Zaaknummer 2047217

CONCEPT

DIT DOCUMENT IS SLECHTS EEN DISCUSSIESTUK EN HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
ER IS PAS SPRAKE VAN EEN OVEREENKOMST NADAT HET COLLEGE VAN B&W EN (INDIEN VEREIST) DE GEMEENTERAAD DAARTOE HEBBEN BESLOTEN.

Anterieure overeenkomst Bumerhof

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

De ondergetekenden:

1. **De heer G.W. ten Pas,** gevestigd/wonende Bataafseweg 8 te Winterswijk, in deze overeenkomst te noemen “Ontwikkelaar”

en

2. **De gemeente Winterswijk**, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer B.J.J. Bengevoord, en bij deze op basis van het Mandaatbesluit gemeente Winterswijk 2020 vertegenwoordigd door de heer W. Oortman, in deze overeenkomst te noemen “de gemeente”

ondergetekenden hierna gezamenlijk ook te noemen: “partijen”.

Overwegende,

- dat Ontwikkelaar eigenaar is van het terrein Bumerweg 9-11 waar voorheen een bedrijf was gevestigd, kadastraal aangeduid WTW00I1258 en WTW00I14029;
- dat Ontwikkelaar een plan genaamd Bumerhof heeft ontwikkeld voor de realisatie van 19 woningen die worden ondergebracht in twee nieuwe gebouwen;
- dat het doel van Bumerhof een woonvorm voor senioren (55 Plus) is waarin de bewoners voor elkaar zorgen en er voor elkaar zijn als het nodig is;
- dat al deze 19 woningen zijn bedoeld voor de doelgroep “senioren” en als levensloopbestendig kunnen worden aangemerkt;
- dat Ontwikkelaar naast de 19 woningen een gemeenschappelijke ruimte voor de toekomstige bewoners wil realiseren in één van de twee gebouwen;
- dat Ontwikkelaar in de buitenruimte voor de toekomstige bewoners gemeenschappelijke voorzieningen wil realiseren zoals een groentetuin, een pluktuin en een weide voor klein vee;
- dat woningbouw niet past binnen het geldende bestemmingsplan voor voornoemde locatie;
- dat Ontwikkelaar verzoekt om wijziging van het bestemmingsplan om woningbouw op de locatie mogelijk te maken en om de bestemming van de huidige bedrijfswoning Bumerweg 11 te wijzigen naar een reguliere woonbestemming
- dat het college van burgemeester en wethouders bereid is mee te werken aan de door Ontwikkelaar gevraagde wijziging van het bestemmingsplan gelet op de voor de doelgroep senioren in Bumerhof te ontwikkelen woonvorm;
- dat de gemeente bereid is mee te werken aan de door Ontwikkelaar gevraagde wijziging van het bestemmingsplan omdat het plan voldoet aan eerder door de gemeente aangegeven randvoorwaarden. Alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Onbebouwde ruimte blijft onbebouwd. Het plan sluit in de opzet aan bij de omgeving, mede omdat het kan worden aangemerkt als een compact erf;

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

- dat de gemeente een aantal afspraken over de te realiseren woningen en over de toekomstige bewoners met Ontwikkelaar wenst vast te leggen;
- dat er in de gemeente Winterswijk schaarste is aan geschikte koopwoningen voor de doelgroep “senioren” in de prijsklasse tot de Nationale Hypotheek Garantie-grens, vanaf 1 januari 2022 € 355.000,--.
- dat de gemeente met Ontwikkelaar afspraken wenst vast te leggen over zelfbewoning door de eigenaren van woningen die in Bumerhof als koopwoning worden verkocht;
- dat Ontwikkelaar bereid is hiertoe met de gemeente een overeenkomst aan te gaan als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening;

Komen het volgende overeen:

DEFINITIES:

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.
*De eerste maal dat in de tekst van de ‘voorwaarden en bepalingen’ een gedefinieerde term wordt gebruikt, wordt deze **vet** afgedrukt.*

College van burgemeester en wethouders
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Winterswijk.

Ontbindingsovereenkomst
Een overeenkomst waarin wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze exploitatieovereenkomst tussen partijen kan worden ontbonden.

Ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken dat op basis en met inachtneming van de planvisie zal worden vervaardigd, dat de voor een partiële herziening van een bestemmingsplan vereiste procedure zal doorlopen en dat na zienswijzen en eventuele noodzakelijke aanpassing daaraan, aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden voorgelegd om uiteindelijk de status van geldend bestemmingsplan te verkrijgen.

Plangebied
Het plangebied gelegen aan de Bumerweg en aan de Horstweg zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kaart plangebied, kadastraal bekend gemeente Winterswijk, sectie I, nummers 12158 en 14029, groot circa 8.960 m2.

Planning
Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

Planuitvoering
Het bouw- en woonrijpmaken en het bebouwen van het plangebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden

Planvisie
De in goed overleg tussen partijen tot stand gekomen visie voor de ontwikkeling van het plangebied die voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten, uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Bumerhof. Voornoemd plan is als bijlage 6 toegevoegd aan de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan Bumerweg 9-11 d.d. 15-3-2022. In onderling overleg kunnen partijen de planvisie bijstellen wanneer omstandigheden dit vragen.

Project
Het totaal van werkzaamheden dat ten behoeve van de realisering van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

Senioren
Mensen met een leeftijd van tenminste 55 jaar.

Wro
Wet ruimtelijke ordening

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst.

Het doel van deze overeenkomst is te komen tot het bouw- en woonrijp maken en het bebouwen van het **plangebied** door Ontwikkelaar met inachtneming van de **planvisie** en de **planning**.

Artikel 2. Verplichtingen van de gemeente.

1. De gemeente heeft vastgesteld dat de gewenste ontwikkeling op basis van het geldende bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd. De gemeente zal ten behoeve van de realisatie van het plan conform het stedenbouwkundig plan op genoemde locatie bevorderen dat de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan wordt opgestart. De gemeente heeft de verplichting tot het in procedure brengen van het **ontwerp bestemmingsplan**, nadat tussen partijen overeenstemming over het ontwerp bestemmingsplan bestaat, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, welke wijzigingen instemming behoeven van Ontwikkelaar, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

2. De gemeente blijft het realiseren van het **project** bevorderen en verplicht zich ten opzichte van Ontwikkelaar om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, zich in te spannen de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.

3. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de ontwikkelaar op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.

4. De gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt onder andere in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake zal zijn van een tekortkoming in de nakoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de overeenkomst of de voortgang van het project.

Artikel 3. Verplichtingen van Ontwikkelaar.

1. Ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico ten behoeve van de realisatie van de planvisie alle benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan laten uitvoeren. Eventuele kosten van derden voor de realisatie van het bestemmingsplan met bijlagen, aanvullende onderzoeken en informatieavonden in het kader van de bestemmingsplanprocedure komen eveneens voor rekening van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar houdt de gemeente op de hoogte van de stand van zaken.

2. Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico het plangebied realiseren overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad.

3. Ontwikkelaar zal het voorstel voor het parkeren en de verkeersontsluiting met de gemeente bespreken. Realisatie vindt pas plaats nadat het voorstel voor het parkeren en de verkeersontsluiting door de gemeente is goedgekeurd.

4. Ontwikkelaar verplicht zich tijdig de benodigde vergunningen en ontheffingen bij de daartoe bevoegde instanties aan te vragen. Voor zover deze aanvraag dient te geschieden bij de gemeente dient Ontwikkelaar de gebruikelijke gemeentelijke leges te betalen.

Artikel 4. Programma.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

Het te bouwen programma omvat 19 woningen en een gezamenlijke ruimte van 150 m2 tot 200m2. Het woonprogramma is als volgt samengesteld:

Woningtype	**Koop/huur**	**Aantal**	**Prijsklasse**
Levensloopbestendige woning	Huur	8	Sociale tot middeldure huur. Aanvangshuur maximaal € 200 boven de huurliberalisatiegrens.
Studio/appartement	Huur	2	Sociale huur. Huur beneden huurliberalisatiegrens.
Levensloopbestendige woning	Koop	7	Koop middelduur hoog, € 250.000 - € 355.000
Studio/appartement	Koop	2	Koop middelduur hoog, € 250.000 - € 355.000

Artikel 5. Doelgroep senioren.

