Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1113330
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2022-51
Portefeuillehouder	K. Walters	Datum	13 juli 2022
Informatie bij	G. Savenije	Tel. nr.	(035) 629 2355

Onderwerp

Anterieure Overeenkomst Lijsterweg Zuiderweg

Kernboodschap

De gemeente en ontwikkelaar van de locatie Lijsterweg Zuiderweg, MVM Ontwikkeling, hebben een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie aan de Lijsterweg 14, 16 en 18 en de Zuiderweg 131, 167 en 171. In deze overeenkomst worden alle voorwaarden voor uitvoering vastgelegd. Hierbij gaat het om onder andere het definitieve programma, het inrichtingsplan voor de buitenruimte en bijbehorende afspraken over beheer en onderhoud van de buitenruimte.

Aanleiding

De ontwikkellocatie Lijsterweg betreft een verzameling van bedrijfspanden en loodsen, gelegen aan zowel de Lijsterweg en Zuiderweg en is een van de ontwikkellocaties genoemd in de Gebiedsagenda 1221. Het planvoorstel van de ontwikkelaar betreft de transformatie van de locatie naar gemengd wonen en werken, met 55 wooneenheden en 60 m2 kantoorruimte. Alle voorwaarden voor de uitvoering en bijbehorende (financiële) afspraken zijn uitgewerkt in een anterieure overeenkomst (AOK) op basis van het Locatieontwikkelplan (LOP), vastgesteld door het college op 12 oktober 2021.

Consequenties

Met het aangaan van de Anterieure Overeenkomst geeft de gemeente aan mee te willen werken aan het planvoorstel, onder voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt met de overeenkomst het kostenverhaal (plankosten) geborgd. Tenslotte draagt de ontwikkelaar bij een de toekomstige herinrichting van de Liebergerweg middels een bijdrage van € 136.000,-.

Vervolgtraject

Na de ondertekening van de anterieure overeenkomst volgt het planvoorstel de bestemmingsplanwijziging voor de gehele wijk, het zogeheten Chw-bestemmingsplan 1221. Dit plan staat gepland voor besluitvorming voor najaar 2022.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. P. Torres Barrera dr. ir. G.M. Van den Top

Bijlage(n):
1. Anterieure Overeenkomst Lijsterweg Zuiderweg gean.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 12 juli 2022.

ANTERIEURE OVEREENKOMST HERONTWIKKELING LIJSTERWEG/ZUIDERWEG te HILVERSUM

Ondergetekenden:

1. **De gemeente Hilversum**, gevestigd en kantoor houdend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer dr. ir. G.M. van den Top handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2022 met kenmerk 1113330, hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. De besloten vennootschap **MVM Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74227823, gevestigd aan de Woudenbergseweg 19 D 6 te (3707 HW) Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
   a. De besloten vennootschap **Madero B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32110053, gevestigd aan het Melkpad 5 te (1217 JZ) Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder en enig aandeelhouder XXXXXXXX
   b. De besloten vennootschap **Vitus Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69872058, gevestigd aan de Woudenbergseweg 19 D 6 te (3707 HW) Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder:
      De besloten vennootschap **THV1 B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81259344, gevestigd aan de Tromplaan 17 te (3931 AG) Woudenberg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder XXXXXXXX
3. De besloten vennootschap **Madero Invest B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32106526, gevestigd aan het Melkpad 5 te (1217 JZ) Hilversum, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder en enig aandeelhouder:
   De besloten vennootschap **Madero B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer 32110053, gevestigd aan het Melkpad 5 te (1217 JZ) Hilversum, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder en enig aandeelhouder XXXXXXXXX
4. De besloten vennootschap **Vitus Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69872058, gevestigd aan de Woudenbergseweg 19 D 6 te (3707 HW) Zeist, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder:
   De besloten vennootschap **THV1 B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81259344, gevestigd aan de

Tromplaan 17 te (3931 AG) Woudenberg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder en enig aandeelhouder XXXXXXX

MVM Ontwikkeling B.V., Madero Invest B.V. en Vitus Ontwikkeling B.V. hierna tezamen te noemen: "**Exploitant**",

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Nemen het volgende in aanmerking:

a. De Exploitant is eigenaar van de percelen grond, gelegen nabij Lijsterweg Zuiderweg te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 5729 en 5865 tezamen groot ca. 896 m² en Exploitant heeft een recht op levering van de percelen grond, gelegen nabij Lijsterweg Zuiderweg te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R, nummers 5728, 5866, 6100, 6101, 4034, 2885, 2883 gedeeltelijk, 2884 en 2612, één en ander zoals aangegeven met streeparcering op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte situatietekening d.d. 4 juli 2022 hierna te noemen: **"het Exploitatiegebied"**;

b. De Exploitant is voornemens om in het Exploitatiegebied een woningbouwlocatie van in totaal 55 woningen verdeeld over 3 woonblokken bestaande uit een 4/5 laags appartementengebouw met 60 m² BVO commerciële ruimte, een blok appartementen met grondgebonden eengezinswoningen en twee twee-onder-één kapwoningen te realiseren, in artikel 1 gedefinieerd als het "**Project**";

c. Het Project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke planwijziging noodzakelijk is. Het Project is gelegen in het gebied 1221 waarvoor de Gemeente voornemens is een bestemmingsplan verbrede reikwijdte vast te stellen. Op grond van artikel 7C lid 10 en 11 BU Chw bestaat de mogelijkheid om de verplichting om een exploitatieplan op te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro om de in die afdeling bedoelde kosten te verhalen te koppelen aan de te verlenen omgevingsvergunning. De Gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro en indien zich niet de noodzaak voordoet regels te stellen over de onderwerpen van de in artikel 6.12 sub b en c Wro genoemde locaties-eisen;

d. Het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente is onder voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de ruimtelijke planwijziging alsmede aan verlening van de omgevingsvergunning;

e. Partijen zijn gelet op het voorgaande in overleg getreden en wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze overeenkomst vast te leggen. Partijen sluiten met onderhavige overeenkomst een "anterieure overeenkomst inzake

grondexploitatie" als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;

f. Exploitant is zich ervan bewust dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan daarvan door het college is genomen en een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de Exploitant is overhandigd.

g. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst verstaan Partijen onder:
Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van Exploitant te realiseren bouwprogramma bestaande uit totaal 55 woningen verdeeld over 3 woonblokken bestaande uit een 4/5 laags appartementengebouw met 60 m² BVO commerciële ruimte, een blok appartementen met grondgebonden eengezinswoningen en twee twee-onder-één kapwoningen met 35 parkeerplaatsen.
College: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum.
Middeldure huurwoning: Volwaardige en zelfstandige woning zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum, bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en een aanvangshuurprijs van maximaal € 935,- per maand (prijspeil 1 januari 2022), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.
Middeldure huurwoning plus: Volwaardige en zelfstandige woning zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum, bestemd voor de verhuur met een aanvangshuurprijs van ten minste € 935,- per maand en een aanvangshuurprijs van maximaal € 1.143,- per maand (prijspeil 1 januari 2022), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.
Middeldure koopwoning: Volwaardige en zelfstandige koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten minste de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie van € 324.500 en maximaal € 400.000,-., welke kostengrens en maximale koopprijs jaarlijks ten hoogste worden vermeerderd met de jaarmutatie van de Nationale Hypotheekgarantie.
Private buitenruimte: De ruimte die niet behoort tot de Openbare ruimte, die (gemeenschappelijk) zal worden gebruikt door de kopers/eindgebruikers/bewoners van het Project, zoals aangeduid op bijlage 1.
Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het bouwprogramma, Private buitenruimte en de Openbare ruimte, een en ander zoals verbeeld op het concept Bestemmingsplan 1221 met verbeelding d.d. 7 april 2022 dat is gebaseerd op het door Exploitant opgestelde Locatieontwikkelplan als bedoeld in artikel 2.2. van de tussen Partijen eerder gesloten intentieovereenkomst d.d. 28 maart 2020 zoals vastgesteld door het College d.d. 12 oktober 2021.

