CONCEPT INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

de gemeente Duiven

en

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DUIVEN**, gevestigd in Duiven aan het Koning Willem-Alexanderplein 1, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer H.B. Hieltjes, die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven d.d. **;

2. de besloten vennootschap **VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende in (5386 KD) Geffen aan de Broekstraat 2, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer C.J.W. van Wanrooij.

DEFINITIES:

De met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

Artikel: artikel van de Overeenkomst.

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van het Project mogelijk maakt. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt onder een 'bestemmingsplan' een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet verstaan.

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

Bro: Besluit ruimtelijke ordening.

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Duiven, voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders wordt onder gemeente tevens het college van burgemeester en wethouders verstaan.

Gemeentelijke kosten: alle door de Gemeente gemaakte en te maken interne en externe kosten in verband met de herontwikkeling van het Plangebied en de in dat kader gevoerde en te voeren onderhandelingen, onder welke kosten in ieder geval worden begrepen alle kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 Bro en, alle kosten voor door de Gemeente ingeschakelde deskundigen. Na

inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt voor artikel 6.2.4 Bro gelezen artikel 8.15 Ob.

Gemeenteraad: de gemeenteraad van de gemeente Duiven.

Ontwikkelaar: de besloten vennootschap Van Wanrooij projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd in Geffen, kantoorhoudende in (5386 KD) Geffen aan de Broekstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747.

Ontwikkelplan: het door Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente, maar wel geheel voor eigen rekening en risico, op te stellen plan voor de integrale herontwikkeling van het Plangebied. Het Ontwikkelplan bevat in ieder geval de volgende aspecten/elementen en voldoet in ieder geval aan de volgende eisen:

i. de (planologische) inrichting en verkaveling van het Plangebied;
ii. de met de herontwikkeling van het Plangebied te realiseren ruimtelijke kwaliteit;
iii. 300 woningen, waarvan 180 woningen vóór 2025 en 120 woningen vóór 2030 gerealiseerd en opgeleverd moeten zijn aan de eindgebruiker, met inachtneming van het volgende woningbouwprogramma, prijspeil 2021, dat telkens naar verhouding binnen de nader te bepalen deelgebieden gerealiseerd moet worden, waarvoor de volgende uitgangspunten gelden (categorie woning, prijscategorie, percentage):
    - Sociale huur (corporatiewoningen /woningen toegelaten instelling), < € 633,25 per maand (ofwel de dan geldende lage aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens): 15%
    - Middeldure huur, € 752,33 (ofwel de dan geldende liberalisatiegrens) tot € 900,- per maand: 15%
    - Betaalbare koop, < € 210.000,- V.O.N.: 30% (prijspeil 2021)
    - Middeldure koop, € 210.000,- tot € 325.000,- V.O.N.: 30% (prijspeil 2021)
    - Dure koop, > € 325.000,- V.O.N.: 10% (prijspeil 2021)

iv. categorie sociale huur voor 50% realiseren conform de woonstandaard in PMC 3 en 50% in PMC 7 voor de maximale stichtingskosten van € 200.000,- V.O.N. (prijspeil 2021);
v. de fasering van de herontwikkeling van het Plangebied, waarbij inzicht wordt verschaft in de momenten waarop de planvorming van de verschillende programmaonderdelen ter hand wordt genomen en een inschatting wordt gegeven van de voltooiing van de verschillende programmaonderdelen;
vi. de inrichting en kwaliteit van het openbaar gebied en de aansluiting op openbare voorzieningen, waarbij de kaders gelden zoals vastgesteld in de meest recente versie van de standaardeisen voor de uitvoering van werken in de openbare ruimte van de Gemeente;
vii. de overdracht van het openbaar gebied aan de Gemeente en de in het kader te hanteren onderhoudstermijnen alsook de eventuele overdracht van (gronden voor de aanleg van) openbare voorzieningen;
viii. de wijze waarop de in- en externe communicatie tijdens de herontwikkeling van het Plangebied zal worden vormgegeven, waarbij aandacht zal worden besteed aan gezamenlijke publicatiemomenten/ persberichten/ presentaties en dergelijke op cruciale momenten in de planontwikkeling;
ix. de wijze waarop de participatie bij het Project zal worden vormgegeven;
x. alle gegevens die de Gemeente nodig heeft om een inschatting te maken van het bedrag dat aan haar betaald moet worden voor bovenplanse, infrastructurele voorzieningen die nodig zijn om de herontwikkeling van het Plangebied te verwezenlijken of rechtstreeks het gevolg zijn van het Project;
xi. de wijze waarop bij de herontwikkeling van het Plangebied duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd en geborgd, een en ander te beschrijven in een plan van aanpak daarover;
xii. de wijze waarop aan de parkeerbehoefte in het Plangebied zal worden voldaan, beschreven in een parkeervisie;