1. Voor bewoners van Bumerhof geldt een leeftijdseis. Bewoners dienen bij aanvang van de bewoning tenminste 55 jaar te zijn. Bij bewoning van een woning door meerdere personen geldt de leeftijdseis alleen voor de oudste bewoner. Ontwikkelaar verkoopt en verhuurt woningen in Bumerhof uitsluitend aan kopers dan wel huurders die voldoen aan de leeftijdseis.

2. Ontwikkelaar regelt in de verkoopovereenkomsten van de koopwoningen dat bij toekomstige doorverkoop van de woning iedere opvolgende eigenaar voldoet aan de in lid 1 van dit artikel beschreven leeftijdseis (kettingbeding).

3. De in lid 1 van dit artikel beschreven leeftijdseis geldt gedurende een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de eerste koopwoning in Bumerhof is geleverd aan de koper van de woning.

4. Indien de gemeente vaststelt dat niet wordt voldaan aan de in lid 1 van dit artikel beschreven leeftijdseis is Ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00 per overtreding.

5. De woningen in Bumerhof zijn geschikt voor de doelgroep **senioren**.
   Technisch/functionele eisen waaraan de woningen tenminste voldoen zijn:
   a. dat alle woningen op de verdiepingen per lift bereikbaar zijn;
   b. dat in ieder woning woonkamer, keuken, badkamer en tenminste één slaapkamer op hetzelfde horizontale niveau zijn gesitueerd;
   c. dat de centrale toegang en de centrale gangen in de woongebouwen zijn voorzien van automatische deuropeners.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

6. Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat in het huishoudelijk reglement voor de Vereniging van Eigenaars van Bumerhof het beheer en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte wordt geregeld op een wijze die in lijn is met de doelstelling van Bumerhof. Het doel van Bumerhof is een woonvorm voor senioren (55 Plus) waarin de bewoners voor elkaar zorgen en er voor elkaar zijn als het nodig is.

Artikel 6. Huur- en koopprijzen woningen.

1. De huurprijzen van de twee sociale huurwoningen zijn lager dan het bedrag van de huurliberalisatiegrens (in 2022 € 763,47).

2. De aanvangshuur van de acht huurwoningen met een sociale tot middeldure huur bedraagt bij de eerste verhuur maximaal € 200,00 meer dan het bedrag van de huurliberalisatiegrens. In 2022 komt dit neer op een maandhuur van maximaal € 963,47 (€ 763,47 plus € 200,00). Toekomstige huurverhogingen mogen het door de rijksoverheid vastgestelde maximale huurverhogingspercentage in de gereguleerde sector niet overschrijden.

3. De koopsom vrij op naam van de koopwoningen in het project overschrijdt de Nationale Hyptheek Garantie-grens niet en bedraagt maximaal € 355.000,-- per woning. Indien voordat de woningen zijn verkocht de Nationale Hypotheek Garantie-grens op een lager bedrag dan € 355.000,-- wordt vastgesteld dan geldt het bedrag van de lagere Nationale Hypotheek Garantie-grens als maximale koopsom vrij op naam. Indien voordat de woningen zijn verkocht de Nationale Hypotheek Garantie-grens op een hoger bedrag dan € 355.000,-- wordt vastgesteld dan geldt het bedrag van de hogere Nationale Hypotheek Garantie-grens als maximale koopsom vrij op naam.

4. De in lid 1 en lid 2 van dit artikel beschreven afspraken gelden gedurende een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de eerste huurwoning in Bumerhof in als woning in gebruik is genomen.

5. Indien de huurprijs van een huurwoning in Bumerhof niet voldoet aan het niveau dat is aangegeven in lid 1 dan wel lid 2 van dit artikel, is Ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,00 per overtreding, alsmede een boete van € 10,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

6. Indien de koopsom van een koopwoning in Bumerhof het niveau dat is aangegeven in lid 3 van dit artikel overschrijdt is Ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00 per overtreding.