Openbare ruimte: de in het Exploitatiegebied door en voor rekening en risico van de Exploitant te ontwikkelen en realiseren ruimte, zoals aangeduid op bijlage 1 die na de oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene plaatselijke verordening, met inbegrip van alle Voorzieningen van openbaar nut.
Sociale huurwoning: Volwaardige en zelfstandige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huursom wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte, te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma. De hoogte van de huurprijs van de sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4 van deze overeenkomst onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
Vervreemding: elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten van appartement, erfpacht, opstal of vruchtgebruik.
Volwaardige woning: een woning die voldoet aan het Bouwbesluit en voor wat betreft de Sociale huurwoningen voldoet aan het met de toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet (als daarvan sprake is) danwel de belegger die deze zal verhuren overeengekomen opleverniveau.
Voorzieningen van openbaar nut: de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening voor zover die voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het Project zoals aan te leggen wegen, openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bermen en bermsloten, en andere waterhuishoudkundige voorzieningen (met inbegrip van drainagevoorzieningen), bruggen, tunnels en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, sierende elementen (beelden, sculpturen), openbare verlichting, brandkranen, voorzieningen ten behoeve van het verkeer, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, straatnaamborden, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst
Het doel van deze overeenkomst is gericht op:

- het vastleggen van afspraken betreffende de realisatie van het door Exploitant beoogde Project, de inzet van publiekrechtelijke instrumenten door de Gemeente en het verhalen door de Gemeente van kosten als gevolg van het door de Exploitant beoogde Project;

Artikel 3 Integriteit

1. Het is Exploitant bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden – in de ruimste zin des woords – aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.

2. Exploitant verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat zij, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.

Artikel 4 Project; bouwprogramma

1. Exploitant is voornemens het Project te realiseren, zonder dat sprake is van een bouw-/realisatieplicht. Het Project bevat 55 woningen in de volgende categorieën:

   19 Sociale huurwoningen;
   6 Middeldure huurwoningen
   9 Middeldure huurwoningen plus
   12 Middeldure koopwoningen en
   9 vrije sector koopwoningen.
2. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Sociale huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar vanaf de datum van eerste verhuring voor sociale verhuur beschikbaar te houden en te verhuren als Sociale huurwoningen.
3. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen.
4. Exploitant is verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen plus voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen plus.
5. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de Sociale huurwoningen en Middeldure huurwoningen de bepalingen van de Doelgroepenverordening Hilversum in acht te nemen.
6. Exploitant spant zich in dat de Sociale huurwoningen in eigendom worden genomen door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet.
7. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 1, 2, 3, 4, en 5, is Exploitant per overtreding en per woning zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van € 200.000,- verschuldigd aan de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).
8. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van de Sociale huurwoningen, de Middeldure huurwoningen en de Middeldure huurwoningen plus aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 200.000,- onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s). Op gelijke wijze verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking – als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot € 200.000,- ten gunste van de Gemeente. Elke

opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

9. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente voor de Middeldure koopwoningen in de koop-/aannemingsovereenkomst en de ter uitvoering daarvan te passeren notariële akten van levering de volgende bedingen (onder dit lid en onder lid 10) op te nemen ten laste van de uiteindelijke koper/eigenaar of diens rechtsopvolger(s):

   a. Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende drie (3) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).

   b. Indien koper het bepaalde in lid a van deze bepaling niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Hilversum, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Hilversum een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

   c. De verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid a is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting als bedoeld in lid b is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.

   Uitzonderingen waarvoor geen toestemming van het college van BW nodig is:

   d. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning. Indien daarvan gebruik wordt gemaakt, kan bij de toepassing van lid d van deze bepaling een dergelijke bewoner gelijk worden gesteld aan de in dat lid genoemde koper.

   e. overlijden van koper of diens partner;

   f. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner;

   Uitzonderingen waarvoor wel toestemming van het college van BW nodig is:

   g. een verandering van werkkring (of eventueel studiekring in het geval van bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten) van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

   h. een gezinsuitbreiding, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

i. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

j. een significante nadelige wijziging in de financiële situatie van koper op grond waarvan koper redelijkerwijs de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning niet meer kan dragen en op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

k. het aangaan door koper van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract die tot een wijziging van de gezinssituatie leidt, op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

l. een langdurig verblijf van koper in het buitenland in verband met werk of studie van koper (maximaal 1 jaar)

Bij het verlenen van de ontheffing wordt de voorwaarde gesteld dat de nog resterende termijn van de zelfbewoningsverplichting overgaat op de verkrijger van de woning. De lopende termijn wordt opgeschort vanaf de datum van uitschrijven van koper uit de GBA en de termijn start weer vanaf de datum van inschrijving in het GBA door de nieuwe eigenaar van de woning.

m. Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen door middel van een aangetekende brief ter attentie van het college van burgemeester en wethouders en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.

n. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum neemt zo spoedig mogelijk een beslissing op de aanvraag als bedoeld in lid m, doch uiterlijk binnen acht (8) weken na bevestigde ontvangst daarvan. Bij gebreke van een beslissing op de aanvraag binnen de termijn zoals opgenomen in de vorige volzin of een overschrijding van die termijn, wordt de ontheffing geacht te zijn verleend, tenzij om aanvullende bewijsstukken is verzocht en deze niet zijn verstrekt. Gedurende deze periode wordt de termijn opgeschort.

o. Indien koper een ontheffing krijgt van de in lid a van dit artikel opgenomen zelfbewoningsverplichting, dan dient koper de zelfbewoningsverplichting voor de resterende looptijd op te leggen als kettingbeding aan de koper van zijn woning, bij gebreke waarvan koper op eerste aanzegging door de gemeente Hilversum, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Hilversum een boete is verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

10. Op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente, groot vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-) per overtreding is Exploitant gehouden aan de kopers van de te realiseren koopwoningen de volgende bepalingen op te leggen:
Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 9 (Zelfbewoningsplicht) is koper bij overdracht door de koper van de woning binnen een termijn van drie jaren na

eerste bewoning, verplicht aan de gemeente Hilversum (een deel van) de meeropbrengst af te dragen.

Bij overdracht binnen één jaar bedraagt het af te dragen gedeelte 100 procent van de

meeropbrengst; dit percentage wordt jaarlijks verminderd met 33 1/3 procent.

Indien de koper voor eigen rekening voorzieningen in het verkochte heeft aangebracht na de

overdracht aan hem, dient daarmee bij de bepaling van de meeropbrengst rekening te worden

gehouden. Daartoe dient een taxatie te worden opgesteld door een beëdigd taxateur. Na aftrek van de aldus getaxeerde waarde ontstaat een gecorrigeerde doorverkoopprijs.

Als meeropbrengst zal worden aangemerkt het positieve verschil tussen de gecorrigeerde doorverkoopprijs en de prijs waarvoor de woning is verworven.

Indien bij doorverkoop van de woning voor het berekenen van de (overdrachts)belasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de overdrachtsakte genoemde verkoopprijs, wordt dat hogere bedrag als doorverkoopprijs van de woning beschouwd.

