

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Gemeente Overbetuwe |                 |
| Ingeleverd op:      | 13 FEB 2024     |
| Aantal Pagina's:    | 35 <i>42/43</i> |

# Exploitatieovereenkomst

Gemeente Overbetuwe

en

DIJME ONTWIKKELING B.V.

inzake

Veldzicht te Zetten

## ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpsstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: postbus 11, 6660 AA Elst), te dezen krachtens het Mandaatbesluit gemeente Overbetuwe 2023 rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe d.d. 19 december 2023 (archiefnummer: 2023-055859), hierna te noemen: "**Gemeente**",

en

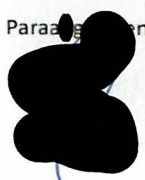
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DIJME B.V., gevestigd te Huissen, kantoorhoudende 6851 TD, Primulalaan 2a16, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nr. 85397660, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer [REDACTED] hierna te noemen: "**Exploitant**";

beiden hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" of ieder afzonderlijk: "**Partij**";

## OVERWEGENDE:

- a. Woonstichting Valburg (hierna WSV) heeft in samenwerking met Duurzaam Wonen Overbetuwe en CPO Senioren VSVZ op 15 februari 2018 een verzoek ingediend bij de Gemeente om te komen tot een woningbouwontwikkeling op de percelen, plaatselijk bekend Veldstraat ong. te Zetten, kadastraal bekend F 2405 en 2844, gelegen aan de Veldstraat te Zetten. Op 26 maart 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders het project geprioriteerd met 45 woningen. Dit plan had het navolgende programma:
  - a. 10 woningen ten behoeve van CPO senioren VSVZ
  - b. 21 sociale huurwoningen ten behoeve van WSV
  - c. 12 woningen ten behoeve van de vereniging DWO
  - d. 2 vrijstaande woningen
- b. WSV heeft op enig moment haar ontwikkelrecht heeft overgedragen aan Exploitant;
- c. Partijen zijn vervolgens op 23 februari 2022 een intentieovereenkomst aangegaan om te onderzoeken in hoeverre dit initiatief kan worden vervat in een maatschappelijk acceptabel, kwalitatief, ruimtelijk en financieel-economisch aanvaardbaar plan. Partijen hebben in een addendum hebben vastgelegd om de einddatum van voornoemde overeenkomst te wijzigen in 1 november 2023. Partijen beseffen zich dat deze datum inmiddels is verstreken en zijn in gesprek gebleven met het oog op het aangaan van een exploitatieovereenkomst;
- d. Gedurende de planuitwerking de vereniging DWO zich heeft opgesplitst in de Vereniging De Groene Morgen (CPO) en Vereniging De Biotoop (CPO). En CPO VSVZ heeft de Gemeente geïnformeerd over het feit dat CPO senioren VSVZ is opgeheven. Partijen hebben vervolgens passende afspraken hebben gemaakt over een wenselijk en uitvoerbaar (aangepast) woningbouwprogramma.
- e. Exploitant thans afspraken heeft met WSV, De Groene Morgen en - door tussenkomst van Woonstichting Valburg - met De Biotoop (partijen hierna gezamenlijk aangeduid als Derden) over realisatie van in totaal 49 woningen.

Paraaf [REDACTED] ente:



Paraaf [REDACTED] pl



- f. de Gemeente voldoende gebleken is dat, indien medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling van deze locatie, door Exploitant voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het gebied, alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties.
- g. Partijen in de onderhavige zogenaamde exploitatieovereenkomst, in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, hierna: "Wro", afspraken willen maken over de grondexploitatiekosten en overige bijdragen aan de Gemeente, alsmede over de Locatie-eisen ter zake de beoogde bebouwing en inrichting van het gebied. Hiermee kan worden bereikt dat de Gemeente gelet op het gestelde in afdeling 6.4 Wro voldoet aan de wettelijke verplichting tot het verhalen van kosten en kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.
- h. Partijen, gelet op het vorenstaande, in overleg zijn getreden en in onderhavige Overeenkomst de voorwaarden wensen vast te leggen waaronder gekomen zal worden tot de ontwikkeling en realisatie van woningbouw.

#### **VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:**

##### **Artikel 1 Definities**

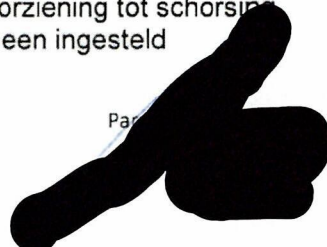
De hierna opgenomen definities maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beeldkwaliteitsplan</b>           | Het plan waarin tekstueel en met referentiebeelden is uitgewerkt hoe de ruimtelijke kwaliteit vorm dient te krijgen, een en ander zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Bestemmingsplan</b>               | Het ontwerp van het Bestemmingsplan (imronummer NL.IMRO.1734.0407ZTTNVeldzicht-ONT1): dat als <b>Bijlage 2</b> aan deze Overeenkomst is gehecht en in procedure zal worden gebracht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bouwrijp maken</b>                | Het geschikt maken van de percelen binnen het Exploitatiegebied voor bebouwing waaronder in ieder geval begrepen het aanleggen of doen aanleggen van de aansluiting op de bestaande wegeninfrastructuur (inclusief alle bijkomende aanpassingen), van (hoofd)rioleringen, drainagesystemen, kabel – en leidingnetwerken voor nutsvoorzieningen (zoals water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie en overige telecommunicatievoorzieningen conform de eisen die de desbetreffende leidingbeheerder(s) daaraan redelijkerwijze stellen), inclusief het (doen) plaatsen van randvoorzieningen (zoals trafo- en regel/verdeelstations, brandkranen en toebehoren) en inclusief aansluiting op de bestaande netwerken, het (uit de ondergrond) (doen) verwijderen van overbodig geworden netwerken en het uitvoeren van alle benodigde sloop- en (bijbehorende) grondwerken. |
| <b>Bruikbare omgevingsvergunning</b> | Een verleende omgevingsvergunning om te bouwen waartegen geen bezwaar is ingediend, dan wel waartegen wel bezwaarschrift is ingediend en geen verzoek om voorlopige voorziening tot schorsing van de omgevingsvergunning is ingediend of een ingesteld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Paraf. Gemeente:



Paraf.



schorsingsverzoek is afgewezen of opgeheven.