Artikel 7. Zelfbewoningsplicht.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

1. De eigenaren van de koopwoningen in Bumerhof zijn verplicht de woning zelf te bewonen.

2. Ontwikkelaar legt de in lid 1 van dit artikel vastgelegde verplichting tot zelfbewoning vast in de verkoopovereenkomsten van de woningen die Ontwikkelaar met de toekomstige eigenaren sluit.

3. Ontwikkelaar regelt in de verkoopovereenkomsten van de woningen dat iedere toekomstige eigenaar van een woning bij toekomstige doorverkoop van de woning in de verkoopovereenkomst van de woning regelt dat de in lid 1 van dit artikel beschreven zelfbewoningsplicht geldt voor de opvolgende eigenaar (kettingbeding).

4. De in lid 1 tot en met lid 3 van dit artikel beschreven afspraken gelden gedurende een periode van 10 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de eerste koopwoning in Bumerhof is geleverd aan de koper van de woning.

5. Indien de gemeente vaststelt dat niet wordt voldaan aan de in lid 1 van dit artikel beschreven zelfbewoningsplicht is Ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100.000,00 per overtreding, alsmede een boete van € 100,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

Artikel 8. Leeftijdseis en zelfbewoningsplicht opnemen in akte(n) van splitsing.

Ontwikkelaar is bij het splitsen van het gebouw in appartementsrechten verplicht de bepalingen over de in artikel 5 beschreven leeftijdseisen en de bepalingen over de in artikel 7 beschreven zelfbewoningsplicht op te nemen in de notariële akte van splitsing opdat vanuit openbare registers kennis kan worden genomen van deze voorwaarden.

Artikel 9. Aansprakelijkheid.

Beide partijen spannen zich tot het uiterste in om te bevorderen dat het in artikel 2 genoemde bestemmingsplan tot stand komt en onherroepelijk wordt. Partijen komen overeen dat zij elkaar op geen enkele wijze aansprakelijk zullen stellen indien het project desondanks niet kan worden gerealiseerd dan wel indien vertraging optreedt ten gevolge van procedurele belemmeringen, dan wel indien door Ontwikkelaar van de realisering van het project wordt afgezien.

Artikel 10. Milieu.

1. Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de juridisch vereiste milieukundige onderzoeken zoals met betrekking tot bodem, grondwater, lucht en geluid uitvoeren in het plangebied.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

2. Ontwikkelaar draagt zorg voor de milieukundige bodemkwaliteit van de voor bebouwing bestemde grond en garandeert dat de grond geschikt is voor de daaraan toegedachte bestemming

Artikel 11. Bouw- en woonrijp maken.

1. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening verleggen dan wel verwijderen van kabels en leidingen in het plangebied.

2. De kosten in verband met de aansluitingen op de voorzieningen van openbaar nut zijn voor rekening van Ontwikkelaar. Indien in dit kader bij de gemeente kosten in rekening worden gebracht door nutsbedrijven of andere derden, zijn ook deze kosten voor rekening van Ontwikkelaar.

3. Partijen bepalen voor zover nodig gezamenlijk de plaatsen waar de aansluitingen op de kabels, leidingen en riolering zullen plaatsvinden.

Artikel 12. Bouwverkeer en derdenbeding.

1. Ontwikkelaar zal voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden contact opnemen met de gemeente om afspraken te maken met betrekking tot het regelen van het bouwverkeer. Deze afspraken zullen in een verslag en zo nodig in een nadere overeenkomst worden vastgelegd.

2. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan zo nodig te nemen verkeersmaatregelen.

3. De kosten van de eventueel noodzakelijke regeling van het bouwverkeer zijn voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

Artikel 13. Overdracht van rechten.

1. Het is Ontwikkelaar toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan ondernemingen die op enigerlei wijze gelieerd zijn aan Ontwikkelaar. Indien Ontwikkelaar wenst over te dragen aan een of meerdere derden zal de gemeente hiervoor haar schriftelijke toestemming verlenen op voorwaarde dat de nakoming van de verplichtingen wordt gegarandeerd
2. Bij overtreding van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel kan deze overeenkomst met ingang van een door de gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, al dan niet met schadevergoeding.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

Artikel 14. Wanprestatie en faillissement.

1. In geval één der partijen tekort komt in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in verzuim geraakt en daarom wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet al uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.