xiii. de wijze waarop het Plangebied voor verschillende vormen van verkeer zal worden ontsloten en op openbaar vervoer zal worden aangesloten;
xiv. een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er op basis van het Ontwikkelplan een planologisch besluit genomen kan worden dat voldoet aan de dan geldende wet- en regelgeving;
xv. het aanbod van de Ontwikkelaar dat vervat is in de brief van 18 maart 2021 (Bijlage **).

Overeenkomst: de onderhavige intentieovereenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.

Partijen: de Gemeente en de Ontwikkelaar gezamenlijk.

Plangebied: het gebied, kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie A, nummers 2092 en 2010, sectie F, nummers 607 en 608, plaatselijk bekend Ploen Noord zoals weergegeven op Bijlage **

Project: het door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico (her)ontwikkelen van het Plangebied met inachtneming van de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Overeenkomst en de op grond daarvan tot stand gekomen documenten, waaronder het Ontwikkelplan.

Van Wanrooij: de besloten vennootschap Van Wanrooij projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd in Geffen, kantoorhoudende in (5386 KD) Geffen aan de Broekstraat 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747.

Voorfase: de fase waarin Ontwikkelaar nader onderzoek doet naar de haalbaarheid van het Project en het Ontwikkelplan opstelt.

Wro: Wet ruimtelijke ordening.

ACHTERGROND:

a) de Gemeente heeft vanwege de woningbehoefte in de gemeente Duiven en het ontbreken van voldoende harde plancapaciteit de haalbaarheid van de

(her)ontwikkeling van de locaties 'Ploen Noord', 'Plakse Weide' en 'Biezenkampen' te onderzoeken en de Gemeenteraad heeft op 26 januari 2021 besloten over de uitkomsten van dat onderzoek voor 1 juli 2021 geïnformeerd te worden, teneinde in staat te zijn een weloverwogen afweging te maken over de locatie(s) die in aanmerking zou(den) kunnen komen voor woningbouw;

b) op 26 januari 2021 is door de Gemeenteraad tevens besloten om voor twee van de drie locaties 'Ploen Noord, 'Plakse Weide' en 'Biezenkampen' de planvorming op te starten in verband met het nog aanwezig risico op planuitval en het creëren van zekerheden t.a.v. het realiseren van de woningbouwopgave;

c) op locaties 'Ploen Noord' en 'Plakse Weide' hebben marktpartijen een (grond)positie ingenomen. De Gemeente heeft de mogelijkheid om de locatie 'Biezenkampen' te verwerven. Gelet deze (grond)positie heeft de Gemeenteraad opdracht gegeven om de haalbaarheid te verkennen door te onderzoeken in hoeverre de betreffende marktpartijen bereid en in staat zijn om de betreffende locaties met inachtneming van de gemeentelijke voorwaarden voor woningbouw te ontwikkelen. Op basis van de uitkomsten van deze verkenning zal de Gemeenteraad een besluiten nemen over de aankoop van de locatie Biezenkampen;

d) naar aanleiding van het raadsbesluit van 26 januari 2021 is de Gemeente in overleg getreden met de Ontwikkelaar, heeft de Ontwikkelaar aan de Gemeente kenbaar gemaakt dat hij eigenaar is van, althans een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak heeft op levering van, de gronden in het Plangebied en heeft de Ontwikkelaar de bereidheid uitgesproken om voor eigen rekening en risico het Project te realiseren;

e) in het kader van het gevoerde overleg hebben de Ontwikkelaar en de Gemeente verkend welke garanties de Ontwikkelaar de Gemeente kan geven ten aanzien van de woningen die de Ontwikkelaar in het Plangebied zou willen realiseren. Vaststaat dat het woningbouwplan van de Ontwikkelaar niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, zodat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is;