**College**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe.

**(Collectief) Particulier opdrachtgeverschap (CPO)**

Situatie dat de burger of een groep burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning, een en ander zoals bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, sub f Bro.

**Exploitatiebijdrage**

De door Exploitant aan de Gemeente te vergoeden kosten. Deze kosten bestaan uit alle door de Gemeente gemaakte kosten voor haar medewerking aan het mogelijk maken van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

**Exploitatiegebied**

Het gebied waarbinnen Exploitant het Project zal realiseren en dat als **Bijlage 3** is aangehecht aan deze Overeenkomst.

**Inrichtingsplan**

Het door de Exploitant op te stellen en door de Gemeente te toetsen en goed te keuren plan waarin op niveau van voorlopig ontwerp zal worden aangegeven op welke wijze het Openbare gebied zal worden ingericht dan wel het door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp op basis waarvan Exploitant het Openbaar gebied zal gaan inrichten.

**Levensloopgeschikte woonruimte**

Woonruimte die geschikt is voor een bewoner met een fysieke woningbeperking, als bedoeld in bijlage 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Overbetuwe 2024

**Locatie-eisen**

De eisen voor de werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het Openbaar gebied.

**Mede-Opdrachtgeverschap (MO)**

Een afgeleide vorm van (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap waarbij de toekomstige bewoners, de particuliere kopers/eindgebruikers, samen met de Exploitant (als professionele partij) ontwikkelen en bouwen. Exploitant biedt maatwerk door in opdracht van de particuliere kopers/eindgebruikers te ontwikkelen waarbij de particuliere kopers/eindgebruikers en de Exploitant een gelijkwaardige positie innemen. De risico's en de zeggenschap wordt verdeeld tussen beide partijen. Bij Mede-Opdrachtgeverschap kunnen de particuliere kopers/eindgebruikers, meer dan slechts op ondergeschikte punten (bijvoorbeeld voor wat betreft keuken, toilet en/of badkamer), daadwerkelijk mede het ontwerp bepalen. De Exploitant zorgt voor de verwerving van de grond en voor de werving van de particuliere kopers/eindgebruikers;

**Openbaar gebied**

Alle gronden gelegen binnen het Exploitatiegebied die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik telkens toestemming

Paraaf gemeente:



Paraaf Exploitant:



van de rechthebbende is vereist en die na de herinrichting eigendom van de Gemeente zijn of zullen zijn. Dit gebied is indicatief weergegeven op **Bijlage 4**.

**Openbare voorzieningen**

Het deel van het Exploitatiegebied dat bestemd is voor infrastructurele, groen- en watervoorzieningen en publiekelijk toegankelijk is, zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Bro.

**Overeenkomst**

Onderhavige (anterieure) exploitatieovereenkomst met bijlagen.

**Planning**

Het als **Bijlage 5** aangehecht overzicht waarin globaal is aangeduid de werkzaamheden van elk der Partijen. Voor zover in artikel 8 van deze Overeenkomst niet anders is bepaald, geldt dat dit overzicht met de daarin genoemde data, dient (dienen) te worden beschouwd als streefplanning dat – indien nodig – wordt geactualiseerd. De door beide Partijen geaccordeerde Planning geldt als uitgangspunt bij de uitvoering van deze Overeenkomst.

**Planschade**

In deze Overeenkomst wordt onder planschade verstaan:

- a. de kosten, die door de in de "Verordening advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Overbetuwe" aangewezen adviseur bij de Gemeente in rekening worden gebracht (te weten de kosten van het zogenaamde planschadeadvies, dat naar aanleiding van een aanvraag wordt uitgebracht, ongeacht de strekking van dat advies alsmede de gevolgen qua besluitvorming en rechterlijke uitspraken daarover), alsmede;
- b. het totale bedrag van de door het College op verzoek van derden vast te stellen planschadevergoeding, daaronder tevens begrepen een eventueel na ingesteld en (wel/niet) gehonoreerd bezwaar/beroep hoger of lager vastgestelde planschadevergoeding.

**Planuitvoering**

Het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied, het bebouwen ervan en het uitgeven van gronden voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, Mede-opdrachtgeverschap en Sociale verhuur en verkoop van woningen door Exploitant dan wel Derden.

**Prioritaire status**

Een tijdelijke status waarbij het Project door de Gemeente wordt gefaciliteerd om tot realisatie te komen. Vanaf het besluit door het College tot toekenning van de status heeft Exploitant in beginsel drie jaar om een aanvang te hebben genomen met de Start bouwwerkzaamheden van het Project. Vervolgens dienen de werkzaamheden in een continue bouwstroom te worden voltooid totdat de woningen in het Project gereed zijn gemeld.

**Project**

De ontwikkeling en realisatie van woningbouw, een en ander met de in artikel 7 lid 1 opgenomen verdeling en woningcategorieën, met bijbehorende openbare voorzieningen (parkeren, wegen, etc.) en waterberging.