2. In geval van ontbinding in overeenstemming met het eerste lid van deze bepaling, is de wanpresterende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een **ontbindingsovereenkomst** mee te werken. In geval van wanprestatie die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 16 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen over de gelding van het eerste lid van deze bepaling.

3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen van het al uitgevoerde gedeelte van deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

4. Het in de vorige leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien een der partijen een of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, mits een dergelijke overdracht van wezenlijke invloed is op de exploitatie.

5. Er zal geen sprake van wanprestatie van de zijde van de gemeente zijn wanneer:
   a. de gemeente in het belang van het gemeentelijk woonbeleid het bestemmingsplan wijzigt waarna het niet meer mogelijk is woningen te realiseren in het plangebied;
   b.. indien op het tijdstip dat de gemeente dit doet tenminste drie jaren zijn verstreken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden;
   c. indien de gemeente de eigenaar van de grond na bovengenoemde termijn van drie jaren nogmaals één jaar de gelegenheid geeft alsnog een bouwplan in uitvoering te brengen.

   Bovenvermelde termijnen van drie jaren en van één jaar zijn afgeleid van het door de gemeenteraad op 26 september 2019 vastgestelde Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. Partijen zijn zich ervan bewust dat het volkshuisvestelijk afwegingskader de mogelijkheid biedt de genoemde termijnen met ten hoogste drie jaren te verlengen voor het afronden

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

van ruimtelijke plannen.

Artikel 15. Onvoorziene omstandigheden en ontbinding.

1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.

2. Onvoorziene omstandigheden in de zin van dit artikel kunnen in ieder geval zijn de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van andere overheden te verkrijgen.

3. Deze overeenkomst blijft in stand tenzij, na overleg tussen partijen, is gebleken dat een voor beide partijen aanvaardbare vaststelling van het bestemmingsplan niet kan worden bereikt.

4. Het bepaalde in het vorige lid is van overeenkomstige toepassing indien als gevolg van ingesteld beroep tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dit besluit door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd.

Artikel 16. Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van een betreffende geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland. Alvorens partijen het desbetreffende geschil voorleggen aan voornoemde rechtbank zullen partijen de mogelijkheid om het geschil via mediation op te lossen nader onderzoeken.

Artikel 17. Einde van de overeenkomst.

1) De overeenkomst eindigt doordat:
   a) het project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen,
      en
   b) alle in overeenstemming met het bepaalde in deze overeenkomst of alle naar aanleiding van deze overeenkomst eventueel tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan,
      en

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

c) de in artikel 5 lid 3, de in artikel 6 lid 4 en de in artikel 7 lid 4 benoemde termijnen van 10 jaar alle zijn verstreken.

2) De overeenkomst eindigt eveneens indien:
   a) partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het bestemmingsplan;
   b) partijen onderling ontbinding overeenkomen;
   c) de gemeenteraad van de gemeente heeft besloten om het bestemmingsplan niet vast te stellen;
   d) er geen omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven, dan wel dat de afgegeven omgevingsgunningen rechtens niet bruikbaar blijken te zijn;

   Geen van beide partijen is gehouden tot enige schadevergoeding indien de overeenkomst eindigt door een oorzaak zoals in dit lid onder a tot en met d is beschreven.

3) De overeenkomst eindigt bij aangetekend schrijven, zonder verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst en zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, indien Ontwikkelaar surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

Artikel 18. Publicatieplicht.

Het is partijen bekend dat de gemeente op grond van het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro een zakelijke omschrijving van onderhavige overeenkomst dient te publiceren binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst. De zakelijke beschrijving betreft de locatie-eisen, het te realiseren programma en de over en weer verschuldigde bijdragen en andere essentiële onderdelen uit deze overeenkomst.

Artikel 19. Slotbepalingen

1. Alle uit deze overeenkomst voor Ontwikkelaar voortvloeiende betalingen aan de gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op IBAN NL82 BNGH 028.50.09.613 van de gemeente Winterswijk bij de NV Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag, zonder dat Ontwikkelaar zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.

2. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het **college van burgemeester en wethouders**, tenzij bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 20. Bijlagen.