f) de Ontwikkelaar heeft in de brief van 18 maart 2021 (**Bijlage ****) verklaard bereid en in staat te zijn om voor het woningbouwplan een resultaatsverplichting te aanvaarden om het woningbouwplan gefaseerd te ontwikkelen conform de condities van Gemeente zoals weergegeven in de brief van 5 februari 2021 (**Bijlage ****), een en ander aangevuld en geconcretiseerd in de brief van de Gemeente van 5 maart 2021 (**Bijlage ****);

g) de verplichting om de sociale huurwoningen aan een toegelaten instelling te verkopen is ten onrechte als een inspanningsverplichting geformuleerd door Van Wanrooij en moet gelezen worden als een resultaatsverplichting;
h) de Gemeente is bereid de Ontwikkelaar de ruimte te geven om aan de hand van de onder f) genoemde uitgangspunten in overleg met de Gemeente het Ontwikkelplan op te stellen, onder de voorwaarde dat de Ontwikkelaar de kosten die de Gemeente in dat verband maakt, aan de Gemeente betaalt;
i) de Gemeente is, indien de Gemeenteraad op basis van het concept-Ontwikkelplan een daartoe strekkend besluit neemt, bereid te onderzoeken of er op basis van het door de Ontwikkelaar opgestelde Ontwikkelplan met de Ontwikkelaar gekomen zou kunnen worden tot een anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling van het Plangebied, waarbij voor de Gemeente pas verplichtingen ontstaan zodra de anterieure overeenkomst door Partijen is ondertekend;
j) in deze Overeenkomst worden de bepalingen vastgelegd die (als het zover komt) in de anterieure overeenkomst vastgelegd zullen worden. De Ontwikkelaar stemt door ondertekening van deze Overeenkomst akkoord in deze voorwaarden;
k) in deze Overeenkomst leggen Partijen de afspraken die zij in dit verband wensen te maken vast.

SPREKEN HET VOLGENDE AF:

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

In deze Overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder de Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente het Ontwikkelplan voorbereidt, de Gemeente over het Ontwikkelplan besluit, en Partijen, indien de Gemeenteraad daartoe besluit, gaan onderzoeken of op basis van het Ontwikkelplan gekomen kan worden tot een voor de Gemeente in maatschappelijk, ruimtelijk, juridisch en financieel-economisch opzicht aanvaardbare anterieure overeenkomst. Door ondertekening van deze Overeenkomst stemt de Ontwikkelaar op voorhand in met een aantal bedingen die (mocht het zover komen) in de anterieure overeenkomst zullen worden vastgelegd. In deze Overeenkomst maken Partijen verder afspraken over de vergoeding van de gedurende de looptijd van de Overeenkomst door de Gemeente te maken kosten.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomsten zijn de volgende Bijlagen gehecht:
   - Bijlage 1: Kaart van het Plangebied d.d.**

- Bijlage 2: **
- Etc.

2. Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.
3. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
4. De definitiebepalingen en de achtergrond maken onderdeel uit van de Overeenkomst.
5. Ingeval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in een of meerdere Bijlagen prevaleert de inhoud van de Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n).

Artikel 3 Ontwikkelplan

1. De Ontwikkelaar bereidt in overleg met de Gemeente, geheel voor eigen rekening en risico, het concept-Ontwikkelplan voor. De Ontwikkelaar toont in het concept-Ontwikkelplan aan dat de beoogde ontwikkeling uitvoerbaar is en dat het bedrijf op Ploenstraat 17 daarvoor geen belemmering is.
2. Voordat gestart wordt met de voorbereiding van het concept-Ontwikkelplan, stelt de Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente een communicatie- en participatievisie op. Nadat deze visie door de Gemeente is vastgesteld, zal de Ontwikkelaar met inachtneming van de communicatie- en participatievisie de voorbereiding van het concept-Ontwikkelplan ter hand nemen.
3. Indien de Ontwikkelaar op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt over het concept-Ontwikkelplan, zal de Ontwikkelaar het concept-Ontwikkelplan presenteren aan de Gemeente. De presentatie zal uiterlijk ** plaatsvinden.
4. Na de presentatie van het concept-Ontwikkelplan door de Ontwikkelaar aan de Gemeente, wordt het Ontwikkelplan, nadat eventuele wijzigingen en aanvullingen door de Ontwikkelaar zijn verwerkt, voor besluitvorming naar de Gemeente en, bij een positief besluit van de Gemeente, voor besluitvorming aan de Gemeenteraad voorgelegd.
5. Het besluit van de Gemeenteraad als bedoeld in Artikel 3.4 kan inhouden dat
   I. Het Ontwikkelplan een voldoende basis biedt om te onderzoeken of gekomen kan worden tot een anterieure overeenkomst, of
   II. het Ontwikkelplan geen of onvoldoende basis biedt om te onderzoeken of gekomen kan worden tot een anterieure overeenkomst.