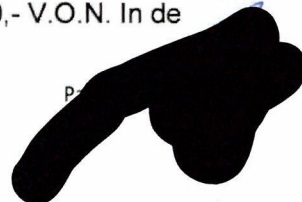
**Sociale Betaalbare**

Een koopwoning met een koopsom tot € 355.000,- V.O.N. In de

Paraaf gemeente:



P:



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>koopwoning</b>               | koopsom is begrepen a) de woning en de daarbij behorende grond c.q. het appartementsrecht en b) een woning die voldoet aan de kwaliteitseisen van een garantie-instituut zoals Woningborg of SWK en c) een volwaardige badkamer en keuken, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting heeft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sociale huurwoning</b>       | Een huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, sub d Bro en waarvan de instandhouding voor ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname is verzekerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Start bouwwerkzaamheden</b>  | Het slaan van de eerste heipaal dan wel een gelijksoortige handeling die ziet op start van de bouw van de woningen ten behoeve van het Project.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stedenbouwkundig ontwerp</b> | Het ontwerp waarin de voor de verwezenlijking van het Project relevante aspecten zijn uitgewerkt, een en ander zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Vrije sector koopwoning</b>  | Een koopwoning die niet valt in de categorie Sociale betaalbare koopwoning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Woonrijp maken</b>           | Het (doen) inrichten van de Openbare gebied conform het nog door de Exploitant overeenkomstig de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe (hierna te noemen: LIOR) en Integraal Kwaliteits Plan Openbare Ruimte (hierna te noemen: IKP OR) op te stellen en door de Gemeente te toetsen en goed te keuren Inrichtingsplan, omvattende onder meer (openbare) wegen en duikers, openbare verlichting, parkeerplaatsen, openbaar groen en speelvoorzieningen, verkeers- en straatnaamborden, verkeerskundige voorzieningen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden en straatmeubilair, alles voor zover zulks niet is inbegrepen in het Bouwrijp maken. |

## **Artikel 2 Doel van deze Overeenkomst**

1. De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en realisatie van het Project dienen plaats te vinden, alsmede het vastleggen van de voorwaarden waaronder het College bereid is zich in te spannen het Bestemmingsplan in procedure te brengen.
2. De Overeenkomst dient te worden beschouwd als een Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro, zodat van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien.

## **Artikel 3 Voorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Plangebied**

Naast het bepaalde in de Overeenkomst dienen voor de ontwikkeling van het Plangebied de volgende documenten door Exploitant in acht te worden genomen:

- a. kaart van het Exploitatiegebied
- b. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- c. Bestemmingsplan
- d. VO inrichtingsplan
- e. LIOR en IKP OR
- f. de in artikel 7 lid 1 opgenomen verdeling en woningcategorieën.

## **Artikel 4 Verplichtingen gemeente**

Paraf...eente:

Paraaf...

1. De Gemeente heeft onder meer de volgende taken:
  - beoordeling Inrichtingsplan, beoordeling bestek/tekeningen Bouw- en Woonrijp maken;
  - begeleiding van de bestemmingsplanprocedure. Tot deze werkzaamheden behoort ook het opstellen van de zienswijzennota in het kader van de bestemmingsplanprocedure en het voeren van verweer in het kader van een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State. Eventuele externe advieskosten zullen door Exploitant worden vergoed na overlegging van facturen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.
  - het gemeentelijk projectmanagement inclusief begeleiding in de uitvoering indien noodzakelijk.
2. Het College zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zoals verwoord in artikel 4 lid 6, inspannen de realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken. Hiertoe zal zij met voortvarendheid het Bestemmingsplan in procedure brengen en zoveel als mogelijk bevorderen dat de planologische procedure binnen de Planning wordt afgerond.
3. De Gemeente zal zich inspannen om, met uitdrukkelijke inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, binnen de Planning te komen tot het in procedure brengen van alle andere vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Project noodzakelijk zijn, een en ander voor zover zij daartoe de bevoegde instantie is.
4. Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het uitdrukkelijke voorbehoud dat de Gemeente zich, gelet op haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, het recht moet voorbehouden om, indien zienswijzen of bezwaren daartoe aanleiding mochten geven, wijzigingen aan te brengen in de door Exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Exploitant recht heeft op enige vergoeding. Indien zienswijzen van derden daartoe aanleiding geven, treden Partijen eerst in overleg over wijziging van de door Exploitant gevraagde planologische maatregel. Bereiken Partijen daarover geen overeenstemming, dan is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 14.
5. De Gemeente behoudt, hetgeen door Exploitant nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert en/of publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst of de voortgang van het Project.
6. Ingeval door bezwaar, beroep of andere rechtsmaatregelen die derden aanwenden de in dit artikel bedoelde procedures vertraging ondervinden of geen doorgang vinden, tijdige verlening van de vereiste vergunningen wordt belemmerd of verleende vergunningen niet op tijd Bruikbaar worden, zullen Partijen met elkaar overleg plegen ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zal de Planning dienovereenkomstig worden aangepast.
7. Het niet of niet tijdig verlenen van of het niet tijdig Bruikbaar zijn van de vereiste vergunningen geeft als zodanig geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.
8. De Gemeente zal in de openbaarheid besluiten over deze overeenkomst, waardoor de inhoud van deze overeenkomst openbaar is. De Gemeente maakt de zakelijke inhoud van de Overeenkomst na besluitvorming actief openbaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en 6.2.12 Bro.

De Gemeente is gehouden aan de Wet open overheid, hierna te noemen: "Woo". Indien de Gemeente daartoe gehouden is op grond van de Woo zal zij de Overeenkomst en daarmee samenhangende documenten voor zover die bij haar berusten, openbaar maken. Indien mogelijk zal dat geschieden met weglating van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Woo achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen. Indien een

Paraaf gemeente:

Paraaf

verzoek om openbaarheid van de Overeenkomst en van daarmee samenhangende documenten wordt gedaan, zal de Gemeente Exploitant overeenkomstig artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid stellen een zienswijze naar voren te brengen over het voornemen tot openbaarmaking van bedoelde documenten.

## Artikel 5 Verplichtingen Exploitant

1. De realisatie van het Project dat door middel van het Bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, geschiedt volledig voor rekening en risico van Exploitant.
2. Exploitant zal in het kader van de planontwikkeling voor zijn rekening en risico zorgdragen voor onder meer doch niet uitsluitend:
  - een planschaderisicoanalyse (de opdracht hiertoe zal plaatsvinden aan een in overleg met de Gemeente aan te wijzen deskundige)
  - een Inrichtingsplan
  - een rioleringsplan
  - een waterhuishoudkundig plan
  - een beheerplan openbare ruimteDeze plannen, rapporten en tekeningen zullen tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente worden voorgelegd, een en ander conform de Planning. Na instemming door de Gemeente zullen deze stukken als bijlagen worden gehecht aan deze Overeenkomst. Voor de planschaderisicoanalyse geldt dit niet. Hiervoor dient Exploitant een samenvatting van het verwachte bedrag te overhandigen en éénmalig fysiek inzage te geven in het gehele rapport.
3. Exploitant zal voor zijn rekening en risico alle benodigde onderzoeken uitvoeren die nodig zijn in het kader van het Bestemmingplan, het Bouw- en Woonrijp maken en de overdracht van het Openbaar gebied en Openbare voorzieningen aan de Gemeente. Hieronder is in ieder geval begrepen:
  - een bodemonderzoek waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik in het kader van artikel 10;
  - een archeologisch onderzoek;
  - een onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven;
4. Exploitant zal overeenkomstig de Planning (een) volledige aanvra(a)g(en) doen voor de benodigde omgevingsvergunning(en) dan wel bevorderen dat Derden tijdig een aanvraag omgevingsvergunning zullen indienen. Tevens zal zij zorgdragen voor alle andere (door haar) benodigde ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Project noodzakelijk zijn. De aanvraag dient gebaseerd te zijn op door de Gemeente goedgekeurde definitieve ontwerpen en dient voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen.
5. Het verkrijgen van vergunningen/ontheffingen van andere overheden is de verantwoordelijkheid van Exploitant.

## Artikel 6 Inrichting en kwaliteit Project

1. Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Project ontwikkelen en (doen) realiseren, een en ander overeenkomstig de documenten als genoemd in artikel 3 en het gestelde in deze Overeenkomst. De Exploitant zal de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de verwezenlijking van het Openbaar gebied overeenkomstig de Europese, nationale en gemeentelijke wet- en regelgeving op het gebied van het aanbestedingsrecht voor eigen rekening en risico aanbesteden.
2. De inrichting van het Openbaar gebied vindt plaats volgens het Inrichtingsplan en de eisen zoals opgenomen in de LIOR en het IKP OR. Exploitant draagt, geheel voor eigen rekening en risico, zorg voor de op de uitvoering gerichte bestekken, werktekeningen en revisietekeningen, betrekking hebbende op het Bouw- en Woonrijp maken. Deze documenten moeten voldoen aan de versie van de LIOR, welke geldig is op het moment van indiening van de inrichtingstekeningen.

Paraafirmante:

Pa

3. De werkzaamheden voor het Bouw- en Woonrijp maken worden nader uitgewerkt in een bestek inclusief de benodigde technische tekeningen. Het bestek wordt eerst in concept aan de Gemeente ter beoordeling voorgelegd. Met inachtneming van de opmerkingen van de Gemeente op de conceptversie, wordt vervolgens een definitief bestek aan de Gemeente ter goedkeuring overhandigd. Voorafgaande goedkeuring van de Gemeente is vereist bij afwijkingen van het bestek.
4. De aanleg van de kabels en leidingen ten behoeve van het Project vindt plaats volgens de eisen van Gemeente en nutsbedrijven en behoeft voorafgaande schriftelijke goedkeuring.
5. De binnen het Exploitatiegebied uit te voeren werkzaamheden aan de watergang(en) (nieuwe aanleg dan wel verlegging watergangen) alsmede de aanleg van waterberging op de percelen Zetten F 646 en 2844 vinden plaats volgens de eisen van het Waterschap. Deze worden zo nodig na aanleg of verlegging door Exploitant zonder tussenkomst van de Gemeente opgeleverd aan het Waterschap.
6. Partijen hebben in het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voorzieningen en maatregelen opgenomen die Exploitant verplicht is om te realiseren en in stand te houden binnen het Exploitatiegebied. Het betreft de hagen, het voedselbos, schouwstrook, calamiteitenroute en parkeervoorzieningen, zoals nader aangeduid op de kaartbeelden op pagina 9 (nader uit te werken), 37, 38 en 43 van het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Exploitant legt deze verplichtingen tot realisatie, onderhoud en instandhouding -voor zover nodig- door aan Derden en haar rechtsopvolgers en gebruikers door hiervoor een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek dan wel in de vorm van een kettingbeding, als eigen verplichting dan wel, voor zover aan de orde door Derden (laten) opleggen aan kopers c.q. eindgebruikers van de woningen, derhalve op te nemen in een notariële akte en in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
7.
  - a. Voor parkeren geldt dat Exploitant ervoor zorg draagt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het Plangebied.
  - b. Op het toekomstig terrein van Vereniging De Groene Morgen mag een ruimte worden vrijgehouden/gereserveerd voor minimaal 18 te realiseren parkeerplaatsen zoals in het Bestemmingsplan en op het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan als zodanig aangemerkte wijze, mits Exploitant namens de Vereniging De Groene Morgen aantoonbaar maakt dat in de statuten van de Vereniging is opgenomen dat de leden van de Vereniging met minder dan de voor hun berekende aantal parkeerplaatsen (totaal 27) toe kunnen. Voorts zal Exploitant met de Vereniging afspraken maken die erop zien dat 1) in het geval van wijziging in de statuten van de Vereniging die mogelijk kunnen leiden tot een groter autobezit en/of 2) op eerste aanzegging van de Gemeente blijkende uit een onderzoek dat het autobezit bij leden van de Vereniging groter is dan in haar statuten bepaald, deze 18 parkeerplaatsen voor rekening van de Vereniging dienen te worden gerealiseerd. Een en ander op straffe van een boete van € 10.000 per parkeerplaats die niet (tijdig) wordt aangelegd.
  - c. De concept-statuten van de Vereniging en de te maken afspraken worden op dit punt vooraf ter beoordeling aan de Gemeente overlegd. Uit de overlegde statuten alsmede de bepalingen van voornoemde overeenkomst moet duidelijk blijken dat het de verantwoordelijkheid van de Vereniging De Groene Morgen is om aan te tonen dat zij met minder dan de voor hun berekende 27 parkeerplaatsen toe kunnen en dat op het moment dat uit het gestelde onder b. blijkt dat zij parkeerplaatsen moeten aanleggen, het volledige risico van aanleg en instandhouding bij de Vereniging ligt en dat dit op eigen terrein dient te geschieden. De Gemeente neemt hierin geen verantwoordelijkheid. De Vereniging dient hier rekening mee te houden bij de (tijdelijke) inrichting van het terrein. Het risico van aanleg, aanpassing, verplaatsing en verwijdering van obstakels ter plaatse van de reservering voor 18 parkeerplaatsen en om deze parkeerplaatsen te bereiken is geheel voor rekening en risico van De Vereniging.

Paraaf gemeente

Paraaf

8. Aan voornoemde verplichtingen zal tevens een kettingbeding met boetebepaling worden gekoppeld inhoudende dat de eigenaar bij niet nakoming van hetgeen in het voorgaande lid is opgenomen, telkens een boete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) verbeurt ten bate van de Gemeente, te verhogen met een bedrag van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) voor elke dag dat de overtreding voortduurt.
- De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de Gemeente is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
- Exploitant zal de verplichtingen in het kader van bedoeld kettingbeding – inclusief het boetebeding en het onderhavige kettingbeding zelf – bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de gronden en/of opstallen aanwezig op de percelen, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde opleggen op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) ten bate van de Gemeente. De Gemeente houdt daarnaast ook de bevoegdheid om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
9. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald zal van een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden bedongen, in de vorm van een derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, die dit bij deze aanvaardt, dat die de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.
10. Ter controle van het bepaalde in dit artikel dient Exploitant uiterlijk vier weken voorafgaand aan de start van de verkoop van de gronden of aanbidding en/of uitgifte van de woningen een concept-koop/aannemingsovereenkomst dan wel een concept-leveringsakte ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.

#### **Artikel 7 Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid**

1. Exploitant zal niet meer dan 49 woningen realiseren, één en ander conform onderstaande verdelingen inclusief prijzen:

##### **Koop**

| Woningtype                                              | Sociale goedkope koopwoning | MO | Vrije sector | CPO |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----|--------------|-----|
| Vrije kavels                                            | -                           | -  | 2            |     |
| Levensloopgeschikte woningen in Mede-opdrachtgeverschap | -                           | 10 |              |     |
| CPO Groene Morgen                                       | -                           |    | -            | 13  |
| <b>Totaal</b>                                           | 0                           | 10 | 2            | 13  |

Paraaf gemeente:

Paraaf:

## Huur

| Woningtype           | Sociale huur | Middenhuur | Dure huur (vrije sector) |
|----------------------|--------------|------------|--------------------------|
| BEBO                 | 12           | -          | -                        |
| Rijwoning<br>Biotoop | 12           | -          | -                        |
| <b>Totaal</b>        | 24           | 0          | 0                        |

2. De in deze Overeenkomst bedoelde documenten, alsmede de in het eerste lid van dit artikel bedoelde woningtypes, verdeling, woningaantallen en prijzen hebben een bindend karakter. Afwijking hiervan is niet mogelijk behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente als bedoeld in artikellid 4.
3. Ter controle van het bepaalde in dit artikel en voorgaand artikel dient Exploitant uiterlijk vier weken voorafgaand aan de start van de aanbidding en/of uitgifte van de woningen een verkoopbrochure en aanvullende documenten ter informatie voor te leggen aan de Gemeente.
4. Exploitant kan voor elk van de woningen in de categorie MO een schriftelijk verzoek bij de Gemeente indienen tot wijziging van de categorie als bedoeld in de tabel in lid 1, slechts indien een woning na aantoonbare serieuze inspanningen niet in die categorie wordt gerealiseerd. In dat geval is de Gemeente bereid om de categorie aan te passen naar de categorie Sociale betaalbare koop of Vrije sector koopwoning. Bij de beoordeling door de Gemeente geldt als uitgangspunt dat voor niet meer dan 4 woningen een omzetting naar de categorie Vrije sector koopwoning wordt toegestaan. Voor de overige verzoeken geldt dat hiervoor een omzetting geldt naar de categorie Sociale betaalbare koop.
5. Indien uit de documenten zoals bedoeld in de voorgaande leden dan wel, op enig ander moment – uit bijvoorbeeld overige documenten – blijkt dat Exploitant de verplichting zoals bedoeld in het eerste en/of vierde lid van dit artikel, niet is nagekomen, verbeurt Exploitant voor iedere woning die niet en/of anders is gerealiseerd dan de woningen genoemd in het eerste en/of vierde lid van dit artikel zonder voorafgaande ingebrekestelling een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ter hoogte van € 50.000,- per woning, onverminderd het recht op (aanvullende) schadevergoeding en/of het recht om alsnog nakoming van de verplichting te vorderen.
6. Exploitant neemt in elke koopovereenkomst en akte voor de Sociale betaalbare koopwoningen de volgende zelfbewoningsplicht op:
  - A. Koper moet de woning die op het perceel bouwgrond wordt gebouwd zelf (met zijn partner en/of andere gezinsleden) bewonen. Koper mag deze woning niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na oplevering van de woning aan Koper. Op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen met een boeteverplichting van € 500,- per dag zo lang de niet-nakoming voortduurt. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 50.000,-.
  - B. Wanneer Koper een perceel bouwgrond koopt met het doel de woning die daarop wordt gebouwd door ouder(s) of kind(eren) te laten bewonen dan is dit toegestaan. Koper garandeert in dat geval dat de ouder(s) of kind(eren) zich aan de zelfbewoningsplicht houden zoals deze hiervoor is beschreven.
7. De exploitatie van de Sociale huurwoningen dient te geschieden door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet. De Sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 (zegge: vijfentwintig) jaar na ingebruikname beschikbaar te blijven in de sociale / betaalbare sector (koop/huur). Exploitant is verplicht

Bevestigende:

verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Exploitatiegebied, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om deze verplichting in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 150.000,- (zegge: honderdvijftig duizend euro) per woning ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

8. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, 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 de voorgaande artikelliden (alsmede de verplichting om dit door te geven) zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.
9. Partijen zijn geheel onverplicht overeengekomen dat elke woning, alsmede het woongebouw waartoe zij behoort, ten minste voldoet aan:  
- de navolgende duurzaamheidseisen: GPR 8.

#### **Artikel 8      Tijdvak programma "Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe"**

1. In het kader van het beleid Prioritering woningbouw heeft de gemeente het Project een Prioritaire status gegeven. Op basis daarvan is Exploitant verplicht om uiterlijk binnen een jaar na onherroepelijk bestemmingsplan een aanvang te hebben genomen met de Start bouwwerkzaamheden van het Project en deze vervolgens in een continue bouwstroom te voltooien en gebruiksklaar te hebben binnen drie jaar na onherroepelijk bestemmingsplan.
2. Indien Exploitant niet (tijdig) heeft voldaan aan (een van) de in het eerste lid van dit artikel genoemde verplichtingen, dan heeft de Gemeente het recht als bedoeld in artikel 15 lid 3 van de Overeenkomst. Exploitant zal de in dit lid bedoeld (voorzienbare) bouwplicht ook opnemen in het Bestemmingsplan.

#### **Artikel 9      Financiële bepalingen**

1. Partijen komen in het kader van deze Overeenkomst en op grond van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening de navolgende financiële afspraken overeen.
2. Exploitatiekosten  
Exploitant is voor het in exploitatie brengen van de gronden wegens de aan de zijde van de Gemeente gemaakte en nog te maken kosten en bijdragen, een bedrag verschuldigd van in totaal € 91.185,- (zegge: eenennegentig duizend honderd vijfentachtig euro); voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar **Bijlage 6**. Van dit bedrag is reeds € 62.221,- in rekening gebracht op basis van de afspraken uit de intentieovereenkomst.  
Het resterende bedrag ad € 28.964,- dient te zijn betaald binnen 4 weken na ondertekening van de Overeenkomst. De gemeente zal hiervoor een factuur sturen.  
Bij te late betaling van de in dit artikellid genoemde bedragen is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling. Daarnaast behoudt de Gemeente zich het recht voor om tot ontbinding van de Overeenkomst over te gaan als de Exploitant in gebreke blijft met betaling van de verschuldigde bedragen.
3. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Indien echter mocht blijken dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzetbelasting belaste prestatie betreft, zal de omzetbelasting door Exploitant op eerste aanzegging van de Gemeente alsnog worden voldaan.
4. Exploitant is een financiële bijdrage op basis van het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen verschuldigd van € 90.024 (zegge: negentig duizend vierentwintig euro), een en ander berekend op basis van het woningbouwprogramma als opgenomen in artikel 7 lid 1. Dit bedrag is in één keer verschuldigd op het moment van verlening van de eerste omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woningen. Exploitant kan de Gemeente om een herberekening vragen in het geval zij aantoonbaar en door schriftelijke stukken

Para... Gemeente:

Para...

onderbouwt dat een of meerdere CPO of MO woningen in de categorie Sociaal betaalbare koop is gerealiseerd. In dat geval geldt het lagere tarief uit het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen.

5. Wanneer het Bestemmingsplan in de beroepsprocedure geheel/gedeeltelijk wordt vernietigd, zullen Partijen in overleg treden over de haalbaarheid van eventuele reparatie en/of een nieuwe procedure van een(aangepast) Bestemmingsplan. Hierbij heeft de Gemeente haar eigen afwegingskader op grond van beleid en wet- en regelgeving. In het geval de Gemeente haar medewerking hieraan wil verlenen zullen Partijen nadere (financiële) afspraken maken o.a. ten aanzien van de kosten welke door de Exploitant aan de Gemeente dienen te worden voldaan ten behoeve van reparatie en/of een nieuwe procedure van het Bestemmingsplan.
6. De Gemeente zal Exploitant geen leges in rekening brengen in het kader van de bestemmingsplanprocedure.
7. Kosten aanpassing voorzieningen, kabels en leidingen en riolering  
Indien de thans aanwezige (openbare) voorzieningen, kabels en leidingen en/of riolering in verband met de uitvoering van het Project moeten worden verlegd of verwijderd (waaronder mede te verstaan de gevallen waarin derden worden aangetast in hun gebruiksmogelijkheden), zijn de kosten welke hieruit voortvloeien, voor rekening van Exploitant, ook als deze door het betreffende (nuts)bedrijf bij de Gemeente in rekening worden gebracht of de Gemeente de betreffende werkzaamheden uitvoert. Exploitant is gehouden om genoemde kosten op eerste vordering van de Gemeente aan haar te voldoen. Exploitant neemt tevens de aansluitkosten van alle Openbare voorzieningen en riolering voor zijn rekening.
8. Kosten adviseurs  
Indien de Gemeente in het kader van tegen het Bestemmingsplan of de verleende omgevingsvergunning(en) ingestelde bezwaren/beroep de ondersteuning behoeft door externe adviseurs, zal Exploitant de daaraan verbonden kosten voor de Gemeente rechtstreeks aan haar vergoeden, een en ander op basis van de desbetreffende declaraties van die adviseurs. Deze vergoeding zal worden voldaan in aanvulling op de bedragen als genoemd in het tweede lid van dit artikel. De inschakeling van externe adviseurs door de Gemeente zal plaatsvinden in overleg met Exploitant.
9. Wijze van betaling  
Betaling van de op grond van deze Overeenkomst en eventueel hieruit voortvloeiende overeenkomsten verschuldigde bedragen vindt plaats door overmaking op bankrekening NL03 BNGH 028 50 92 030 bij NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te Den Haag, ten name van de gemeente Overbetuwe, onder vermelding van 'Veldzicht Zetten'.
10. Partijen sluiten nadrukkelijk een, al dan niet toekomstig, beroep op onverschuldigde betaling in het kader van dit artikel uit.

#### **Artikel 10 Oplevering, beheer en overdracht Openbare voorzieningen**

1. Exploitant verkoopt aan de Gemeente de binnen het Exploitatieggebied gelegen gronden, welke bestemd zijn voor de aanleg van Openbare voorzieningen welke bij benadering aangegeven op bijlage 4.
2. De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden uiterlijk binnen vier weken na oplevering van het Openbaar gebied aan de Gemeente en laatstgenoemde hierop haar schriftelijke goedkeuring heeft gegeven. Eventuele verplichtingen en aanspraken op grond van lopende onderhoudstermijnen blijven na de eigendomsoverdracht onverkort van kracht.
3. Bij de oplevering zal Exploitant de op dat moment geldende eisen en voorwaarden opgenomen de LIOR in acht nemen (gegevensoverdracht).
4. Exploitant zal voorafgaand aan het feitelijk voor publiek toegankelijk worden van wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen e.d. de benodigde verkeers- en waarschuwingsborden plaatsen. De gemeente zal hiervoor tijdig de benodigde verkeersbesluiten nemen. De Gemeente neemt het gehele feitelijke beheer van de gro

welke bestemd zijn voor de aanleg van Openbare voorzieningen, zoals bij benadering aangegeven op het Markerings- en bebodingsplan, over zodra het gebied afgerond is goedgekeurd. Vanaf dat moment geldt de Gemeente als beheerder in de zin van de Wegenwet en gelden ten aanzien van de Openbare voorzieningen voor Exploitant de volgende onderhoudstermijnen:

- civiele werken: 6 maanden;
- groen: 1 jaar.

5. De overdracht van alle gronden van het Openbaar gebied zal geschieden tegen een koopsom van € 1,-- exclusief overdrachtsbelasting en voorts onder de navolgende voorwaarden:
  - a. de juiste grootte en ligging van de betreffende gronden zal worden vastgesteld door kadastrale inmeting na aanleg van de Openbare voorzieningen op aanwijzing van de Gemeente en Exploitant;
  - b. over- of ondermaat zal geen aanleiding geven tot enige verrekening;
  - c. de grond zal worden overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van zakelijke rechten, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en vrij van zich eventueel in de grond bevindende resten zoals funderingen, niet functionele leidingen en kabels e.d.;
  - d. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegen elke aansprakelijkheid van welke aard ook tot het moment van oplevering van de in dit artikel bedoelde Openbare voorzieningen;
  - e. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade als gevolg van de bodemkwaliteit van het over te dragen Openbaar gebied;
  - f. de kosten en rechten die op de overdracht verschuldigd zijn, waaronder begrepen de kosten van kadastrale inmeting, komen ten laste van Exploitant.
6. Met betrekking tot het onder deze Overeenkomst door Exploitant aan de Gemeente over te dragen Openbaar gebied, verklaart de Gemeente dat het (op te) leveren openbaar gebied en openbare voorzieningen uitsluitend worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW compensatiefonds (conform paragraaf 2.5.2.3. van het Besluit van 24 december 2020, nr. 2020-249875). Ingeval zich met betrekking tot deze overdracht eventuele nadelige consequenties ter zake BTW of overdrachtsbelasting voor de Gemeente voordoen, komen deze voor rekening en risico van de Exploitant.

#### **Artikel 11    Schade**

1. Exploitant verklaart zich bereid om eventuele Planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening e.v. voor haar rekening te nemen. Hiertoe is tussen partijen een overeenkomst gesloten op grond van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening, welke als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst is gehecht. De planschadeovereenkomst maakt onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst.
2. Exploitant herstelt voor eigen rekening en risico de schade aan bestaande Openbare voorzieningen gelegen binnen en buiten het Exploitatiegebied, zoals wegen en paden, die door de Planuitvoering is toegebracht. De Gemeente stelt voor rekening van Exploitant een inspectierapport van de nulsituatie op. Het rapport wordt na gereed komen als **Bijlage 8** gevoegd bij deze Overeenkomst.

#### **Artikel 12    Planuitvoering**

1. Met de Planuitvoering wordt niet gestart voordat de in artikel 9 bedoelde bedragen door Exploitant volledig aan de Gemeente zijn voldaan, de bankgarantie als bedoeld in artikel 13 is overgelegd en nadat het Bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, de benodigde omgevingsvergunning(en) en andere vergunningen Bruikbaar zijn.
2. Exploitant zorgt ervoor dat zo vaak als de Gemeente het noodzakelijk acht de aan- en afvoerwegen van het transportverkeer worden geveegd. De kosten hiervan zijn voor rekening van Exploitant.

Paraaf

Paraaf

3. Partijen zullen, alvorens met de Planuitvoering wordt gestart en aldus in aanvulling op het eerste lid, schriftelijke afspraken maken met betrekking tot de regeling van het bouwverkeer. De kosten van regeling van het bouwverkeer zijn voor rekening van Exploitant.
4. De Gemeente zal met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid haar medewerking verlenen aan zo nodig te nemen verkeersmaatregelen. Exploitant zal tijdig een verzoek hiertoe doen.
5. Exploitant is verplicht om in geval van een wegafsluiting van een weg die (nog) niet in eigendom is van de Gemeente, de bereikbaarheid van de opgeleverde of reeds bestaande woningen te communiceren met de hulpdiensten.
6. De bouwactiviteiten dienen binnen het Exploitatiegebied plaats te vinden. De toegankelijkheid voor de aanwonenden van het Project dient gewaarborgd te blijven en zij dienen zo min mogelijk hinder te ondervinden van de bouwactiviteiten.

### **Artikel 13 Bankgarantie**

1. Tot meerdere zekerheidstelling van de nakoming van de verplichtingen die de Exploitant in de Overeenkomst op zich heeft genomen zal de Exploitant een of meerdere bankgaranties afgeven aan de Gemeente. Het betreft in ieder geval een bankgarantie voor:
  - betaling van de bijdragen als bedoeld in artikel 9 van de Overeenkomst, ter hoogte van € 90.024 (zegge: negentig duizend vierentwintig euro), af te geven uiterlijk bij ondertekening van de Overeenkomst;
  - de verplichtingen ten aanzien van het Woonrijp maken, ter hoogte van € 240.000, zegge tweehonderdveertig duizend euro, af te geven uiterlijk 30 dagen voorafgaand aan besluitvorming van de raad over het Bestemmingsplan;
  - de Planschade, ter hoogte van de geraamde Planschade blijken uit een door Exploitant op te stellen planschaderisico-analyse, te overleggen uiterlijk 30 dagen voorafgaand aan besluitvorming van de raad over het Bestemmingsplan.
2. De bankgaranties dienen te worden afgegeven door hetzij de Nederlandsche Bank NV, hetzij door een algemene bank, coöperatief georganiseerde bank of spaarbank in de zin van de Wet op het financieel toezicht, hetzij een buitenlandse bank gevestigd in Nederland waarvoor een bankvergunning is afgegeven door de Nederlandsche Bank.
3. Bedoelde bankgaranties dienen het beding te bevatten dat op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal worden uitgekeerd ten belope van het bedrag van de vordering die de Gemeente alsdan heeft uit hoofde van het tekortschieten of niet nakomen door Exploitant. De Gemeente kan dit verzoek doen nadat de Exploitant in gebreke is gesteld en deze niet binnen een periode van acht dagen het verzuim heeft hersteld. De bankgaranties dienen onherroepelijk, onvoorwaardelijk en tevens uitkeerbaar in geval van faillissement en overigens ter goedkeuring van de Gemeente te zijn.
4. Het bedrag van de garanties kan, in overleg, naar mate de betalingen zijn voldaan en/of het Woonrijp maken vorderen, worden verminderd.
5. De bankgarantie wordt teruggegeven, zodra Exploitant heeft voldaan aan zijn betalingsverplichting, eventuele schade aan het openbaar gebied is hersteld danwel vergoed, het Openbaar gebied is overgedragen en de termijn voor het indienen van eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade is verlopen en er geen lopende verzoeken meer zijn.
6. Exploitant kan de Gemeente verzoeken een alternatieve garantstelling te overleggen. Dit zal door de Gemeente beoordeeld worden op grond van objectieve, financiële maatstaven.

### **Artikel 14 Overleg en geschillen**

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de inhoud of uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.

2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de tussen partijen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

#### **Artikel 15 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst**

1. De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door Partijen en na ontvangst van de betaling van de in artikel 9 lid 2 genoemde eerste termijn door Exploitant aan de Gemeente. Deze Overeenkomst duurt, onverminderd het bepaalde in lid 2 en 3, voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan en eindigt derhalve van rechtswege op de dag waarop de Overeenkomst door Partijen volledig is nagekomen.
2. De Overeenkomst kan door elk der Partijen worden ontbonden indien het Bestemmingsplan niet uiterlijk op 1 juli 2025 onherroepelijk is geworden, tenzij Partijen voordien een schriftelijke verlenging zijn overeengekomen. Indien op de in dit lid genoemde datum nog een bestuursrechtelijke procedure tegen het Bestemmingsplan bij de Afdeling aanhangig is, zal dat feit voor de Gemeente reden zijn om akkoord te gaan met schriftelijke verlenging van de Overeenkomst doch uitsluitend voor zover de Gemeente daartoe vóór het verstrijken van de datum als bedoeld in dit lid een schriftelijk verzoek van Exploitant heeft ontvangen en Partijen het vóór de datum als bedoeld in dit lid eens zijn geworden over aanpassing van de in artikel 8 genoemde data. De Gemeente zal het schriftelijk verzoek van Exploitant zoals voormeld welwillend beoordelen en haar instemming tot aanpassing van de data zoals bedoeld in artikel 8 niet op onredelijke gronden onthouden, waarbij de aanpassing van de data zal geschieden op basis van de in redelijkheid alsdan overeen te komen aangepaste planning en eventuele fasering van het Bouwplan.
3. De Gemeente heeft de bevoegdheid om deze Overeenkomst tussentijds te ontbinden, indien Exploitant niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 8 lid 1. De in artikel 8 lid 1 opgenomen data zijn fatale termijnen als bedoeld in artikel 6:83 lid a Burgerlijk Wetboek, zodat Exploitant zonder ingebrekestelling van de Gemeente in verzuim verkeert na het verstrijken van die termijn. De ontbinding van de Overeenkomst dient te geschieden via aangetekend schrijven of via deurwaardersexploit.
4. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, heeft de Gemeente het recht om de voor het Project verleende vergunningen en/of ontheffingen in te trekken, te wijzigen en/of te herzien. Voor zover op het moment van ontbinding het Bestemmingsplan is vastgesteld, heeft de Gemeente het recht om de bestemming te wijzigen naar de bestemming die het Exploitatiegebied had vóór vaststelling van het Bestemmingsplan.  
De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade en/of kosten die Exploitant lijdt als gevolg van voornoemde ontbinding.  
Exploitant zal geen aanvraag tot tegemoetkoming van (plan)schade indienen, naar aanleiding van een eventuele wijziging van de bestemming naar de bestemming vóór vaststelling van het Bestemmingsplan. Indien Exploitant in strijd handelt met dit verbod, dan verbeurt zij onmiddellijk en zonder ingebrekestelling ten gunste van de Gemeente een boete ter hoogte van het bedrag waarvoor door Exploitant tegemoetkoming wordt verzocht en wordt toegekend per overtreding van het verbod, onverminderd het recht van de Gemeente op volledige schadevergoeding.
5. Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
  - a. als Partijen daarmee instemmen;
  - b. bij wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt. Hieronder dient in ieder geval te worden verstaan de situatie waarin Exploitant een gewijzigd Schetsplan en/of een gewijzigde Planning overlegt en de Gemeente aantoonbaar onderbouwt dat de overeengeko

Paraaf gemeente:

Paraaf