De koper is verplicht het op basis van het bovenstaande vast te stellen gedeelte van de meeropbrengst aan de gemeente af te dragen op de datum van doorverkoop (juridische levering).

Het bepaalde in dit artikel is tevens van toepassing ingeval van een economische eigendomsoverdracht.

Voor de toepassing van dit artikel wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die geschiedt krachtens boedelmenging of erfrecht dan wel krachtens een scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel, dan wel krachtens een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen.
Bij iedere volgende overdracht binnen een termijn van drie jaren nadat de eerste bewoner/eigenaar de woning daadwerkelijk betrokken en bewoond heeft, zullen de bedingen als vermeld in dit artikel aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en door de vervreemdende partij ten behoeve van de Gemeente te worden aangenomen, zulks op verbeurte van een boete groot tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,-) ten behoeve van de gemeente Hilversum; een ingebrekestelling is niet vereist.

Artikel 4A: Parkeren

1. Exploitant realiseert voor eigen rekening en risico 35 parkeerplaatsen in het Exploitatiegebied ten behoeve van het Project. Exploitant heeft een mobiliteitsplan opgesteld voor het Project dat als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht. Het mobiliteitsplan is gebaseerd op de Parkeernota Hilversum 2017 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-Knooppunten vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 januari 2021. De beleidsnotitie parkeernormering OV-Knooppunten biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te kunnen wijken van de parkeernorm uit de Parkeernota Hilversum 2017 voor nieuwe ontwikkelingen rondom OV-Knooppunten zoals postcodegebied 1221.
2. De parkeerplaatsen dienen gelijktijdig met de eerste woning te worden opgeleverd en dienen (zover van toepassing tegen een passend tarief) beschikbaar te zijn voor de bewoners en bezoekers.
3. Exploitant zal de eindgebruikers in de verhuurdocumentatie of verkoopdocumentatie informeren over de wijze van gebruik van de parkeerplaatsen en op de hoogte stellen van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeerontheffing of parkeervergunning voor parkeren in de Openbare ruimte. Bij het niet opnemen van de in de vorige volzin bedoelde informatie in de verhuurdocumentatie en/of verkoopdocumentatie verbeurt de nalatige partij jegens de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 2.000,- per woning.

Artikel 4B: Deelautoregeling

1. Door 4 deelauto's voor de woningen/commerciële ruimte beschikbaar te stellen voor bewoners/gebruikers kan, conform het Hilversumse parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Exploitant is gehouden om bij oplevering van de eerste woning ter zake het Project, op basis van een door Exploitant in samenspraak met en door de Gemeente goedgekeurd plan een operationeel werkend systeem voor inzet van het benodigde aantal voorziene deelauto's beschikbaar te hebben. Het door Exploitant in samenspraak met de Gemeente op te stellen en als **bijlage** aan te hechten plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners/gebruikers een passend alternatief is voor gebruik van een eigen auto. Exploitant is gehouden om gedurende ten minste 10 jaar na oplevering van de eerste woning het deelautosysteem in stand te (doen) houden.
2. Exploitant is verplicht om bij overdracht, splitsing of bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een onderdeel van) een de woningen/commerciële ruimte in het Project dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid van dit artikel omschreven verplichtingen met betrekking tot realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. van de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit het vorige lid van dit artikel, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan.

Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt Exploitant dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 5: Planologische procedure / inspanningsverbintenis

1. Het College is bereid om haar publiekrechtelijke medewerking te geven aan de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied door zich in te spannen om de voor de realisatie van het Project benodigde planologische procedure te initiëren en de benodigde omgevingsvergunning te verlenen.
2. Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig en volledig indienen (inclusief de noodzakelijke onderzoeken) en ingediend houden van alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied benodigde ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Exploitant zal de in dit artikel bedoelde aanvragen opstellen met inachtneming van het door het College goedgekeurde Locatieontwikkelplan d.d. 12 oktober 2021.
3. De Gemeente zal zich met inachtneming van de toepasselijke wettelijke voorschriften en de voorwaarden van deze overeenkomst, inspannen, om na ontvangst van de in lid 2 bedoelde ontvankelijke aanvragen, medewerking te verlenen aan alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Voor zover de Gemeente de in dit lid bedoelde besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
4. De weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, afwijkingen en/of andere besluiten van overheidswege in verband met de realisatie van het Project, alsmede vertragingen dienaangaande als gevolg van beslissingen van hogere overheden, vernietiging door rechterlijk instanties of inspraak- of bewaarprocedure van derden leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente. Exploitant draagt de eigen schade die hiervan het gevolg is.
   In geen geval zal het bepaalde in deze overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden. Tot deze overeenkomst is besloten door het College van de Gemeente; Exploitant is ermee bekend dat het een zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad van de Gemeente is om al dan niet het voor realisatie van het Project benodigde planologisch besluit te nemen en een zelfstandige bevoegdheid van het College om al dan niet de omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen. De gemeente(raad) behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar / zijn publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren

van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project. De exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Artikel 6: Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage ter dekking van de door de Gemeente als gevolg van het Project te maken kosten is de Exploitant aan Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd ter hoogte van € 22.062,- (zegge: tweeëntwintigduizend tweeënzestig euro). Een overzicht van de kosten die onder de exploitatiebijdrage vallen is aangehecht aan deze overeenkomst (bijlage 4). Exploitant is de exploitatiebijdrage verschuldigd per de datum dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Voornoemd totaalbedrag is mede bepaald op basis van een urenraming ten opzichte van het (concept) bestemmingsplan met verbeelding en het concept inrichtingsplan openbare ruimte. Het uitgangspunt is dat er geen grote wijzigingen meer optreden in deze documenten. Indien dit op initiatief van Exploitant of als gevolg van enige andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak toch wijzigt en dit extra kosten met zich meebrengt voor de Gemeente, dan zal de Exploitant deze extra kosten vergoeden.
2. De bijdrage dient te worden betaald na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur, zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie of restitutie zal kunnen beroepen. Bij niet tijdige betaling van een factuur is Exploitant overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente, over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW aan de Gemeente verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen en rechtsmiddelen in te stellen.
   Alle kosten die Exploitant maakt bij de ontwikkeling en realisering van het Project en de uitvoering van deze overeenkomst zijn voor diens eigen rekening en risico.
3. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in de hoogte van de exploitatiebijdrage.
   Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de gemeente. Alle andere door de exploitant ingeschakelde juridische bijstand voor de afhandeling van bezwaar en/of beroepen zijn voor rekening van Exploitant..
4. De exploitatiebijdrage is exclusief de door de exploitant verschuldigde leges op basis van de vigerende legesverordening, waaronder leges voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De Gemeente heeft de kosten voor het bestemmingsplan 1221 voor haar rekening genomen.

Artikel 6A: toekomstige herinrichting Liebergerweg

1. Exploitant heeft zich bereid verklaard een bijdrage te doen aan de Gemeente voor de mogelijke toekomstige herinrichting van de Liebergerweg ter verbetering van de verkeersituatie Liebergerweg, zulks onder de opschortende voorwaarde van onherroepelijke planologische goedkeuring van het Project.