Besluit de Gemeenteraad overeenkomstig II, dan kan ieder van Partijen de Overeenkomst ontbinden met inachtneming van Artikel 5.

6. Indien de Gemeenteraad overeenkomstig I besluit en de Ontwikkelaar ten genoegen van de Gemeente aantoont dat zij eigenaar is van de gronden in het Plangebied, althans ten aanzien van die gronden een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak op levering heeft, zullen Partijen met inachtneming van het Ontwikkelplan in onderhandeling treden over een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van het Project in het Plangebied. De anterieure overeenkomst zal in ieder geval de volgende bepalingen inhouden:
   - de Ontwikkelaar bereidt voor haar rekening en risico op basis van het Ontwikkelplan een concept ontwerp van het Bestemmingsplan voor dat verwezenlijking van het Ontwikkelplan mogelijk maakt en 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 (dit wijkt af van de uitvraag van de Gemeente en het aanbod dat de Ontwikkelaar op 18 maart 2021 aan de Gemeente heeft gemaakt en is ingegeven door voortschrijdend inzicht aan de zijde van de Gemeente);
   - het stedenbouwkundig bureau en de overige deskundigen die van de Ontwikkelaar opdracht krijgen om het concept ontwerp van het Bestemmingsplan voor te bereiden, worden in overleg met de Gemeente geselecteerd;
   - pas als burgemeester en wethouders met het concept ontwerp van het Bestemmingsplan hebben ingestemd, zal de Gemeente zich inspannen om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en de bestemmingsplanprocedure voor zover mogelijk met inachtneming van de wettelijke termijnen te doorlopen;
   - de Gemeente is gerechtigd de bestemmingsplanprocedure op basis ingekomen zienswijzen af te breken of wijzigingsvoorstellen te doen. Indien de Ontwikkelaar niet akkoord gaat met de wijzigingsvoorstellen van de Gemeente, zijn Partijen bevoegd de anterieure overeenkomst te beëindigen. De Gemeente is in dat geval niet gehouden tot vergoeding van schade of kosten. De Ontwikkelaar blijft de tot dan toe opeisbaar geworden exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd;
   - de inspanningsverplichting heeft uitsluitend betrekking op het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. De Gemeenteraad is vrij

om op basis van een eigen afweging omtrent de vaststelling van het Bestemmingsplan te besluiten;

- 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. De Gemeente is jegens de Ontwikkelaar niet aansprakelijk voor schade of kosten indien het Bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of niet onherroepelijk wordt. De Ontwikkelaar is in dat geval de opeisbaar geworden exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd;
- Partijen komen een planning overeen en zullen zich aan de overeengekomen planning houden. In de planning wordt vastgelegd wanneer de Ontwikkelaar het concept ontwerp van het Bestemmingsplan bij de Gemeente aanlevert, wanneer het gemeentelijke commentaar verwerkt moet zijn, wanneer burgemeester en wethouders omtrent de terinzagelegging van het Bestemmingsplan zullen besluiten, de datum waarop de raad naar verwachting omtrent de vaststelling van het Bestemmingsplan zal besluiten, de datum waarop de Ontwikkelaar de aanvragen omgevingsvergunning moet indienen, de datum waarop de Ontwikkelaar met de bouw van de woningen moet zijn gestart (deze datum ligt uiterlijk één jaar nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) en de datum waarop alle woningen uiterlijk moeten zijn opgeleverd (deze datum ligt uiterlijk ** jaar na de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden);
- de Ontwikkelaar verplicht zich om het project met inachtneming van het aanbod van 18 maart 2021 (Bijlage **) en de planning te realiseren. Deze verplichting geldt ook indien de Gemeente besluit om naast het Plangebied om nog één of meer andere locaties voor woningbouw te gaan ontwikkelen;
- de exploitatiebijdrage wordt bepaald met inachtneming van de plankostenscan, vermeerderd met de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen op grond van de structuur- of omgevingsvisie. De exploitatiebijdrage wordt betaald met inachtneming van het volgende betalingsschema: 35% binnen 14 dagen na ondertekening van de anterieure overeenkomst, 35% binnen 14 dagen na de terinzagelegging van het ontwerp van het Bestemmingsplan, 15% binnen 14 dagen nadat de Gemeenteraad het Bestemmingsplan heeft

vastgesteld en 15% binnen 14 dagen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;
- de Ontwikkelaar vergoedt aan de Gemeente de planschade zodra een planschade in een besluit van de Gemeente is toegekend. De Ontwikkelaar vergoedt aan de Gemeente tevens de wettelijke rente de eventuele deskundigenkosten. Tevens betaalt de Ontwikkelaar aan de Gemeente de kosten van de afhandeling van planschadeverzoeken, waartoe in ieder geval behoren de kosten van de gemeentelijke planschadeadviescommissie en de in- en externe kosten van de behandeling van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures;
- de Ontwikkelaar neemt het geldende gemeentelijke aanbestedingsbeleid en de ter zake geldende wet- en regelgeving in acht. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor alle risico's op dit punt en neemt kosten van eventuele hierover te voeren procedures voor haar rekening;
- de Ontwikkelaar realiseert de openbare ruimte met inachtneming van de door de Gemeente goedgekeurde bestekken (zolang de bestekken niet zijn goedgekeurd mag de Ontwikkelaar niet met de werkzaamheden starten) en draagt de openbare ruimte in het plangebied van het Bestemmingsplan nadat deze volledig is aangelegd en ten genoegen van de Gemeente is opgeleverd, in eigendom over aan de Gemeente voor € 1,00. De onderhoudstermijn bedraagt 1 jaar en voor groenvoorzieningen 1,5 jaar;
- de Ontwikkelaar verbeurt in geval van een tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen uit de anterieure overeenkomst aan 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 € 500.000,00 per gebeurtenis;
- de Ontwikkelaar stelt tot nakoming van haar uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende verplichtingen een bankgarantie van € 500.000,00, te stellen door de erkende Nederlandse bankinstelling conform een door de Gemeente aan te leveren model. De bankgarantie dient gesteld te worden voorafgaand aan de ondertekening van de anterieure overeenkomst conform het door de Gemeente aan te leveren model;
- de Gemeente is bevoegd de anterieure overeenkomst te ontbinden (-) indien de Gemeenteraad niet uiterlijk op 1 juli 2023 het Bestemmingsplan heeft vastgesteld,

(-) indien het Bestemmingsplan door de bestuursrechter wordt vernietigd en herstel van de geconstateerde gebreken naar het oordeel van de Gemeente niet binnen afzienbare tijd mogelijk is en
(-) indien het Bestemmingsplan niet uiterlijk op 1 juli 2026 onherroepelijk is geworden.
In geval van ontbinding blijft de Ontwikkelaar de opeisbaar geworden exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.

7. De Gemeente is op grond van deze Overeenkomst niet gehouden tot het sluiten van een anterieure overeenkomst of enig andere overeenkomst die ziet op de herontwikkeling van het Plangebied. Voor alle (eventueel) te voeren onderhandelingen met de Gemeente over de anterieure overeenkomst of enig andere overeenkomst geldt Artikel 5.1 en 5.2.

Artikel 4 Vergoeding gemeentelijke kosten

1. Alle Gemeentelijke kosten die de Gemeente in het kader van (de totstandkoming van) deze Overeenkomst (heeft gemaakt en) maakt, worden door de Ontwikkelaar aan de Gemeente op basis van nacalculatie voldaan. De Gemeente zal aan de Ontwikkelaar ieder kwartaal opgave doen van de gemaakte gemeentelijke kosten die met het voorschot verrekend worden.
2. Ontwikkelaar betaalt een bedrag van € 100.000,- als voorschot op de kostenvergoeding die de Ontwikkelaar op grond van Artikel 4.1 aan de Gemeente verschuldigd zal zijn.
3. Betalingen op grond van dit Artikel worden gedaan door overmaking op IBAN ** t.n.v. **, onder vermelding van **. Hiervoor zal een factuur gezonden worden door de Gemeente.
4. Voor zover over de kostenvergoeding btw verschuldigd zou zijn, komt deze voor rekening van de Ontwikkelaar.
5. In het geval Partijen een anterieure overeenkomst sluiten voor de verwezenlijking van het Project in het Plangebied, zal het restant van het voorschotbedrag van Artikel 4.2 aangemerkt worden als exploitatiebijdrage en in mindering worden gebracht op de eerste termijn van de exploitatiebijdrage die de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd is.
6. Indien geen anterieure overeenkomst tot stand komt, heeft de Ontwikkelaar geen recht op restitutie van de aan de Gemeente betaalde kosten. Een eventueel restant van het voorschotbedrag van Artikel 4.2 wordt aan de Ontwikkelaar terugbetaald.

