gemeente Overbetuwe

Allonge exploitatieovereenkomst inzake Woningbouwontwikkeling Lingezicht te Elst

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: postbus 11, 6660 AA Elst), te dezen krachtens het 'Mandaatbesluit Overbetuwe 2025' rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder W.H. Hol, in zijn hoedanigheid van wethouder van gemeente Overbetuwe, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe d.d. 22 april 2025, zaaknummer 2022-043330, hierna te noemen: '**de Gemeente**',

   en

2. De besloten vennootschap Jansen Bouwontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Wijchen en kantoorhoudende aan het adres Bijsterhuizen 3161, 6604 LV Wijchen (Postadres: Postbus 278, 6600 AG Wijchen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 10032658, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M.H.M. Jeukens in zijn functie van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: '**Exploitant**',

Beiden hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**' of ieder afzonderlijk '**Partij**'.

Overwegende dat:

a. Partijen op 21 december 2023 een Exploitatieovereenkomst hebben gesloten betreffende de Woningbouwontwikkeling Lingezicht te Elst, hierna genoemd: '**de Exploitatie-overeenkomst**'.

b. In artikel 6a van de Exploitatieovereenkomst aan de Gemeente een koopoptie (hierna te noemen: '**koopoptie 1**') is verleend voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie N, nummer 340 voor de realisatie van een schoolgebouw met een footprint (inclusief benodigd (fiets)parkeren en kiss-and-ride van maximaal 3.000 m² aan uitgeefbaar grondperceel.

c. De Gemeente uit een eerste onderzoek naar mogelijke schoollocaties, tot een eerste conclusie is gekomen dat dit perceel mogelijk minder geschikt is voor de realisatie van een school, maar in het kader van een locatiestudie een andere locatie van 2.750 m² in het Plangebied mogelijk als een geschikte locaties is genoemd. Dit betreft het perceel zoals in een rode arcering aangeduid op **bijlage 1** (hierna te noemen: '**Registergoed 2**').

d. Partijen enerzijds de voortgang van het bestemmingsplan niet willen frustreren met het nader onderzoeken van de meest geschikte locatie voor een school, maar de Gemeente anderzijds de mogelijkheid open wil houden voor een school in het Plangebied. Een eventuele realisatie van een school in het Plangebied heeft ook consequenties voor de mogelijkheden van Exploitant in het Plangebied, waarvoor deze gecompenseerd moet worden.

e. Partijen hieromtrent afspraken gemaakt hebben die zij in deze Allonge vastleggen.

Komen overeen:

Artikel 1 Afspraken met betrekking tot de schoollocatie

1.1 Exploitant verleent de Gemeente een extra recht van koop (hierna te noemen: **'koopoptie 2**) op een perceel grond (Registergoed 2) van 2.750 m², kadastraal bekend als Gemeente Elst, sectie N, nummers 3759 (ged.) en 5337 (ged.), zoals nader aangeduid op **bijlage 1** voor de duur van 6 jaar na ondertekening van deze Allonge.

1.2 Indien en zodra levering van de grond betreffende koopoptie 2 plaatsvindt, vervalt het bepaalde in artikel 6a van de Exploitatieovereenkomst (en daarmee koopoptie 1). Indien en zodra de Gemeente gebruik maakt van koopoptie 1, vervalt het bepaalde in artikel 1.1 en daarmee koopoptie 2. Het is de gemeente niet toegestaan zowel van koopoptie 1 als koopoptie 2 gebruik te maken.

1.3 Indien de Gemeente gebruik maakt van koopoptie 2 zal het registergoed geleverd worden voor een prijs van € 140,00 per m² exclusief btw (prijspeil 1 januari 2025). Met dien verstande dat de koopprijs voor het Registergoed 2 wordt verminderd wordt met € 10.000,00 voor juridische kosten en € 50.000,00 voor plankosten (beide exclusief btw). De koopprijs wordt geïndexeerd conform Centraal Bureau voor de Statistiek index voor consumenten prijspeil in Nederland (CPI alle huishoudens). De hoogte van de indexering wordt bepaald drie dagen voor de leveringsdatum en wordt berekend door het definitieve maandindexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand van levering te delen door het definitieve maandindexcijfer van 1 januari 2025 en vervolgens de uitkomst te vermenigvuldigen met de koopprijs.