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.

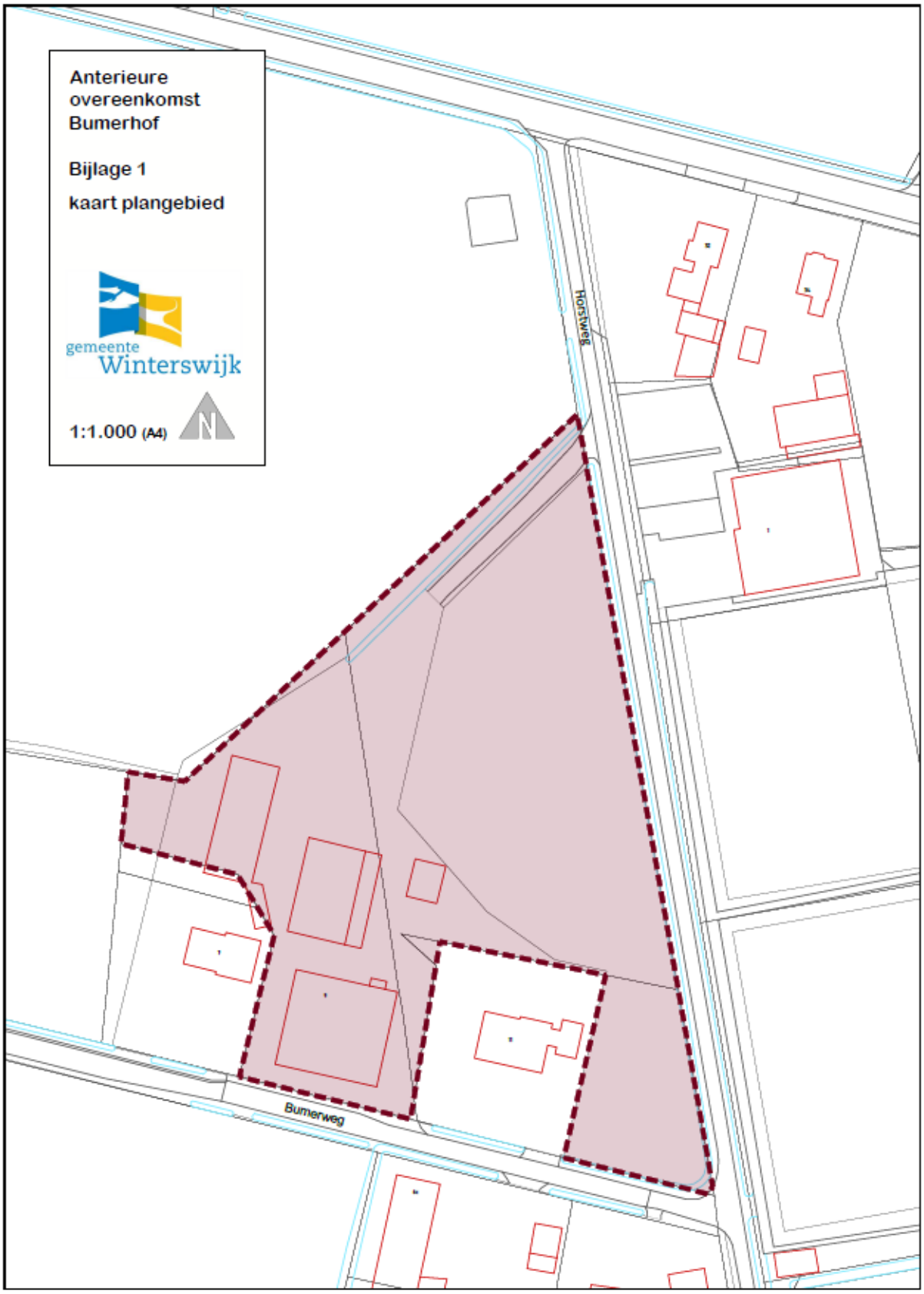
1. Kaart plangebied;

Aldus overeengekomen te Winterswijk op

de gemeente, Ontwikkelaar,

W. Oortman G.W. ten Pas

Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar:



Paraaf gemeente:	Paraaf ontwikkelaar: