CONCEPT SAMENWERKINGSOVEREENKOMST OVEREENKOMST ZANDSESTRAAT TE BEMMEL
Nummer: PR/EB/2021-01
Zaaknummer: ……..

De ondergetekenden:

1. **Gemeente Lingewaard**, gevestigd aan de Kinkelenburglaan 6, 6681 BJ te Bemmel, te dezen op grond van het "Mandaatbesluit Lingewaard 2020-2", d.d. 3 november 2020, zaaknummer 215596, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. H.G.J. Koers, teammanager team projectrealisatie, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. maart 2021, zaaknummer , hierna te noemen: "**de gemeente**"

   en

2. **Jansen Bouwontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Wijchen, kantoor houdende te Wijchen, Bijsterhuizen 3161, 6604 LV, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 10032658, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer J.M.H.M. Jeukens, hierna te noemen: **"Jansen"**,

De gemeente en Jansen gezamenlijk ook te noemen: **"partijen"**,

Overwegende dat:

1. Jansen met de eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Bemmel, sectie L, nummers 1142 t/m 1150, gelegen aan de Zandsestraat te Bemmel een overeenkomst heeft gesloten inzake de verwerving van deze percelen;

2. deze percelen in het op de bijgaande tekening in een rode schuine streeparcering aangegeven plangebied liggen, waarvoor SAB de "Stedenbouwkundige visie Zandsestraat Bemmel", projectnummer 190334, d.d. 8 januari 2020, hierna te noemen: **"de stedenbouwkundige visie"** heeft opgesteld, waarmee het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard op 18 februari 2020 (zaaknummer 136081) heeft ingestemd;

3. de gemeenteraad middels een informatienota door het college van burgemeester en wethouders over deze stedenbouwkundige visie is geïnformeerd;

4. deze stedenbouwkundige visie vervolgens voor overleg en inspraak met de omgeving is vrijgegeven waarbij de reacties op deze visie zullen worden betrokken bij de nadere uitwerking van deze stedenbouwkundige visie in een nog op te stellen stedenbouwkundig plan. De reacties op de visie zijn vastgelegd in de reactienota, mei 2020, welke als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht;

5. Jansen heeft aangeboden om het plan voor eigen rekening en risico te realiseren;

6. partijen in de onderhavige zogenaamde samenwerkingsovereenkomst daarom nadere afspraken willen maken over de samenwerking met betrekking tot de stedenbouwkundige uitwerking van de stedenbouwkundige visie in een stedenbouwkundig plan en over de verdere ontwikkeling en realisatie van het plan gebaseerd op dat stedenbouwkundig plan en de “Uitgangspunten ontwikkeling plan Zandsestraat te Bemmel”.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Plangebied

Het op de bijgaande tekening met het nummer BUI\2-2-7-1\14-01-2021, laatstelijk gewijzigd d.d, 11-02-2021 in een rode schuine streeparcering aangegeven gebied zoals dat op de bijgaande tekening met het nummer staat aangegeven, welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht.

Stedenbouwkundige visie

De “Stedenbouwkundige visie Zandsestraat Bemmel”, projectnummer 190334, d.d. 8 januari 2020, welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht.

Stedenbouwkundig plan

Een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie dat ten behoeve van het plangebied wordt opgesteld.

Plan

De realisatie van woningbouw, infrastructurele werken en groenvoorzieningen binnen het plangebied conform het nader op te stellen stedenbouwkundig plan.

Uitgangspunten ontwikkeling Zandsestraat
De “Uitgangspunten ontwikkeling Zandsestraat te Bemmel”, zoals ze als **bijlage 4** aan deze overeenkomst zijn gehecht.

Planning
De planning welke als **bijlage 5** aan deze overeenkomst is gehecht.

Koop- en realisatieovereenkomst
De na verdere planuitwerking nader tussen partijen te sluiten overeenkomst. Dit is een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Partijen beogen door het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden vast te leggen, waaronder partijen samenwerken met betrekking tot de stedenbouwkundige uitwerking van de stedenbouwkundige visie in een stedenbouwkundig plan en de verdere ontwikkeling en realisatie van het plan gebaseerd op dat stedenbouwkundig plan en conform de uitgangspunten ontwikkeling Zandsestraat.