1.4 De grond zal in bouwrijpe staat geleverd worden en de kosten voor het bouwrijp maken zijn voor Exploitant. Het betreft hier alleen het bouwrijp maken van het Registergoed 2. Eventuele aanpassingen aan het omliggende Openbaar gebied, voor zover die afwijken van het V.O. stedenbouwkundigplan d.d. 17-01-2024 (**bijlage 2**), komen voor rekening en risico van de Gemeente.

1.5 De Gemeente is in het geval zij gebruik maakt van de koopoptie 1 dan wel 2 verantwoordelijk voor de benodigde wijziging van het Omgevingsplan en/of de benodigde omgevingsvergunningen.

1.6 De Gemeente zal gedurende de periode van ondertekening van deze Allonge tot en met de beroepstermijn van 6 weken na bekendmaking dat het Bestemmingsplan "Elst, Lingezicht" door de gemeenteraad is vastgesteld geen besluiten nemen omtrent de eventuele ontwikkeling en/of realisatie van een school op de in artikel 1.1 genoemde locatie, danwel de gronden betreffende koopoptie 1.

1.7 De Gemeente zal gedurende de periode van ondertekening van deze Allonge tot en met de beroepstermijn van 6 weken na bekendmaking dat het Bestemmingsplan "Elst, Lingezicht" bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld niet meer in de openbaarheid communiceren dan dat de in artikel 1.1 genoemde locatie, danwel de gronden betreffende koopoptie 1 zoekgebieden zijn voor een school.

Artikel 2 Compensatie Exploitant

2.1 In het geval de Gemeente gebruik maakt van haar koopoptie 2 als genoemd in artikel 1.1, zal zij, en haar bestuursorganen, zich inspannen om medewerking te verlenen aan de noodzakelijke planologische besluiten en omgevingsvergunningen om op het perceel kadastraal bekend als Gemeente Elst, sectie N, nummer 340 (ook bekend als locatie De Raadt), aan de oostzijde van het Plangebied (nader met een blauwe stip aangeduid op **bijlage 1**), 40 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Het woningbouwprogramma van deze 40 grondgebonden woningen zal aansluiten bij de dan geldende Woondeal.

2.2 In het geval de gemeente wel gebruik maakt van haar koopoptie, maar geen onherroepelijke vergunning(en) tot stand komen die de realisatie van 40 woningen op de in artikel 2.1 genoemde locatie mogelijk maken treden partijen met elkaar in overleg.

Artikel 3 slotbepalingen

3.1 Daar waar in deze Allonge begrippen worden gebruikt hebben deze dezelfde betekenis als in de Exploitatieovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

3.2 Daar waar in deze Allonge afgeweken wordt van het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst, geldt het bepaalde in deze Allonge. Daar waar niet afgeweken wordt, geldt het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst onverkort.

3.3 In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en het bepaalde in de tekst van deze Allonge geldt het bepaalde in de tekst.

