aanvrager (hardheidsclausule).*

2. De aan de gemeente Westervoort te betalen vergoeding in het eerste jaar is gelijk aan het positieve verschil tussen:

a. *de opbrengst van de woning (grond met de zich daarop bevindende opstallen) en*
b. *een bedrag, gelijk aan: de som van de oorspronkelijke koopprijs inclusief eventuele individuele opties en/of meerwerk.*

3. *De in lid 2 bedoelde aan de gemeente Westervoort te betalen vergoeding betreft voor de jaren twee tot en met vijf:*
   - *in het tweede jaar tachtig procent (80%) van het in lid 2 bedoelde verschil;*
   - *in het derde jaar zestig procent (60 %) van het in lid 2 bedoelde verschil;*
   - *in het vierde jaar veertig procent (40%) van het in lid 2 bedoelde verschil;*
   - *in het vijfde jaar twintig procent (20%) van het in lid 2 bedoelde verschil.*

4. *Indien bij vervreemding van de woning voor het berekenen van de overdrachtsbelasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de betreffende akte van levering genoemde vrij-op-naam-prijs wordt dat hogere bedrag als opbrengst van het registergoed beschouwd.*

5. *Het bedrag in lid 2 sub b van dit artikel dient voor de toepassing van dit artikel te worden verhoogd met de schriftelijk aantoonbare kosten van de door de betreffende koper aangebrachte hierna limitatief genoemde voorzieningen (inclusief omzetbelasting), onderhoud daaronder niet begrepen, die na het gereedkomen in of aan de opstallen zijn aangebracht. Alleen op naam van de koper gestelde rekeningafschriften worden als bewijs*

geaccepteerd. Uit het rekeningafschrift moet blijken dat het gaat om een of meerdere van de volgende voorzieningen:

a. *inrichting van de keuken;*
b. *inrichting badkamer;*
c. *serre;*
d. *overige bouwkundige voorzieningen aan de woning;*
e. *schutting;*
f. *oprit/terras (voor zover financieel herleidbaar naar deze activiteit);*
g. *notariële en kadastrale kosten;*
h. *legeskosten alsmede adviseurskosten ten behoeve van gerealiseerde bouwkundige voorzieningen aan de woning.*

Expliciet vallen kosten verband houdende met het vestigen van een recht van hypotheek niet onder de hiervoor bedoelde posten.

6. *Koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van de woning ten minste zes weken vóór de levering daarvan schriftelijk kennis te geven aan de gemeente Westervoort en aan de gemeente Westervoort alle inlichtingen te verstrekken, die de gemeente nodig acht.*

7. *De aan de Gemeente Westervoort verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van de woning aan de Gemeente Westervoort worden betaald tenzij zoveel later als de Gemeente aangeeft.*

8. *Indien aan het bepaalde in de leden 6, en 7 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de bij vervreemding door de koper bedongen koopprijs.*

9. *De Gemeente Westervoort kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van schrijnende omstandigheden van de aanvrager. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.*

10. *Indien koper en de Gemeente Westervoort niet tot overeenstemming kunnen komen over de aan de Gemeente Westervoort te betalen vergoeding dan zal de Gemeente Westervoort een onafhankelijke deskundige inschakelen, die de omvang van de te betalen vergoeding voor partijen bindend zal vaststellen; de kosten van deze deskundige komen ten laste van koper.*

11. *Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de Gemeente Westervoort gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.*

12. *Dit anti-speculatiebeding geldt voor een periode van 5 jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de eerste koper de woning feitelijk ter bewoning opgeleverd heeft gekregen. Dit anti-speculatiebeding wordt via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting doorgelegd aan de opvolgende koper/rechtsopvolger voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren. In dat geval geldt dat het bedrag, gelijk aan: de*

som van de oorspronkelijke koopprijs inclusief eventuele individuele opties en/of meerwerk zoals genoemd in lid 3 sub b van dit artikel vervangen wordt door de aankoopsom van de woning die de opvolgende koper/rechtsopvolger heeft voldaan.

13. *Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: Een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d. Onder een woonvereniging vallen expliciet niet studenten.*

3. In geval de Ontwikkelaar het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in Artikel 6.2 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper , verbeurt hij een onmiddellijk door de Gemeente opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,00 per woning in het Project waarbij de Ontwikkelaar het anti-speculatiebeding niet heeft bedongen.

Artikel 7 Zelfbewoningsplicht

1. Dit Artikel 7 van deze Overeenkomst is van toepassing op alle woningen met een koopprijs die gelijk is aan of lager dan de maximale verkoopprijs zoals bedoeld in artikel 5.4 en 5.5, op het moment dat de betreffende woning, voor het eerst openbaar te koop wordt aangeboden, zijnde de Betaalbare koopwoningen (laag) en de Betaalbare koopwoningen (hoog) in het Project. Dit Artikel 7 is niet van toepassing op de Vrije sector woningen (zijnde de categorie dure koop).

2. De Ontwikkelaar verplicht zich om in de koop- en aannemingsovereenkomst en de akte van levering van de betaalbare koopwoningen als bedoeld in artikel 7.1 bij wijze van kettingbeding de hierna volgende zelfbewoningsplicht op te nemen:

Zelfbewoningsplicht

1. *De koper of diens rechtsopvolger is verplicht de woning in het Project uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (eventueel met zijn partner en/of gezinsleden) te bewonen. Dit betekent dat de koper of diens rechtsopvolger de woning niet mag verhuren dan wel anderszins in gebruik mag geven aan derden met inachtneming van en behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*

2. *De zelfbewoningsplicht geldt voor een periode van vijf jaren. Als start van deze tijdsduur geldt hierbij de datum waarop de woning feitelijk ter bewoning*

aan de koper is opgeleverd door de Ontwikkelaar/aannemer en koper op het betreffend adres is ingeschreven in de basisadministratie van de gemeente.

3. *Ingeval koper of diens rechtsopvolger overgaat tot verkoop en levering van de woning is koper of diens rechtsopvolger verplicht de verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 van dit artikel via een kettingbeding c.q. kwalitatieve verplichting door te leggen aan de opvolgend koper voor de resterende looptijd van de oorspronkelijke 5 jaren ongeacht de hoogte van de koopsom van de woning op dat moment.*

4. *Ingeval dit artikel door koper of diens rechtsopvolger niet wordt nageleefd, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de Gemeente Westervoort van € 50.000,- (zegge vijftigduizend euro).*

5. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westervoort (hierna: college) kan – op verzoek van de koper of diens rechtsopvolger – schriftelijk afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van omstandigheden van de koper of diens rechtsopvolger waardoor (volledige) instandhouding van dit artikel in redelijkheid naar het oordeel van het College niet gevergd kan wordend (hardheidsclausule). Een ontheffing wordt in ieder geval verleend ingeval:*
    a. *de woning in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad heeft met de koper;*
    b. *koper ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen in die woning heeft en de koper met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt;*
    c. *de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte.*

6. *Voor de toepassing van dit artikel wordt een Woonvereniging gelijkgesteld met koper waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd: een woonvereniging wordt gedefinieerd als een groep van drie of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De woonvereniging is eigenaar van het pand, georganiseerd in een formele rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De lid-bewoners van de woonvereniging zijn economisch eigenaar van de woonruimte. De lid-bewoners hebben een verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor een goed beheer en onderhoud van de woonruimte. De woonvereniging beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud, nutslasten e.d.*

3. De Ontwikkelaar (of de door hem bij het Project betrokken aannemer) is verplicht de Gemeente, binnen twee weken na feitelijke oplevering ter

bewoning van de woning aan de particuliere koper, per e-mail via westervoortnoord@westervoort.nl o.v.v. 'Project Westervoort Noord' te informeren over de datum van feitelijke oplevering van de woning.

4. In geval de Ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht zoals opgenomen in Artikel 7.2 niet opneemt in de overeenkomst met de individuele koper, verbeurt hij aan de Gemeente een onmiddellijk door de Gemeente opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van € 100.000,00 per woning in het Project waarbij de Ontwikkelaar de zelfbewoningsplicht niet heeft bedongen.

Artikel 8 Planning

1. Partijen zijn een Planning overeengekomen en spannen zich in zich aan de overeengekomen Planning houden (**Bijlage 7**). De Planning betreft een indicatieve werkplanning. Partijen treden met elkaar in overleg indien de Planning dient te worden bijgesteld. In de Planning is onder meer vastgelegd:
   - de datum waarop het College naar verwachting omtrent het nemen van het Planologisch besluit zal besluiten;
   - wanneer de Ontwikkelaar voor de te onderscheiden fasen met de bouw van het Project, zal starten, waarbij rekening wordt gehouden met 70% verkoop, onherroepelijk zijn van de benodigde vergunningen en acceptatie door het SWK;
   - Waarbij er nadrukkelijk naar gestreefd wordt om in 2027 met de eerste fase te starten en uiterlijk in 2031 met de laatste fase te starten;
   - wanneer het Project uiterlijk wordt opgeleverd.

   Partijen streven er naar de planning zodanig te versnellen dat met de eerste fase gestart kan worden binnen 3 jaar na de WBI beschikking Westervoort Noord d.d. 25 april 2024, Ontwikkelaar kan nimmer worden aangesproken op de planning voor wat betreft het wel/niet verkrijgen van de WBI subsidie aan de gemeente.

   Het voorgaande kan niet worden uitgelegd als een bouwplicht voor de Ontwikkelaar.

2. De Ontwikkelaar draagt zo spoedig mogelijk zorg voor een conceptverzoek (vooroverleg) ten behoeve van de Omgevingsvergunning in overeenstemming met het bepaalde in de Overeenkomst van alle voor realisering van het Project en voor het Bouwrijp en Woonrijp maken vereiste vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en toestemmingen hoe ook genaamd.

Artikel 9 Openbaar gebied en Voorzieningen van Openbaar Nut

1. De Ontwikkelaar draagt voor zijn rekening en risico zorg voor het (tijdig) Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied, en de aansluiting van het Plangebied op het aangrenzende (bestaande) openbaar gebied. Daarbij draagt de Ontwikkelaar zorg voor het tijdig realiseren van de Voorzieningen van Openbaar Nut. De Ontwikkelaar neemt bij de uitvoering van deze

werkzaamheden het Inrichtingsplan en de door de Gemeente goedgekeurde bestekken in acht.

2. De Ontwikkelaar mag pas starten met het Bouwrijp en Woonrijp maken van het Plangebied, en de realisatie van de Voorzieningen van openbaar nut, na de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente van de daarvoor opgestelde bestekken. De gemeente zal deze goedkeuring verlenen binnen 4 weken na een daartoe strekkend verzoek van de Ontwikkelaar.

3. De ontwikkelaar zal tijdig stukken, waaronder in ieder geval het stedenbouwkundig plan, het waterhuishoudkundig plan, voorlopige en definitieve inrichtingsplannen en stukken ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken ter toetsing aanbieden aan de Gemeente. De Gemeente toetst deze stukken binnen een termijn van 4 weken aan de in deze overeenkomst afgesproken toetsingskaders. De Ontwikkelaar zal de benodigde RAW-bestekken met tekeningen van de boven- en ondergrond voor haar rekening en risico laten opstellen conform het vooraf goedgekeurde Inrichtingsplan. De RAW-bestekken met tekeningen moeten door de Gemeente goedgekeurd worden. De Gemeente mag de vereiste goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Goedkeuring van de bestekken door de Gemeente doet niet af aan de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor de bestekken van de Ontwikkelaar en kan nimmer leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente.

4. Bouwverkeer dient zo nodig via door de Gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar voor daardoor aantoonbaar veroorzaakte schade.

5. De Ontwikkelaar plant een Projectstartup (PSU) in, waarvoor ook de gemeente wordt uitgenodigd, voordat met de bouwrijp fase wordt begonnen. Tijdens het Bouw- en Woonrijp maken zal de Gemeente door de Ontwikkelaar te allen tijde in de gelegenheid worden gesteld inspecties uit te voeren in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening en als toekomstig eigenaar van het Openbaar Gebied.

6. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor eventuele schade aan het (aangrenzende) Openbaar Gebied ten gevolge van werkzaamheden ten behoeve van het Project, voor zover het aantoonbare schade betreft als gevolg van werkzaamheden die door de Ontwikkelaar of door haar daarbij ingeschakelde derden worden verricht.

7. Realisatie van het Plan kan ertoe leiden dat schade wordt toegebracht aan de eigendommen van Ontwikkelaar, de gemeente c.q. derden. De gemeente adviseert ontwikkelaar derhalve om bouwkundige vooropnamen te laten maken en vast te leggen alsmede om vooropnamen te laten maken en vast te leggen van de huidige openbare ruimte en de eigendommen van derden.