Artikel 3: Omschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zandsestraat te Bemmel omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Bemmel, sectie L, nummers 149, 175 (ged.), 177, 179, 181, 184 en 1142 t/m 1150 en is op de bijgaande tekening met het nummer BUI\2-2-7-1\14-01-2021, laatstelijk gewijzigd d.d. 11-02-2021 **(bijlage 2)** in een rode schuine streeparcering aangegeven.

Artikel 4: Verplichtingen van de gemeente

De gemeente zal Jansen zoveel mogelijk ondersteunen bij de stedenbouwkundige uitwerking van de stedenbouwkundige visie in een stedenbouwkundig plan en bij de ontwikkeling en de realisatie van het plan gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, e.e.a. met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.

Artikel 5: Verplichtingen van Jansen

5.1 Jansen zal optreden als volledig risicodragend projectontwikkelaar.

5.2 Jansen zal in samenwerking met de gemeente aan de hand van de stedenbouwkundige visie en conform de uitgangspunten ontwikkeling Zandsestraat het stedenbouwkundige plan nader uitwerken.

5.3 Jansen legt het stedenbouwkundige plan ter goedkeuring voor aan de gemeente.

5.4 Jansen zal het stedenbouwkundig plan na goedkeuring uitwerken in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan zal ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

5.5 Jansen zal tevens na goedkeuring van het stedenbouwkundig plan een ontwerp bestemmingsplan / ontwerp omgevingsplan laten stellen en ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.

5.6 Jansen zal na de verdere planuitwerking en voorafgaand aan de start van de planologische procedure een koop – en realisatieovereenkomst sluiten. Deze overeenkomst is overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening met de gemeente. Voor deze koop- en realisatieovereenkomst zullen de uitgangspunten ontwikkeling Zandsestraat nader worden uitgewerkt.

Artikel 6: Samenwerking partijen ontwikkeling en realisatie van het plan

6.1 Partijen zullen vanaf de dag van ondertekening van deze overeenkomst samenwerken en overleggen. Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het plan zal een organisatie ingesteld worden.

6.2 Partijen stellen een stuurgroep in. Partijen zullen ernaar streven hierin zo veel mogelijk dezelfde gesprekspartners te laten optreden. Van de zijde van de gemeente zal dit zijn de projectportefeuillehouder en de projectleider en van de zijde van Jansen zal dit zijn de directeur en de projectmanager. De stuurgroep vergadert om de drie maanden. De stuurgroep wordt voorgezeten door de gemeente. In de stuurgroep heeft iedere partij één stem. Besluitvorming zal geschieden bij unanimiteit.

De stuurgroep is het hoogste overleg- en beslissingsorgaan voor de onderhavige overeenkomst. Tot de taak van de stuurgroep behoort:

- begeleiding en besluitvorming over en toezicht op de uitvoering van onderhavige overeenkomst en de nog te sluiten koop- en realisatieovereenkomst;
- de afstemming tussen activiteiten van Jansen en de publieke besluitvorming van de gemeente, welke nodig is in het kader van het stedenbouwkundig plan, de ontwikkeling en de realisatie van het plan;
- (interne) terugkoppeling voorgenomen besluitvorming van de stuurgroep naar het gemeentebestuur c.q. de directie van Jansen;
- leiding geven aan de projectgroep als bedoeld in artikel 6 lid 3.

6.3 Partijen stellen een projectgroep in waarin wordt overlegd omtrent voorstellen aan de stuurgroep met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het plan, alsmede de uitwerking van de door de stuurgroep genomen besluiten. De gemeente zal het voorzitterschap en het secretariaat van de projectgroep verzorgen. Partijen streven ernaar hierin zoveel mogelijk dezelfde gesprekspartners te laten optreden. Van de zijde van Jansen zal dit zijn de verantwoordelijke projectmanager, van de gemeente zal dit zijn de verantwoordelijke projectleider van het team Projectrealisatie. Indien partijen zulks wensen kunnen op ad hoc basis derden worden toegevoerd. De projectgroep vergadert maandelijks. Van het overleg worden door de gemeente notulen gemaakt, waarvan binnen 7 dagen doch uiterlijk vóór het volgende overleg een afschrift wordt gezonden aan partijen. De notulen worden in het eerst volgende overleg door partijen beoordeeld en – na goedkeuring c.q. eventuele aanpassing – schriftelijk vastgesteld en voor akkoord ondertekent.