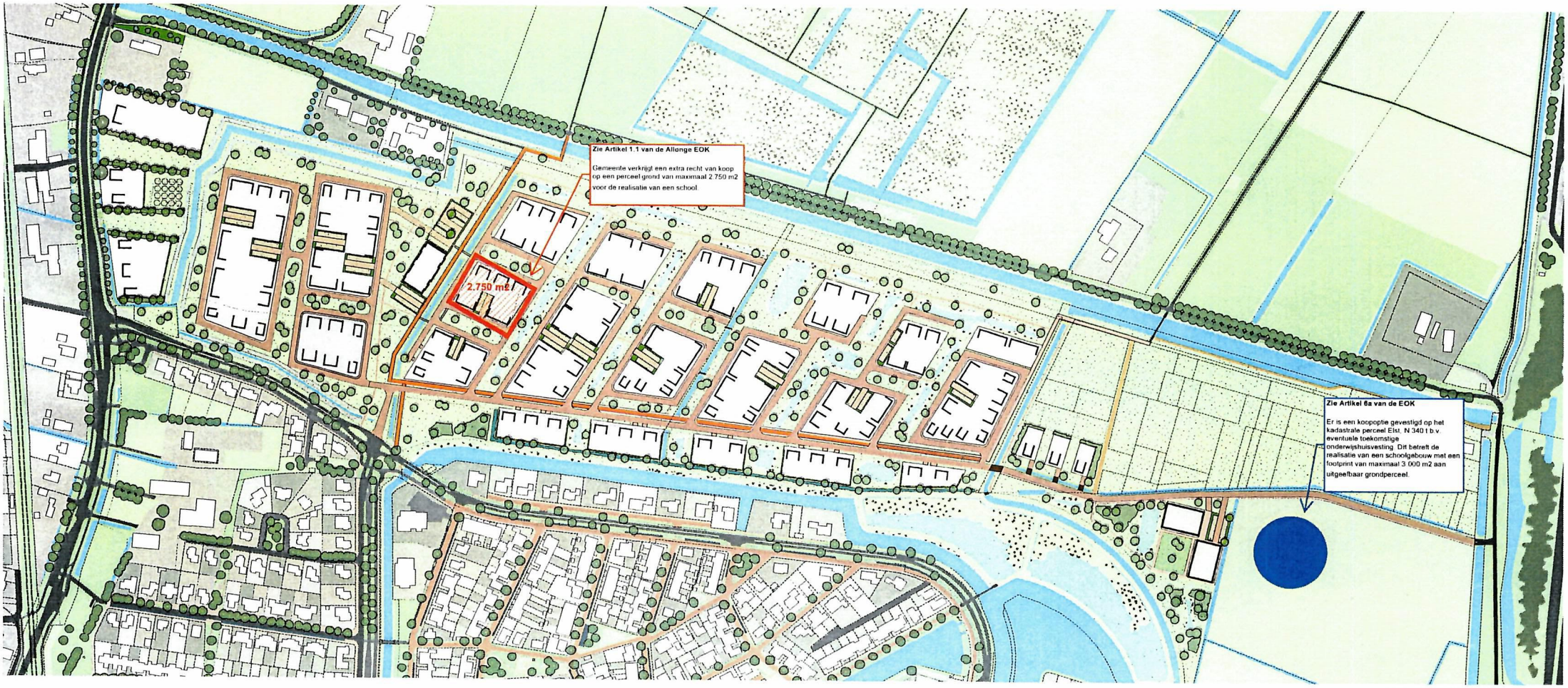
3.4 De considerans vorm een onverbrekelijk onderdeel van deze Allonge.