2. Exploitant draagt met een bedrag van € 136.000,- (zegge: honderd zesendertig duizend euro) exclusief BTW, prijspeil 2021, CPI-geïndexeerd, bij aan de (mogelijke toekomstige) kosten voor herinrichting Liebergerweg. Bij deze kosten inbegrepen zijn passende aansluitingen wat betreft riolering, elektra, internet. De bijdrage wordt (mits sprake is van onherroepelijke planologische goedkeuring van het project) op eerste verzoek van de Gemeente voldaan maar niet voordat vaststaat dat de herinrichting ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, uiterlijk voordat de Gemeente voor de herinrichting van de Liebergerweg verplichtingen jegens derden aangaat. De Gemeente zal, indien de gemeenteraad zal besluiten tot toekomstige herinrichting van de Liebergerweg, Exploitant betrekken bij het maken van de plannen voor de herinrichting van de Liebergerweg en de besteding van de bijdrage.

Artikel 7: Zekerheid

1. Tot zekerheid van de nakoming van de uit artikel 8 (Planschade) van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van Exploitant is Exploitant gehouden om bij ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie te doen stellen groot € 8.250,-. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bank als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de overeenkomst voldoet, dan wel failliet wordt verklaard of aan Exploitant surseance van betaling wordt verleend, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De in dit artikellid bedoelde bankgarantie vervalt 5 jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en/of binnen drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.
2. Tot zekerheid van de nakoming van de uit artikel 9 (Inrichting Openbare ruimte) van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van Exploitant is Exploitant gehouden om bij ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie te doen stellen groot € 175.000,-. Dit bedrag vertegenwoordigt de hoogte van de inrichtingskosten van de toekomstige Openbare ruimte en de ontsluiting daarvan op de omliggende openbare ruimte. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bank als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de overeenkomst voldoet, dan wel failliet wordt verklaard of aan Exploitant surseance van betaling wordt verleend, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient haar geldigheid te behouden tot de datum van eigendomsoverdracht van de ingerichte Openbare ruimte en Voorzieningen van openbaar nut aan de Gemeente, met dien verstande dat ter gelegenheid van de feitelijke oplevering van de Openbare ruimte en Voorzieningen van openbaar nut aan de Gemeente een bedrag ter hoogte van 5% (vijf procent) van de kosten van de

inrichting van de Openbare ruimte onder de bankgarantie wordt gedekt tijdens de onderhoudstermijn.

Artikel 8: Planschade

1. Exploitant stelt zich jegens de Gemeente garant voor de tegemoetkoming in de eventuele planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt en haar grondslag vindt in een besluit als bedoeld in artikel 6.4a-1 van de Wro ten behoeve van de realisatie van het Project, waaronder expliciet begrepen het besluit als bedoeld in artikel 5 (planologische procedure)
2. De in het eerste lid vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het besluit, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan.
   Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.
3. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
   De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de “Procedureverordening planschade 2009” en tevens uitnodigen voor de plaatsopneming als bedoeld in artikel 7 lid 4 van deze verordening.
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan(plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen, die gehouden is dit bedrag per ommegaande aan de Gemeente te vergoeden. Het betreffende bedrag zal dienen te worden voldaan op de bankrekening van de Gemeente na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur.

Artikel 9: Inrichting Openbare ruimte / overdracht

1. Partijen zullen in gezamenlijkheid en goed overleg het bij deze overeenkomst behorende “Inrichtingsplan Openbare ruimte” (bijlage , overzichtskaart) uitwerken naar een voorlopig en definitief ontwerp Openbare ruimte.
   De Exploitant draagt vervolgens zorg voor de vervaardiging van door de Gemeente goed te keuren bestekken en tekeningen op basis van het definitief ontwerp Openbare ruimte. Het door de Gemeente te hanteren toetsingskader voor de bestekken betreft het Handboek Hilversum Buiten en het definitief ontwerp Openbare Ruimte. Van de bestekken en tekeningen maken nadrukkelijk deel uit: de wijze van sloop van bestaande opstallen en sanering, verwijderen bestaande ondergrondse infrastructuur, verharding, verlichting en verlichtingsplan, meubilair, speelvoorzieningen en valonderdelen, containeropstelplaatsen/locaties ondergrondse containers, groen, bomen, de benodigde nutsvoorzieningen bovengronds en de ondergrondse

infrastructuur (riool /kabels en leidingen) met principedetails en doorsneden, bestekken volgens RAW systematiek delen 1, 2 en 3.

2. De Gemeente bepaalt het kwaliteitsniveau van de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied en de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte, zulks op basis van het gemeentelijk beleid voor de inrichting van Openbare ruimte dat op het moment van onherroepelijke inwerkingtreding van het Bestemmingsplan vigeert (Handboek Hilversum Buiten). Waar wordt afgeweken van het vigerende beleid is vooraf goedkeuring vereist van de Gemeente.
3. De Exploitant draagt zorg voor het aanvragen van alle voor de uitvoering van de in het Exploitatiegebied voorziene openbare werken en Voorzieningen van openbaar nut benodigde vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen door middel van genoegzame aanvragen evenals het doen van alle voor de realisatie daarvan benodigde meldingen.
4. De Exploitant verbindt zich tot het realiseren en bekostigen van alle in het Exploitatiegebied voorziene openbare werken en voorzieningen, zulks inclusief de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte, alles in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. De uitvoering van alle ingevolge deze overeenkomst te realiseren publieke werken met betrekking tot de toekomstige Openbare ruimte, geschiedt onder toezicht van de Gemeente.
5. De Gemeente is gerechtigd om toezicht te houden op de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied voor zover het betreft de realisatie van de Openbare ruimte en Voorzieningen van openbaar nut. Exploitant zal de Gemeente op eerste verzoek toegang verschaffen tot het Exploitatiegebied. Indien de Gemeente afwijkingen van het Handboek Openbare ruimte/Inrichtingsplan Openbare ruimte en/of bestekken en tekeningen signaleert is Exploitant gehouden de instructies van de Gemeente op te volgen. Het toezicht van de Gemeente laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Exploitant voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk. Exploitant zal zich nimmer met een beroep op dit toezicht van zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid ontslagen kunnen achten.
6. Exploitant is verplicht bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project in overleg met de Gemeente een route voor het bouwverkeer vast te stellen en deze te volgen en deze verplichting ook op te leggen aan haar onderaannemers, onverminderd de aansprakelijkheid van Exploitant voor daardoor door haar of haar onderaannemers veroorzaakte schade aan eigendommen van de Gemeente of derden.
7. Partijen schouwen voorafgaand aan, na beëindiging van en zo nodig tijdens het gebruik ten behoeve van activiteiten aan of ten behoeve van het Project de in het vorige lid bedoelde route voor het bouwverkeer en tevens de Openbare ruimte grenzend aan het Exploitatiegebied en daar waar buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Exploitatiegebied worden verricht. De resultaten van de schouw worden door Partijen vastgelegd in een proces verbaal dat door beide Partijen wordt geparafeerd. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Exploitant in de gelegenheid stellen binnen een nader te stellen termijn de schade zelf voor eigen rekening en risico te (doen) herstellen.
8. Indien Exploitant de schade als bedoeld in het vorige lid niet binnen de gestelde termijn zelf herstelt of doet herstellen, zal de Gemeente dit doen op kosten van Exploitant.