6.4 Partijen treden naast de stuurgroep vergaderingen en de projectgroep vergaderingen in overleg indien bij de uitvoering van deze overeenkomst en de nog te sluiten overeenkomsten in het geding komen en/of er ernstig financieel nadeel dreigt te ontstaan door het voordoen van onvoorziene omstandigheden.

6.5 Partijen streven in bedoeld overleg naar oplossingen, die de financiële schade voor Jansen beperkt en zoveel mogelijk tegemoet komen aan de doelstellingen van partijen. Eventuele financiële nadelen zullen door Jansen worden gedragen.

Artikel 7: Planning en tijdschema

Partijen hebben ten behoeve van de nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie in een stedenbouwkundig plan en de ontwikkeling en realisatie van het plan een planning opgesteld, zoals opgenomen in **bijlage 5**. Partijen hebben een inspanningsverplichting om het project zo veel mogelijk volgens planning te laten verlopen.

Artikel 8: Toetreding tot de overeenkomst

Het is Jansen niet toegestaan om alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde.

Artikel 9: Geschillen

Alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdend met deze overeenkomst, nadat partijen hebben getracht deze in der minne te schikken, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem.

Artikel 10: Ontbindende voorwaarden, duur en ontbinding van de overeenkomst

10.1 De onderhavige overeenkomst gaat in per datum ondertekening door partijen en wordt aangegaan voor de tijd welke noodzakelijk is om het project te voltooien.

10.2 De overeenkomst kan door partijen ieder afzonderlijk worden ontbonden indien:

a. er sprake is van toerekenbare tekortkoming van een der partijen nadat de betreffende partij met inachtneming van een redelijke termijn schriftelijk in gebreke is gesteld, en de in verzuim zijnde partij gedurende deze termijn de toerekenbare tekortkoming niet heeft opgeheven;

b. er sprake is van faillissement of surseance van betaling van Jansen, tenzij de gemeente deze partij de gelegenheid biedt ten genoegen van de gemeente aan te tonen dat de uitvoering van deze overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;

c. door de gemeenteraad geen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt genomen;

d. er sprake is van het niet verkrijgen van de voor uitvoering van deze overeenkomst van overheidswege benodigde onvoorwaardelijke toestemmingen en/ of vergunningen, in welk geval eerst nader overleg tussen partijen zal plaatsvinden.

Artikel 11: Flexibiliteit / wijziging van overeenkomst

11.1 Mocht ten gevolge van een wijziging van omstandigheden buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer op de thans voorgestelde wijze mogelijk zijn, dan zijn partijen verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst die zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande inhoud en strekking van de overeenkomst, de daarin neergelegde rechten en verplichtingen van ieder der partijen, en de (financiële) verhouding tussen partijen.

11.2 In geval een partij meent dat de andere partij tekort komt in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen, alsmede in alle onvoorziene omstandigheden en bij wijziging van het publiekrechtelijke beleid die gevolgen (kunnen) hebben voor de rechtsverhoudingen tussen partijen, zullen partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdende met hun wederzijds gerechtvaardigde belangen.

11.3 In geval een van de partijen op redelijke gronden een wijziging van de overeenkomst wenst, dan is de andere partij in beginsel gehouden daaraan in redelijkheid medewerking te verlenen, mits althans de partij op wiens instigatie de wijziging plaatsvindt, bij optredend financieel nadeel voor de andere partij, die partij daarvoor volledig schadeloos stelt.

Artikel 12: Verplichte kennisgeving overeenkomst

Jansen is ermee bekend dat eenieder een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kan indienen om deze overeenkomst openbaar te maken, waarop het college van burgemeester en wethouders moet beslissen op basis van deze wet.

Artikel 13: Overige bepalingen

13.1 In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de overeenkomst.

13.2 De navolgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1:	reactienota, mei 2020;
Bijlage 2:	tekening plangebied met nummer met het nummer BUI\2-2-7-1\14-01-2021, d.d. 14-01-2021, laatstelijk gewijzigd d.d. 11-02-2021;
Bijlage 3:	de “Stedenbouwkundige visie Zandsestraat Bemmel”, projectnummer 190334, d.d. 8 januari;
Bijlage 4:	de “uitgangspunten ontwikkeling plan Zandsestraat te Bemmel”;
Bijlage 5:	planning.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Bemmel op 2021	te Wijchen op 2021
gemeente Lingewaard,	Jansen,
_____	_____
mr. H.G.J. Koers,	J.M.H.M. Jeukens,
teammanager team Projectrealisatie	directeur