CONCEPT

Ontwikkelaar heeft een zorgplicht, hetgeen inhoudt dat ontwikkelaar verplicht is om bij de uitvoering van de werkzaamheden al zodanige (voorzorg)maatregelen te (laten) nemen, dat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt. Daaronder valt ook het (laten) afsluiten van verzekeringen met een voldoende dekking. Op eerste verzoek van de gemeente verstrekt ontwikkelaar danwel de door hem ingeschakelde aannemer de polis(sen) daarvan.

8. De Ontwikkelaar selecteert voor de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut 3 partijen in overleg met de gemeente. De Ontwikkelaar selecteert deze partijen met inachtneming van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de Liemerse gemeenten (bijlage 13) Hierbij geldt dat van de hierin genoemde documenten ”Aanbestedingsreglement Werken 2026” en “Gids Proportionaliteit, 1ste herziening, april 2016” altijd de meest recente versie van toepassing is. .

9. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden als gevolg van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van enige verplichting genoemd in Artikel 9.8.

10. Onder “gevolgen” en “aanspraken”, zoals bedoeld in Artikel 9.9, worden mede begrepen alle sancties, boetes, aanslagen, facturen, bevelen, geboden en verboden, die zijn opgelegd en/of uitgebracht door Europese en/of nationale rechters en/of autoriteiten, ook al zijn ze op naam van de Gemeente gesteld.

11. Het Openbaar Gebied geldt als opgeleverd nadat de Gemeente het proces-verbaal van oplevering voor akkoord heeft ondertekend en eventuele in het proces-verbaal gesignaleerde tekortkomingen door de Ontwikkelaar zijn hersteld. De Gemeente zal ondertekening van het proces-verbaal niet weigeren indien er uitsluitend sprake is van een beperkt aantal tekortkomingen van ondergeschikte betekenis. Daarvan is sprake bij tekortkomingen die de Ontwikkelaar binnen vier weken na ondertekening van het proces-verbaal kan en daadwerkelijk zal herstellen. Na oplevering komt het beheer voor rekening en risico van de Gemeente.

12. De Ontwikkelaar draagt het Openbaar Gebied gefaseerd in eigendom over aan de Gemeente, nadat de desbetreffende fase van het Openbaar Gebied volledig is aangelegd conform de door de Gemeente goedgekeurde bestekken voor het bouw- en woonrijp maken en conform Artikel 9.11. De eigendomsoverdracht van de desbetreffende fase van het Openbaar Gebied vindt plaats voor een koopprijs van € 1,00 exclusief omzetbelasting en vrij op naam. Vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, waarbij de dagtekening van het proces verbaal van oplevering conform artikel 9.11 als het tijdstip van eerste ingebruikneming van de desbetreffende fase wordt gezien. Onder de volgende voorwaarden:

- de juiste grootte en ligging van de betreffende gronden wordt vastgesteld door kadastrale inmeting op aanwijzing van Partijen;
- over- en ondermaat geeft geen aanleiding tot enige verrekening;
- de grond wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijving en beslagen, vrij van zakelijke rechten, vrij van huur-, pacht- en andere gebruiksrechten en vrij van verontreiniging en van zich in de grond bevindende resten zoals fundering, niet functionele leidingen en kabels en dergelijke;
- vanaf het moment van oplevering geldt voor de Ontwikkelaar een onderhoudstermijn van het Openbaar Gebied voor de duur van een half jaar, voor groenvoorzieningen en bomen voor de duur van één jaar. Gedurende de onderhoudstermijn draagt de Ontwikkelaar op eerste verzoek van de Gemeente zorg voor het herstel van eventuele gebreken of tekortkomingen;
- de Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente tegen elke aansprakelijkheid van welke aard dan ook met betrekking tot (staat van) onderhoud Openbaar Gebied en groenvoorzieningen tot het moment waarop de hiervoor geldende onderhoudstermijn is verstreken en eventuele gebreken die zich tijdens de onderhoudsperiode hebben geopenbaard, naar het oordeel van de Gemeente naar behoren zijn opgelost;
- de Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade als gevolg van de bodemkwaliteit van het over te dragen Openbaar Gebied tot het moment van overdracht aan de Gemeente;
- de kosten en rechten die ter zake de overdracht verschuldigd zijn, waaronder begrepen de kosten voor de kadastrale inmeting, komen ten laste van de Ontwikkelaar;
- bij oplevering van de Openbaar Gebied aan de Gemeente dient de Ontwikkelaar aan te tonen door middel van een opleverdossier (conform het als bijlage 12 opgenomen Proces-verbaal van oplevering), met hierin opgenomen alle kwaliteits-, certificaten en rapportages van gebruikte producten, materialen, constructies en revisietekeningen, dat het Openbaar Gebied voldoet aan de gestelde eisen. Van de in het Plangebied geplaatste speeltoestellen dient bij de overdracht een logboek volgens het "Warenwetbesluit veiligheid Attracties en Speeltoestellen" (WAS) te worden overgelegd."

13. Partijen gaan ervan uit, dat de Gemeente ter zake van de eigendomsoverdracht van iedere fase van het Openbaar Gebied geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Ontwikkelaar, tenzij deze verschuldigdheid door toedoen van de Gemeente ontstaat. Partijen doen in dit kader per fase een beroep op de goedkeuring, zoals verwoord in, paragraaf

2.5.2.3 van het Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875, Stcrt. 2020, nr. 62965 (voorheen Besluit van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M).De gemeente verklaart dat iedere fase van het Openbaar Gebied volledig wordt aangewend voor BTW - compensatie gerechtigde doeleinden

14. De Ontwikkelaar draagt het Openbaar gebied als bedoeld in Artikel 9.12 binnen 4 weken na oplevering over aan de Gemeente.

Artikel 10 Kostenverhaal

[redacted]De risico's volgend uit de realisatie van het Plan en de daarmee samenhangende kosten komen geheel voor rekening en risico van ontwikkelaar. Ontwikkelaar is aan de gemeente een Kostenverhaalsbijdrage verschuldigd ter hoogte van [redacted] Op dit bedrag worden de reeds betaalde bedragen ad [redacted] in mindering gebracht, zodat de Kostenverhaalsbijdrage als bedoeld in deze overeenkomst wordt vastgesteld op [redacted] Over de Kostenverhaalsbijdrage wordt geen BTW geheven. De kosten van derden, die door de gemeente worden verhaald, zijn exclusief BTW opgenomen in de Kostenverhaalsbijdrage..

2. De Ontwikkelaar voldoet de Kostenverhaalsbijdrage overeenkomstig het volgende betalingsschema:
   - [redacted] (25% van de Kostenverhaalsbijdrage) te betalen uiterlijk binnen veertien dagen na ondertekening van de Overeenkomst (reeds voldaan);
   - [redacted] (25% van de Kostenverhaalsbijdrage) te betalen uiterlijk 14 dagen nadat de Gemeenteraad het Planologisch besluit heeft genomen (€119.235,- reeds voldaan, derhalve nog te voldoen een bedrag van € 29.696,-);
   - [redacted] (25% van de Kostenverhaalsbijdrage) te betalen uiterlijk binnen veertien dagen nadat het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden.
   - [redacted] (25% van de Kostenverhaalsbijdrage) te betalen uiterlijk voor start bouw eerste fase.

3. Betaling van de Kostenverhaalsbijdrage dient plaats te vinden op rekeningnummer NL38 BNGH 0285 0094 35, ten name van de gemeente Westervoort, via een door de gemeente aan de Ontwikkelaar toegezonden factuur.

4. Voor zover er beroep wordt ingesteld, worden de externe kosten die de Gemeente ten behoeve van de beroepsprocedure en een eventuele daaruit volgende herstelprocedure op basis van nacalculatie aan de Ontwikkelaar in rekening gebracht. Deze kosten zijn dus niet begrepen in de Kostenverhaalsbijdrage van Artikel 10.1. Op het moment dat de beroepschriften bekend zijn, treden Partijen in overleg over de processtrategie en de inschakeling van externe juridische bijstand.

5. In de Kostenverhaalsbijdrage zijn alle kosten hoe ook genaamd begrepen die de Gemeente moet maken ten behoeve van het Project.