Artikel 5 Totstandkoming en einde Overeenkomst

1. De Overeenkomst komt pas tot stand als:

i. de Gemeenteraad besluit om locatie Ploen Noord aan te wijzen als woningbouwlocatie en de planvorming voor deze locatie op te starten én
ii. het college van burgemeester en wethouders een besluit tot aangaan van de Overeenkomst heeft genomen én
iii. de Overeenkomst voor Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

2. Tot het moment dat is voldaan aan de in Artikel 5.1 genoemde voorwaarden kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen aan de inhoud van de Overeenkomst. De Gemeente is daarnaast nooit aansprakelijk of kan door de Ontwikkelaar worden aangesproken voor een vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente.
3. In aanvulling op artikel 6:265 BW (vereisten voor ontbinding) heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
    a. door de Ontwikkelaar surseance van betaling wordt aangevraagd of wordt verleend,
    b. de Ontwikkelaar failliet wordt verklaard
    c. sprake is van liquidatie en/of staking van de onderneming van de Ontwikkelaar
    d. de Ontwikkelaar niet (meer) onherroepelijk en onvoorwaardelijk over alle gronden in het Plangebied kan beschikken
    e. de Ontwikkelaar niet uiterlijk op ** de medewerking verkrijgt van de eigenaar van het bedrijf aan Ploenstraat 17 of de overeenkomst met deze eigenaar op wat voor grond dan ook is geëindigd
    f. niet uiterlijk op ** een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen.
4. Indien de Gemeente de Overeenkomst ontbindt bestaat er voor de Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten. Ook ontstaan er voor de Gemeente ook geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de al door haar ontvangen prestaties. De Ontwikkelaar heeft geen recht op terugbetaling van de op dat moment reeds betaalde bedragen en/of gemaakte kosten.

Artikel 6 Publieke verantwoordelijkheid Gemeente

De Gemeente en haar organen houden bij de nakoming van wat in de Overeenkomst is bepaald volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere

voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid, indien Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst en de voortgang van het Project.

Artikel 7 Verhouding tot andere plannen

Het is de Ontwikkelaar bekend dat er in de gemeente Duiven meerdere potentiële ontwikkellocaties zijn. De Gemeente zal de vruchten van de Overeenkomst betrekken bij de afweging van de verschillende locaties. Aan het feit dat de Gemeente deze Overeenkomst aangaat, een besluit neemt over het Ontwikkelplan en de mogelijkheden onderzoekt om een anterieure overeenkomst te sluiten, kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen. Indien de Gemeente op enig moment besluit de planvorming voor het Plangebied te staken, is zij niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade. Het bedrag van de gemeentelijke kosten dat de Ontwikkelaar aan de Gemeente heeft voldaan, blijft de Ontwikkelaar te allen tijde verschuldigd.

Artikel 8 Slotbepaling

1. De Overeenkomst bindt de Gemeenteraad niet.
2. Op de Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
3. Bij het ontstaan van geschillen zullen Partijen proberen via onderling overleg tot een oplossing van de geschillen te komen. Los daarvan is het altijd mogelijk geschillen voor te leggen aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland.
4. In geval een van de bepalingen uit de Overeenkomst nietig zou zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit de Overeenkomst en daarmee de Overeenkomst onverlet.
5. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (daaronder mede begrepen uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van gemaakte afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van de Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken met inachtneming van bedoelde wijzigingen.

Getekend te Duiven op …….

Aldus opgemaakt en ondertekend.

Namens Van Wanrooij **Namens Gemeente**

_____ _____