9. Exploitant is overigens volledig aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan Exploitant toerekenbare schade aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede aan openbare (nuts)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door, of door in opdracht van, de Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden aan en ten behoeve van het Project. Ter dekking van genoemd risico dient Exploitant er voor te zorgen dat er voor de in haar opdracht uit te voeren werken en werkzaamheden op of ten behoeve van het Project een C.A.R./A.V.B.- verzekering wordt gesloten. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband staande met het uitvoeren van werken en werkzaamheden door of in opdracht van de Exploitant.
10. Nutsvoorzieningen (mede) ten behoeve van het Project, ongeacht of deze voorzieningen zich bevinden binnen of buiten het Exploitatiegebied, zullen op uitnodiging van Exploitant door of in opdracht van de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Indien door de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening worden gebracht bij een van Partijen, zijn deze kosten, ook indien de Gemeente op verzoek van een nutsbedrijf optreedt als opdrachtgever voor die werken, voor rekening van Exploitant.
11. Exploitant is ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte, voor zover er sprake is van een overheidsopdracht voor diensten of werken als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012, verplicht voor eigen rekening en risico de op het moment van selectie van een onderneming en op het moment van gunning van de opdracht van toepassing zijnde aanbestedingswetgeving en regionaal inkoop- en aanbestedingsbeleid in acht te nemen.
12. Indien sprake is van een overheidsopdracht als bedoeld in het vorige lid van dit artikel met betrekking tot het Bouw- en woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte, die de Exploitant, door middel van een beroep op zelfrealisatie, op zijn eigendom zal (doen) uitvoeren, legt de Gemeente de aanbestedingsverplichting voor die werkzaamheden door aan Exploitant. Dit ontslaat de Gemeente niet van haar aanbestedingsverplichting. Voor zover noodzakelijk verstrekt de Gemeente hierbij volmacht aan de Exploitant ter zake van de uitvoering, voor haar rekening en risico, van de aanbesteding voor het deel van de werkzaamheden met betrekking tot het Bouw- en woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte.
13. Indien Exploitant ten onrechte niet een aanbestedingsprocedure voert of op onjuiste wijze de aanbestedingsprocedure voert of de opdracht gunt, zal Exploitant de schade die de Gemeente daardoor lijdt vergoeden. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schade, boetes of kosten.
14. Tijdig overeenkomstig de planning (bijlage 3) dient de ingerichte Openbare ruimte aan de gemeente feitelijk te worden opgeleverd. Ten aanzien van de openbare werken en voorzieningen zijn Partijen een onderhoudsperiode door en voor rekening van de Exploitant van 12 maanden na de oplevering van alle binnen het Exploitatiegebied voorziene bebouwing, openbare werken en voorzieningen overeengekomen.
15. Alle aan de Gemeente over te dragen openbare werken en voorzieningen moeten ten tijde van de juridische levering aan de gemeente in goede staat verkeren overeenkomstig bestek en tekeningen zoals omschreven in lid 1.

16. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden binnen een termijn van twee maanden na afloop van de onderhoudsperiode ten overstaan van notaris mr. B. Kreugel van Notariaat Wijdemeren. De ondergrond van de aan de Gemeente te leveren Openbare ruimte staat aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende bijlage 1 (Kadastrale ondergrond openbare ruimte). De juridische levering geschiedt tegen een door de Gemeente aan Exploitant te betalen koopsom van € 1,00 exclusief B.T.W.. Alle kosten, rechten en belastingen uit de overdracht voortvloeiende en de kadastrale inmeting van de gronden zijn voor rekening van de Exploitant.
17. Exploitant draagt er zorg voor dat de Openbare ruimte bij oplevering milieu-hygiënisch geschikt is voor de beoogde functie, aan te tonen door middel van een daartoe door Exploitant na afronding van de werkzaamheden te laten opstellen bodemonderzoek. Exploitant zal voor overdracht een afschrift van het bodemonderzoeksrapport aan de Gemeente overleggen.
18. Met het oog op de goedkeuring tot het achterwege laten van artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer als bedoeld in onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 25 januari 2012 (BLKB 2012/175M) verklaart de Gemeente bij deze dat de over te dragen Openbare ruimte uitsluitend al worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-Compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van de hiervoor bedoelde regeling. Indien ondanks een beroep op voornoemd besluit van de staatssecretaris de Gemeente ter zake de verkrijging van de Openbare ruimte een (straf)heffing overdrachtsbelasting verschuldigd is, zal Exploitant de verschuldigde (straf)heffing overdrachtsbelasting volledig vergoeden aan de Gemeente.
19. De akte van levering met betrekking tot de ondergrond Openbare ruimte zal in ieder geval de volgende bepalingen bevatten:
    A. de gronden zullen in eigendom worden overgedragen, vrij van zakelijke en persoonlijke rechten, hoe ook genaamd, vrij van hypotheken en beslagen, met uitzondering van de zakelijke rechten van nutsbedrijven voor het aanleggen en in stand houden van kabels, leidingen, bijbehorende installaties en ander daarvoor benodigde voorzieningen voor zover de Gemeente daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd dan wel daarvoor vergunning heeft verleend.
    B. Exploitant staat er voor in dat de gronden eigenschappen bezitten die voor het normale en veilige gebruik van de (onder)grond als Openbare ruimte verwacht mogen worden, dat zij geen gebreken vertonen en geen stoffen bevatten in concentraties die op grond van de ten tijde van de overdracht van de grond geldende wettelijke normen en algemeen geaccepteerde maatstaven nadelig zijn te achten voor mens of milieu of anderszins belemmeringen kunnen opleveren voor het normale en veilige gebruik als Openbare ruimte. De Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake.
    C. Exploitant garandeert bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden.
    D. De juiste grootte van de gronden zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het Kadaster en aanwijzingen in het terrein door Partijen. Het verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte zal geen aanleiding geven tot verrekening of tot het instellen van enigerlei rechtsvorderingen, hoe dan ook genaamd.
    E. De gronden komen eerst voor risico van de Gemeente zodra de notariële overdracht heeft plaatsgevonden.
    F. De eigenaarslasten zijn vanaf de datum van de notariële overdracht voor rekening van de Gemeente.

Artikel 10: Private buitenruimte

1. In het Exploitatiegebied zal er door de Exploitant Private buitenruimte worden aangelegd. De Private buitenruimte blijft na aanleg particulier eigendom en zal niet worden overgedragen aan de Gemeente. Het beheer en onderhoud van de Private buitenruimte komt voor rekening en risico van de Exploitant danwel haar rechtsopvolger(s). De Exploitant dan wel haar rechtsopvolger(s) zijn verplicht de Private buitenruimte in goede staat te onderhouden en in stand te houden, welke verplichting door middel van een kettingbeding zal worden opgenomen in de akte van levering tussen Exploitant en haar rechtsopvolger(s). De wegen, paden en parkeerplaatsen binnen de Private buitenruimte zullen niet openbaar zijn in de zin van de Wegenwet en deze zullen niet in beheer komen bij de Gemeente in zin van de Wegenverkeerswet en het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. De Exploitant dan wel diens kopers/eindgebruikers heeft/hebben de verplichting om duidelijk kenbaar te maken naar derden dat het hier gaat om een eigen weg, particuliere weg, private weg en soortgelijke of door andere kentekenen krachtens artikel 4 lid 3 Wegenwet. De Exploitant dan wel diens kopers/eindgebruikers is/zijn gehouden deze verplichting in stand te houden en dit op te leggen en aan te laten nemen door haar rechtsopvolgers.

Artikel 11: Openbaarheid overeenkomst

1. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dient te leggen.
2. De Gemeente zal eventuele verzoeken om openbaarmaking van de overeenkomst en bijbehorende bijlagen behandelen conform de Wet open overheid.

Artikel 12: Geschillenregeling

Partijen zullen alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen of een rechtverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van Partijen als zodanig worden aangemerkt, in onderling overleg trachten op te lossen. Geschillen die Partijen niet in onderling overleg kunnen oplossen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 13: Overdracht contractpositie

1. Het is Exploitant – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect aan (een) derde(n) over te dragen, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.
2. De Gemeente zal haar in het eerste lid bedoelde toestemming slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant jegens de Gemeente is gehouden en onder gelijktijdige overname van de daarmee verband houdende zekerheidsstellingen, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden, welke

nadere voorwaarden in dat geval geen door Exploitant te verstrekken zekerheidsstelling(en) zullen betreffen.

3. Bij niet-nakoming door Exploitant van het bepaalde in dit artikel, is Exploitant de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 500.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 14: Ontbinding, aanpassing en beëindiging overeenkomst

1. Indien één van Partijen ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft de andere Partij in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van Exploitant.
2. In geval van faillissement, aanvrage(n) van surséance van betaling en/of ontbinding van Exploitant heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens Exploitant te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen.
3. Indien de door Partijen gewenste ruimtelijke maatregel op basis waarvan de Exploitant het Project kan uitvoeren niet uiterlijk 31 december 2023 onherroepelijk is en de onherroepelijkheid ook niet binnen een redelijke termijn is te verwachten, treden Partijen in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien Partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een tussen hen tot stand te brengen aanpassingsovereenkomst. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, zijn beide Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
4. Deze overeenkomst eindigt, behoudens tussentijdse beëindiging en ontbinding als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel, nadat Partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.
5. Ontbinding dient schriftelijk en aangetekend plaats te vinden, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
6. In geval van ontbinding van deze overeenkomst ontstaan er geen ongedaanmakingsverbintenissen en heeft Exploitant geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
7. De Exploitant blijft bij ontbinding van de overeenkomst de gehele exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 lid 1 aan de Gemeente verschuldigd, voor zover de kosten van de zijde van de Gemeente ook reeds gemaakt zijn en de ontbinding niet het gevolg is van een wanprestatie van de zijde van de Gemeente.. De Gemeente zal aan Exploitant een overzicht verschaffen van de door haar bestede kosten.

Artikel 15: Planning

1. Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden en handelingen waarvoor Partijen verantwoordelijk zijn, hebben Partijen als bijlage 3 aan deze overeenkomst een Planning gehecht, waarin is aangegeven binnen welke termijnen

welke werkzaamheden en handelingen door Exploitant dan wel de Gemeente dienen te worden verricht, met dien verstande dat geen sprake is van een plicht aan de zijde van Exploitant om het Project te realiseren. Het staat Exploitant derhalve volledig vrij om ervoor te kiezen niet tot realisatie van het Project over te gaan.

2. De planning heeft het karakter van een streefplanning. Indien Partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, treden zij hierover met elkaar in overleg om adequate maatregelen te nemen teneinde vertraging of andere mogelijke gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg als bedoeld in de tweede volzin daartoe aanleiding geeft, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na vaststelling geldt tussen Partijen de aangepaste Planning.

Artikel 16: Hoofdelijkheid

Indien twee of meer (rechts)personen tezamen Exploitant zijn, zijn alle (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en kunnen alle (rechts)personen uitsluitend gezamenlijk de voor de Exploitant uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

Artikel 17: Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.
2. Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.
3. Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullen zullen gelden.
4. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk, gelet op het doel en strekking van deze overeenkomst, afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
5. Derden kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst geen rechten ontlenen.
6. Indien krachtens de bepalingen van de overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de raad van de Gemeente. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.

7. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de overeenkomst naar behoren te vervullen. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de overeenkomst, behoudens voor zover die informatie vertrouwelijk van aard is of voor zover de aard van de informatie zich daar anderszins tegen verzet. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Eén en ander met in achtneming van de Wet open overheid.
8. Partijen zijn van oordeel dat de onderhavige overeenkomst niet in strijd is met de vigerende regelgeving ten aanzien van mededinging en (Europese) aanbesteding. Mocht uit enig rechtsgeding volgen dan wel na zorgvuldig beraad door de Gemeente worden vastgesteld dat één of meerdere afspraken krachtens deze regelgeving niet is of zijn toegestaan, bezien Partijen of deze kunnen worden aangepast met een resultaat dat het met deze overeenkomst beoogde resultaat zo dicht mogelijk benadert. Bereiken partijen hierover geen overeenstemming of blijkt een dergelijke aanpassing redelijkerwijs niet mogelijk dan is deze overeenkomst ontbonden en draagt ieder der Partijen de eigen kosten. Partijen zullen in dat geval tevens over en weer medewerking verlenen aan eventuele ongedaanmaking, zoals teruglevering van reeds geleverde percelen.
9. Van deze overeenkomst maken de navolgende, door partijen geparafeerde bijlagen deel uit:
    - Bijlage 1: Situatietekening eigendom/rechten op levering en openbaar/privaat d.d. 4 juli 2022.;
    - Bijlage 2: Mobiliteitsplan d.d. 6 mei 2022;
    - Bijlage 3: Planning d.d. 6 mei 2022.
    - Bijlage 4: Exploitatiebijdrage :
10. Indien onderdelen van deze overeenkomst met een in het vorige lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:
    a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen, gaat de overeenkomst vóór de bijlage;
    b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
    c. Regel (a) gaat voor regel (b).

Aldus ondertekend in drievoud te Hilversum op 2022,

Bijlage 1 Overzichtskaart



Bijlage 2 Mobiliteitsplan

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

memo

aan:	MVM Ontwikkeling
van:	SAB
kenmerk:	190195
datum:	6 mei 2022
betreft:	Mobiliteitsplan Lijsterweg/Zuiderweg te Hilversum

Inleiding
Het voornemen bestaat om de bedrijfsgronden tussen de Lijsterweg en de Zuiderweg te herontwikkelen. De verouderde en deels leegstaande bedrijfsbebouwing ter plaatse wordt gesloopt en er worden circa 55 woningen en een commerciële functie van 60 m² gerealiseerd. Voor (woningbouw)ontwikkelingen in de nabijheid van openbare vervoersknooppunten in Hilversum geldt dat de gemeente met de 'Beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten' de mogelijkheid biedt om een reductie van de geldende parkeernorm toe te passen. In dit memo wordt toegelicht hoe voor de herontwikkelingsopgave aan de Lijsterweg/Zuiderweg toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden die deze beleidsnotitie biedt.



Inrichtingsplan beoogde ontwikkeling (Bron: Buro Lubbers)

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



Stedenbouwkundig plan beoogde ontwikkeling (Bron: Atelier Dutch)

Stap 0: De parkeerbehoefte
In de 'Gebiedsagenda 1221' wordt gesteld dat voor de beoogde locatie de kencijfers voor 'schil centrum' aangehouden kunnen worden. De kencijfers uit de 'Parkeernota Hilversum 2017' voor wonen zijn in de tabel hieronder weergeven. Voor de commerciële functie (café/bar/cafetaria) geldt volgens de gemeentelijke parkeernormering een parkeernorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

	Centrum	Schil	Rest		
				aantal	aandeel bezoekers
Wonen					
koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2	woning	0,3 per eenheid
koop, 2-onder-1-kap	1,7	1,8	2,1	woning	0,3 per eenheid
koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
koop, etage, duur	1,6	1,9	2,1	woning	0,3 per eenheid
koop, etage, midden	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
koop, etage, goedkoop	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
huurhuis, wijk sector	1,5	1,7	1,8	woning	0,3 per eenheid
huurhuis, lokale huur	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
huur, etage, duur	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
huur, etage, middenjgoedkoop	1,1	1,2	1,4	woning	0,3 per eenheid
kamerbewoning (geen studenten)	0,55	0,65	0,7	kamer	0,2 per eenheid
kamerbewoning, studenten	0,25	0,25	0,25	kamer	0,2 per eenheid
overige/onbekend	1,05	1,1	1,1	woning	0,3 per eenheid

Parkeernormering (Bron: Parkeernota Hilversum 2017)

Het woonprogramma betreft 55 woningen, bestaande uit: 19 sociale huurappartementen, 27 middeldure koop-/huurappartementen, 7 rijwoningen en 2 twee-onder-één-kapwoningen. Daarnaast wordt een commerciële functie van 60 m² gerealiseerd. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend per type functie.

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Functie	Programma	Parkeerbehoefte
Huur, etage, goedkoop	19	22,8 (1,2 x 19)
Huur, etage, midden	13	15,6 (1,2 x 13)
Koop, etage, midden	14	22,4 (1,6 x 14)
Koop, tussen/hoek	7	11,9 (1,7 x 7)
Koop, twee-onder-een-kap	2	3,6 (1,8 x 2)
Café/bar/cafetaria	60 m²	3,0 (5 x 0,6)
Totaal	55 / 60 m²	79,3 (=80)

Parkeerbehoefte (parkeernorm is inclusief het bezoekersaandeel) (Bron: SAB)

Dit resulteert uiteindelijk in een totale parkeerbehoefte van 80 parkeerplaatsen.

In het gemeentelijk parkeerbeleid staat vermeld dat door de aanwezigheid van openbare parkeergarages het bezoekersaandeel van ontwikkelingen in het centrum afgewenteld kan worden op de aanwezige parkeergelegenheid in het centrum. Dat geldt ook voor delen van het schilgebied die in de directe nabijheid van de parkeergarages gelegen zijn (binnen 200 meter hemelsbreed). In voorliggende situatie ligt het plangebied niet in het centrum of binnen 200 meter van een openbare parkeergarage. Om die reden is een reductie van het bezoekersaandeel in voorliggende situatie niet mogelijk.

In het stedenbouwkundig plan zijn 35 parkeerplaatsen voorzien. Dit maakt dat niet voldaan kan worden aan de theoretische parkeerbehoefte uit het gemeentelijk parkeerbeleid. In voorliggende situatie doen zich nog kansen voor om dubbelgebruik van parkeerplaatsen toe te passen, vanwege de combinatie van woningen met een kleinschalige horecafunctie. In het gemeentelijk parkeerbeleid zijn geen specifieke aanwezigheidspercentages opgenomen voor een horecafunctie (zie onderstaande tabel). Gekozen is om de aanwezigheidspercentage voor de functie 'supermarkt' aan te houden, gelet op de min of meer gelijkmatig verwachte gebruiksdruk.

Tabel aanwezigheidspercentages (bron: CROW)

Gelijktijdige aanwezigheid functies:	Weekdag ochtend	Weekdag middag	Weekdag avond	Koopzondag	Nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor/Bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Grootschalige detailhandel	30%	60%	10%	80%	0%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
Sport binnen	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Sport buiten	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
Bios/Theater/Podium	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
Zorg: verpleeghuis/verzorgingstehuis/aanleunwoning	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%
Ziekenhuis: patienten + bezoek	80%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%
Ziekenhuis: werknemers	75%	100%	40%	40%	25%	40%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%

Aanwezigheidspercentages (Bron: Parkeernota Hilversum 2017)

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Aanwezigheidspercentages

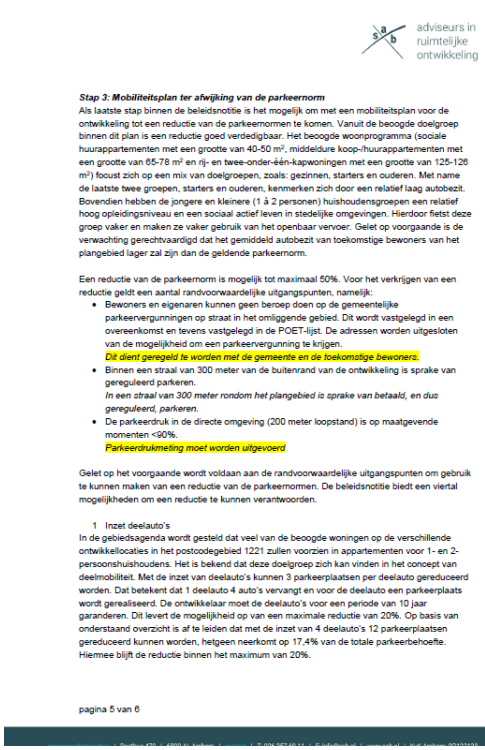
Aantal p.p	weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Aanwezigheidspercentages wonen bewoners							
100%	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
59,8	29,9	29,9	53,82	59,8	35,88	47,84	41,86
Aanwezigheidspercentages wonen bezoekers							
100%	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
16,5	1,65	3,3	13,2	0	9,9	16,5	11,55
Aanwezigheidspercentages horeca							
100%	30%	60%	40%	0%	100%	40%	0%
3,0	0,9	1,8	1,2	0	3,0	1,2	0
Totaal							
79,3	32,45	35,0	68,22	59,8	48,78	65,54	53,41

Parkeerbehoefte met toepassing aanwezigheidspercentages (Bron: SAB)

Wanneer toepassing wordt gegeven aan de aanwezigheidspercentages resulteert dat in een parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen.

Stap 1: Mogelijkheden parkeren eigen terrein
Bij de totstandkoming van het plan voor de beoogde woningen tussen de Lijsterweg en de Zuiderweg is sprake van een zorgvuldige inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. Er is gekozen voor een evenwichtige positionering van de nieuwe bebouwing, evenals de gekozen bouwhoogte. De toekomstige bebouwing zoekt aansluiting bij de bestaande wegen- en bebouwingsstructuur. De parkeerfunctie wordt zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken door de positionering op het binnenterrein. Voor het autoverkeer is de ingang van het binnenterrein, via de Zuiderweg, aan de noordwestzijde van de bebouwing gesitueerd. Vanwege de zorgvuldige inpassing van de beoogde woningbouw en het gebrek aan voldoende aanvullende fysieke ruimte op het perceel zijn er geen mogelijkheden om elders op eigen terrein extra parkeergelegenheid te realiseren. Er worden eveneens geen kansen gezien om de extra parkeerplaatsen op een private parkeerfaciliteit in de directe omgeving van het plangebied te faciliteren.

Stap 2: Mogelijkheden faciliteren parkeervraag elders
Indien de gemeente het wenselijk en mogelijk acht om de benodigde parkeervraag elders te faciliteren, bijvoorbeeld in de openbare ruimte, dan kan gebruik gemaakt worden van de geldende afkoopregeling in het gemeentelijk parkeerbeleid. In voorliggende situatie heeft de gemeente te kennen gegeven geen mogelijkheden te zien om de parkeervraag in de openbare ruimte te realiseren.



adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Stap 3: Mobiliteitsplan ter afwijking van de parkeernorm

Als laatste stap binnen de beleidsnotitie is het mogelijk om met een mobiliteitsplan voor de ontwikkeling tot een reductie van de parkeernormen te komen. Vanuit de beoogde doelgroep binnen dit plan is een reductie goed verdedigbaar. Het beoogde woonprogramma (sociale huurappartementen met een grootte van 40-50 m², middeldure koop-/huurappartementen met een grootte van 65-78 m² en rij- en twee-onder-één-kapwoningen met een grootte van 125-126 m²) foust zich op een mix van doelgroepen, zoals: gezinnen, starters en ouderen. Met name de laatste twee groepen, starters en ouderen, kenmerken zich door een relatief laag autobezit. Bovendien hebben de jongere en kleinere (1 à 2 personen) huishoudensgroepen een relatief hoog opleidingsniveau en een sociaal actief leven in stedelijke omgevingen. Hierdoor fietst deze groep vaker en maken ze vaker gebruik van het openbaar vervoer. Gelet op voorgaande is de verwachting gerechtvaardigd dat het gemiddeld autobezit van toekomstige bewoners van het plangebied lager zal zijn dan de geldende parkeernorm.

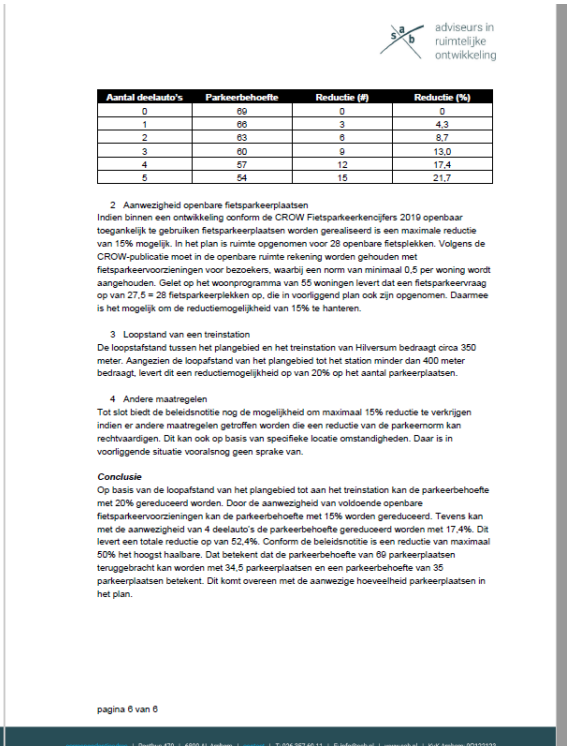
Een reductie van de parkeernorm is mogelijk tot maximaal 50%. Voor het verkrijgen van een reductie geldt een aantal randvoorwaardelijke uitgangspunten, namelijk:

- Bewoners en eigenaren kunnen geen beroep doen op de gemeentelijke parkeervergunningen op straat in het omliggende gebied. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst en tevens vastgelegd in de POET-lijst. De adressen worden uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning te krijgen.
  Dit dient geregeld te worden met de gemeente en de toekomstige bewoners.
- Binnen een straal van 300 meter van de buitenrand van de ontwikkeling is sprake van gereguleerd parkeren.
  In een straal van 300 meter rondom het plangebied is sprake van betaald, en dus gereguleerd, parkeren.
- De parkeerdruk in de directe omgeving (200 meter loopstand) is op maatgevende momenten <90%.
  Parkeerdrukmeting moet worden uitgevoerd

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de randvoorwaardelijke uitgangspunten om gebruik te kunnen maken van een reductie van de parkeernormen. De beleidsnotitie biedt een viertal mogelijkheden om een reductie te kunnen verantwoorden.

1 Inzet deelauto's

In de gebiedsagenda wordt gesteld dat veel van de beoogde woningen op de verschillende ontwikkellocaties in het postoodegebied 1221 zullen voorzien in appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Het is bekend dat deze doelgroep zich kan vinden in het concept van deelmobiliteit. Met de inzet van deelauto's kunnen 3 parkeerplaatsen per deelauto gereduceerd worden. Dat betekent dat 1 deelauto 4 auto's vervangt en voor de deelauto een parkeerplaats wordt gerealiseerd. De ontwikkelaar moet de deelauto's voor een periode van 10 jaar garanderen. Dit levert de mogelijkheid op van een maximale reductie van 20%. Op basis van onderstaand overzicht is af te leiden dat met de inzet van 4 deelauto's 12 parkeerplaatsen gereduceerd kunnen worden, hetgeen neerkomt op 17,4% van de totale parkeerbehoefte. Hiermee blijft de reductie binnen het maximum van 20%.



adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Aantal deelauto's	Parkeerbehoefte	Reductie (#)	Reductie (%)
0	69	0	0
1	66	3	4,3
2	63	6	8,7
3	60	9	13,0
4	57	12	17,4
5	54	15	21,7

2 Aanwezigheid openbare fietsparkeerplaatsen

Indien binnen een ontwikkeling conform de CROW Fietsparkeerkencijfers 2019 openbaar toegankelijk te gebruiken fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd is een maximale reductie van 15% mogelijk. In het plan is ruimte opgenomen voor 28 openbare fietsplekken. Volgens de CROW-publicatie moet in de openbare ruimte rekening worden gehouden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers, waarbij een norm van minimaal 0,5 per woning wordt aangehouden. Gelet op het woonprogramma van 55 woningen levert dat een fietsparkeervraag op van 27,5 ≈ 28 fietsparkeerplekken op, die in voorliggend plan ook zijn opgenomen. Daarmee is het mogelijk om de reductiemogelijkheid van 15% te hanteren.

3 Loopstand van een treinstation

De loopstafstand tussen het plangebied en het treinstation van Hilversum bedraagt circa 350 meter. Aangezien de loopafstand van het plangebied tot het station minder dan 400 meter bedraagt, levert dit een reductiemogelijkheid op van 20% op het aantal parkeerplaatsen.

4 Andere maatregelen

Tot slot biedt de beleidsnotitie nog de mogelijkheid om maximaal 15% reductie te verkrijgen indien er andere maatregelen getroffen worden die een reductie van de parkeernorm kan rechtvaardigen. Dit kan ook op basis van specifieke locatie omstandigheden. Daar is in voorliggende situatie vooralsnog geen sprake van.

Conclusie

Op basis van de loopafstand van het plangebied tot aan het treinstation kan de parkeerbehoefte met 20% gereduceerd worden. Door de aanwezigheid van voldoende openbare fietsparkeervoorzieningen kan de parkeerbehoefte met 15% worden gereduceerd. Tevens kan met de aanwezigheid van 4 deelauto's de parkeerbehoefte gereduceerd worden met 17,4%. Dit levert een totale reductie op van 52,4%. Conform de beleidsnotitie is een reductie van maximaal 50% het hoogst haalbare. Dat betekent dat de parkeerbehoefte van 69 parkeerplaatsen teruggebracht kan worden met 34,5 parkeerplaatsen en een parkeerbehoefte van 35 parkeerplaatsen betekent. Dit komt overeen met de aanwezige hoeveelheid parkeerplaatsen in het plan.

Bijlage 3 Planning

Q3 2022	Besluitvorming bestemmingsplan
Q3/Q4 2022	Vergunningsaanvraag
Q2 2023	Termijn onherroepelijk bestemmingsplan
Q3 2023	Start bouw
2024	Oplevering

Bijlage 4 Exploitatiebijdrage

Urenraming 2022		Totaal	Totaal ex BTW
Lijsterweg Zuiderwe	EUR per uur	uren	bedrag
Projectmanager	€ 137,00	44	€ 6.028,00
Supervisor	€ 137,00	19	€ 2.603,00
Jurist	€ 121,00	30	€ 3.630,00
Adviseur RO - parkeren	€ 121,00	12	€ 1.452,00
Adviseur RO - natuur	€ 121,00	4	€ 484,00
Adviseur RO - planoloog	€ 121,00	4	€ 484,00
OR (advisering en toetsing	€ 121,00	25	€ 3.025,00
directievoering 2023	€ 121,00	36	€ 4.356,00
Adviseur - duurzaamheid	€ 121,00	6	€ 726,00
Totaal		180	€ 22.062,00