6. Indien de Ontwikkelaar niet tijdig aan zijn in dit Artikel vastgelegde betalingsverplichtingen voldoet, is Ontwikkelaar met ingang van de datum dat hij in verzuim is de wettelijke rente verschuldigd. Het feit dat de Ontwikkelaar wettelijke rente is verschuldigd, laat zijn verplichting tot betaling van de overeengekomen Kostenverhaalsbijdrage onverlet.

7. De Kostenverhaalsbijdrage is vrij van omzetbelasting. Indien de Belastingdienst van mening is dat alsnog omzetbelasting verschuldigd is treden partijen in overleg met de Belastingdienst. Indien echter mocht blijken dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzet belaste prestatie betreft, zal omzetbelasting door de Ontwikkelaar op eerste verzoek van de Gemeente alsnog worden voldaan nadat de Gemeente ter zake een factuur als bedoeld in artikel 35a van de wet op de omzetbelasting 1968 aan Ontwikkelaar heeft verstrekt. Artikel 10.4 is dan van overeenkomstige toepassing.

8. Ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door de Ontwikkelaar reeds betaald bedrag aan hem te restitueren. Opeisbare door de Gemeente gemaakte, maar nog niet door de Ontwikkelaar betaalde, kosten blijven verschuldigd.

9. Betaling van het Kostenverhaal als genoemd in artikel 10 lid 2 laat onverlet de door ontwikkelaar ter zake van de verlening van vergunningen verschuldigde leges, alsmede vergoeding van eventuele kosten ter zake nutsvoorzieningen, vergoeding ter zake de plankosten voor vervolgonderzoeken en/of maatregelen en kosten voor Nadeelcompensatie, welke kosten uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaken van de in artikel 20 lid 2 verschuldigde Kostenverhaal.

10. Partijen treffen door middel van deze Overeenkomst een regeling voor kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 13.13 van de Omgevingswet. De Ontwikkelaar doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling

zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat de Ontwikkelaar aantoonbaar aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit Artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het BW.

11. Het is Ontwikkelaar verboden om te starten met de bouw van de woningen in het Project (als zijnde een omgevingsplanactiviteit c.q. bouwactiviteit) voordat de Kostenverhaalsbijdrage aan de gemeente is voldaan.

Artikel 11 Nadeelcompensatie

1. De Ontwikkelaar is ervan op de hoogte dat ten gevolge van het Project aanspraak op nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet en artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht kan ontstaan.

2. De Ontwikkelaar vergoedt aan de Gemeente de nadeelcompensatie inclusief de terzake verschuldigde wettelijke rente en bijkomende kosten als bedoeld in artikel 4:129 van de Algemene wet bestuursrecht zodra een nadeelcompensatie in een besluit van de Gemeente definitief is toegekend. Tevens betaalt de Ontwikkelaar aan de Gemeente de kosten van de afhandeling van nadeelcompensatieverzoeken, waartoe in ieder geval behoren de kosten van de gemeentelijke nadeelcompensatieadviescommissie en de in- en externe kosten van de behandeling van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. Ook de in dit verband voor de Gemeente te maken redelijke kosten van een eventueel noodzakelijke advocaat, griffierechten en eventueel toegewezen proceskosten, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

3. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis van aanvragen om tegemoetkoming in nadeelcompensatie die voortvloeien uit dan wel verband houden met het Planologisch besluit. Voor zover de Gemeente gelegenheid wordt geboden om te reageren om een concept nadeelcompensatieadvies en/of concept taxatie, zal de Gemeente de Ontwikkelaar gelegenheid bieden haar visie daarop te geven. Een aanvraag om nadeelcompensatie wordt behandeld met inachtneming van de Verordening nadeelcompensatie gemeente Westervoort 2022, zoals vastgesteld door de raad op 31 januari 2022.

4. Bij toekenning van de tegemoetkoming in nadeelcompensatie (met inbegrip van de wettelijke rente en bijkomende kosten) deelt de Gemeente in ieder geval binnen zes weken de hoogte van het toegekende bedrag aan de Ontwikkelaar mee. Overschrijding van deze termijn doet niet af aan de betalingsverplichting van de Ontwikkelaar.

5. De Ontwikkelaar dient het desbetreffende bedrag, binnen vier weken te betalen aan de Gemeente door het over te maken op rekeningnummer NL38BNGH0285009435 van de gemeente Westervoort, onder vermelding van "Westervoort Noord".

6. Het is aan de Ontwikkelaar om een Risicoanalyse nadeelcompensatie te laten opstellen. De Gemeente ontvangt hiervan een exemplaar direct nadat die is opgesteld.

7. Het staat Ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Nadeelcompensatie heeft ingediend (hierna: de verzoeker), te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen Ontwikkelaar en de verzoeker tot overeenstemming dan betaalt Ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker, met dien verstande dat de Ontwikkelaar er zorg voor dient te dragen dat onderdeel van de minnelijke regeling behelst dat het verzoek om vergoeding van Nadeelcompensatie wordt ingetrokken dan wel niet wordt ingediend. De Ontwikkelaar stuurt aan de Gemeente een bewijs van betaling.

Artikel 12 Zekerheidsstelling

1. BPD heeft uiterlijk ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst een concerngarantie van [redacted] verstrekt als zekerheid voor de nakoming van Ontwikkelaar uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijnde 50% van de financiële verplichtingen, De concerngarantie dient bij ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te zijn en wordt toegevoegd aan de Overeenkomst als **Bijlage 10.**

2. Nikkels heeft uiterlijk ten tijde van ondertekening van deze Overeenkomst een waarborgsom dan wel een afbouwende bankgarantie van [redacted] verstrekt als zekerheid voor de nakoming van Ontwikkelaar uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zijnde 50% van de financiële verplichtingen, conform de model bankgarantie opgenomen in **Bijlage 10a**.

3. Als zekerheid voor de nakoming door de Ontwikkelaar van zijn verplichtingen die voortvloeien uit artikel 11 lid 2, zullen BPD en Nikkels uiterlijke twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst een concern- respectievelijk waarborgsom (conform model **Bijlage 10**) of een bankgarantie (conform model **Bijlage 10b**) verstrekken ter hoogte van [redacted] conform de door SAOZ opgestelde Risicoanalyse nadeelcompensatie (bijlage 11), beide voor 50%.

Artikel 13 Totstandkoming, looptijd en ontbinding van de Overeenkomst en ontbreken van aanspraken op vergoeding van kosten en schade

1. Deze Overeenkomst komt tot stand zodra het College een besluit tot aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen én de Overeenkomst door Partijen door de daartoe bevoegd personen is ondertekend. Daaraan voorafgaand kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan de inhoud van deze Overeenkomst. Partijen zijn daarnaast over en weer nooit aansprakelijk of kunnen door de wederpartij niet worden aangesproken voor een vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente wegens het niet tot stand komen van de Overeenkomst.

2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de looptijd van het Project en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.

3. In aanvulling op artikel 6:265 BW (vereisten voor ontbinding), is de Gemeente bevoegd deze Overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding richting de Ontwikkelaar te ontbinden indien:

    a. het Planologisch besluit door de bestuursrechter wordt vernietigd en herstel van de geconstateerde gebreken naar het oordeel van de Gemeente – na voorafgaand overleg met de Ontwikkelaar - niet binnen afzienbare tijd mogelijk is;
    b. het Planologisch besluit niet uiterlijk op 1 juli 2028 onherroepelijk is geworden. Voor zover er op 1 juli 2028 nog een beroepsprocedure loopt tegen het Planologisch besluit, wordt de termijn verlengd tot 6 weken nadat de bestuursrechter een einduitspraak heeft gedaan;
    c. sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de Ontwikkelaar, nadat de Ontwikkelaar met inachtneming van een redelijke termijn van zes weken schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende deze termijn de toerekenbare tekortkoming niet opgeheven heeft;
    d. sprake is van (een aanvraag van) faillissement of surséance van betaling door Ontwikkelaar, BPD en/of Nikkels.

4. Aan een ontbinding op grond van dit Artikel, kan de Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of rente ontlenen, in welke vorm dan ook. In alle gevallen van ontbinding behoudt de Gemeente recht op vergoeding van de op dat moment opeisbare Kostenverhaalsbijdrage.

5. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede alle aanspraken van derden in verband met het niet verkrijgen en/of niet onherroepelijk worden van het Planologisch besluit.

6. De Gemeente is jegens de Ontwikkelaar niet aansprakelijk voor schade of kosten indien het Planologisch besluit niet wordt verleend, niet onherroepelijk

CONCEPT

wordt, door de bestuursrechter wordt vernietigd en/of het Project niet gerealiseerd kan worden als gevolg van (het ontbreken van) besluiten van andere overheden.

Artikel 14 (On)overdraagbaarheid rechten en plichten

1. Het is Ontwikkelaar zonder de nadrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente niet mogelijk haar rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht). Haar rechten en/of plichten uit hoofde van de Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW. Hierop uitgezonderd zijn de plichten die uit hoofde van deze overeenkomst moeten worden doorgelegd aan derden.

2. De Gemeente zal de in Artikel 14.1 bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verstrekken van zekerheid en/of het verrichten van een toetsing op grond van de Wet Bibob.

3. Indien Ontwikkelaar in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in Artikel 14.1, verbeurt Ontwikkelaar een onmiddellijk opeisbare boete van [redacted] per overtreding.

Artikel 15 Gewijzigde omstandigheden

1. Indien zich na de ondertekening van deze Overeenkomst omstandigheden voordoen die van zodanige aard zijn dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet verwacht kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd voortzet, treden Partijen met elkaar in overleg. Partijen proberen met dit overleg tot een redelijke aanpassingen van de Overeenkomst te komen, met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst.

2. Partijen merken als omstandigheden als bedoeld in het eerste lid in ieder geval aan: een pandemie, oorlog dan wel een stringenter overheidsbeleid op het gebied van stikstof en netcongestie

3. Indien Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van sterk gewijzigde omstandigheden of een redelijke aanpassing van de Overeenkomst, is sprake van een geschil in de zin van Artikel 16.

Artikel 16 Geschillen

1. Indien tussen Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen. Het staat (een van) de Partijen altijd vrij om het geschil aan de rechter voor te leggen.

2. Geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland.

Artikel 17 Boetebepaling

1. De Ontwikkelaar verbeurt in geval van een tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de Gemeente, na ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling genoemde redelijke termijn waarbinnen alsnog kan worden nagekomen, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,00 per gebeurtenis en vervolgens € 500,00 voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt, met een maximumbedrag van € 250.000,00 per gebeurtenis. Voor zover voor niet-nakoming in deze Overeenkomst een specifieke boete is overeengekomen, is het algemene boetebeding niet van toepassing.

2. Naast de boete, heeft de Gemeente aanspraak op nakoming dan wel kan zij vergoeding van aanvullende schadevergoeding vorderen.

Artikel 18 Verplichte kennisgeving

De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst door Partijen verplicht is om een kennisgeving van de gesloten Overeenkomst te doen op/in de voor haar gebruikelijke publicatiekanalen met de bedoeling om degenen, die geen partij zijn bij de Overeenkomst, te informeren over het feit dat de Overeenkomst is gesloten.

Artikel 19 Vertrouwelijkheid

1. Partijen komen overeen dat de volgende gegevens uit de Overeenkomst vertrouwelijk zijn en als zodanig moeten worden behandeld:
   - Financiële bepalingen (artikel 10);
   - Zekerheidsstelling (artikel 12);

2. Slechts voor zover de Gemeente daartoe gehouden is, zal zij de Overeenkomst en daarmee samenhangende documenten (voor zover deze bij haar berusten) openbaar maken. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de wet achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen.

Artikel 20 Slotbepalingen

1. BPD en Nikkels zijn hoofdelijk verbonden tot de nakoming van alle verplichtingen die voor de Ontwikkelaar voortvloeien uit deze Overeenkomst.

2. Op de Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

3. Indien één van de bepalingen uit deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar zou zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit deze Overeenkomst en daarmee de geldigheid van deze Overeenkomst (op zichzelf) onverlet.

4. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (waaronder rechterlijke uitspraken) leiden tot onuitvoerbaarheid van vastgelegde afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van de Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken in overeenstemming worden gebracht met de wijzigingen in wet- en regelgeving.

Aldus overeengekomen te Westervoort, op _____ 2026 en ondertekend.

Ondertekening:

VOF Ontwikkelcombinatie BPD-Nikkels,
Voor deze
BPD Ontwikkeling BV **Namens de Gemeente**

_____ _____

[redacted]

Wethouder

_____

[redacted]

en
Nisambo B.V.

Voor deze
Nikkels Projecten B.V.

CONCEPT

gemeente Westervoort

_____

[redacted]

CONCEPT