3.5 In het geval de Exploitatieovereenkomst wordt ontbonden betreft dat mede deze Allonge.

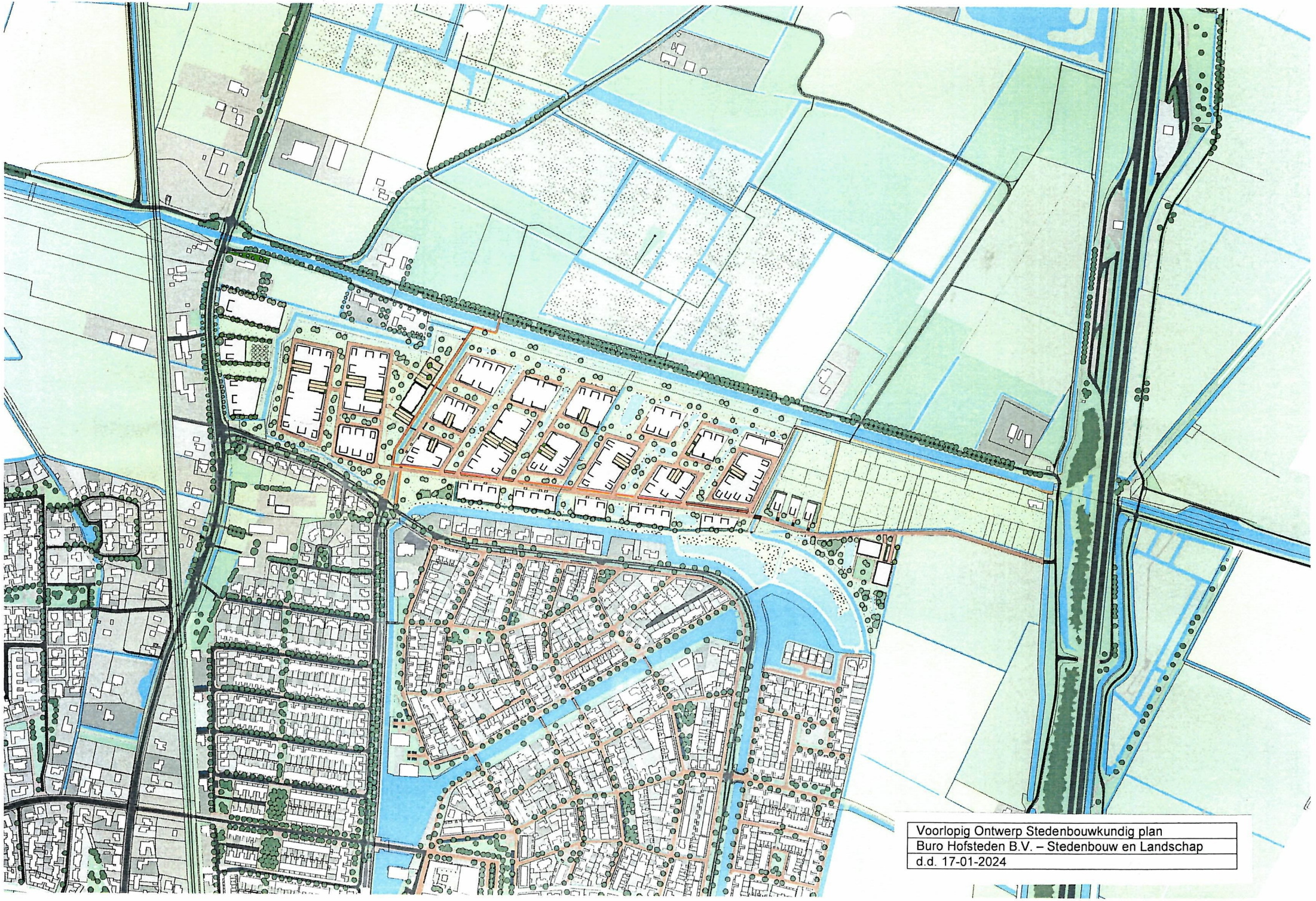
3.6 De navolgende door partijen geparafeerde bijlagen maken integraal en onverbrekelijk deel uit van deze Allonge:
1. Tekening registergoed 2 en compensatiegebied;
2. V.O. Stedenbouwkundig plan d.d. 17-01-2024.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Elst, d.d. april 2025 de Gemeente,	Wijchen, d.d. april 2025 Exploitant,
de heer W.H. Hol, wethouder gemeente Overbetuwe	de heer J.M.H.M. Jeukens, alleen zelfstandig bevoegd bestuurder Jansen Bouwontwikkeling B.V.



Tekening registergoed 2 en Compensatiegebied
Buro Hofsteden B.V. – Stedenbouw en Landschap
Tekeningnummer D-2025-04-16
d.d. 16-04-2025


Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan
Buro Hofsteden B.V. – Stedenbouw en Landschap
d.d. 17-01-2024