Bijlage 4

Uitgangspunten ontwikkeling plan Zandsestraat te Bemmel

---

1. Stedenbouwkundige visie

Voor het plan is de door Bureau SAB uit Arnhem opgestelde stedenbouwkundige visie d.d. 8 januari 2020 projectnr. 190334 het uitgangspunt. Aandachtspunten voor de uitwerking vormen onder andere landschap, cultuurhistorie, bodem (waterhuishouding) en flora en fauna. Het is van belang om een cultuurhistorische effectrapportage op te laten stellen. Jansen is medeverantwoordelijk voor het participatietraject. Jansen en de gemeente zullen hierover nader overleg voeren.

2. Groene zone

- ontwikkeling groene zone valt binnen het exploitatiegebied en maakt als zodanig deel uit van de totale ontwikkeling.
- de gemeente laat samen met Jansen een (landschaps)plan door een landschapsarchitect maken voor de groenzone, waarbij gezien de locatie van de groenzone, aansluiting wordt gezocht bij het Park Lingezegen en de uiterwaarden. De groenzone moet het kwaliteitsniveau van het Park Lingezegen krijgen. Dit gebied moet in samenhang / participatie met stakeholders en belanghebbenden vorm krijgen.

3. Ontwikkelingsrisico

Realisatie van de totale ontwikkeling geschiedt voor rekening en risico van Jansen (dus ook de groene zone) en conform de vastgestelde stedenbouwkundige visie. Participatie met stakeholders en belanghebbenden maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig proces.

4. Verkoop gemeentelijke gronden

De gemeentelijke gronden worden verkocht tegen een marktconforme waarde welke aan de hand van een taxatie wordt bepaald, waarbij de taxatie wordt uitgevoerd door een door de gemeente te selecteren onafhankelijk gekwalificeerd deskundige. Bij de taxatie wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde methode, waarbij de totale ontwikkeling in ogenschouw wordt genomen.

5. Woningbouwprogramma

Het realiseren van het volgende programma is taakstellend: minimaal 50% van de woningen dient gerealiseerd te worden in de sectoren sociale huur, middenhuur (huursom € 700 - € 1.000 euro per maand), goedkope koop VON-prijs tot € 230.000 (prijspeil 2020) en betaalbare koop € 230.000 - NHG grens (2020: € 310.000) volgens onderstaande verdeling, waarbij de helft van deze woningen geschikt moet zijn voor één- en tweepersoons huishoudens.

20% Sociale huurwoning;
10% Middenhuur (huursom € 700- € 1.000 euro per maand);
10% Goedkope koop VON-prijs tot € 230.000 (prijspeil 2020);
10% Betaalbare koop VON-prijs € 230.000 - NHG grens (2020: VON-prijs € 310.000);
50% Duur (VON-prijs > € 310.000).

Hierbij kan gekozen worden voor meerlaagse bouw, passend bij de schaal van de locatie en de beoogde doelgroepen.

6. Kwaliteitseisen openbaar gebied

realisatie openbaar gebied conform gemeentelijke kwaliteitseisen (Handboek Inrichting Openbare Ruimte en standaard bestek gemeente Lingewaard 2014). De parkeervoorzieningen in het plan dienen te worden gerealiseerd overeenkomstig de Nota parkeernormen van de gemeente Lingewaard.

7. Ontsluiting plangebied

Noodzakelijke infrastructurele maatregelen ten behoeve van een goede ontsluiting van het exploitatiegebied komen voor rekening en risico van Jansen. Aanvullend verkeerskundig onderzoek zal uitwijzen welke maatregelen noodzakelijk zijn. Daarbij is het wegencategoriseringsplan van de gemeente Lingewaard uitgangspunt.

8. Duurzaamheid

Aandacht voor circulair en energieneutraal/besparend bouwen.

9. Klimaatadaptatie

Aandacht voor klimaatadaptatie en een klimaatbestendige inrichting, betreffende de thema's wateroverlast, droogte en hitte.

10. Natuur inclusieve groene inrichting en biodiversiteit

Aandacht voor een natuur inclusieve groene inrichting en biodiversiteit.

11. Kostenverhaal

Voor het gehele exploitatiegebied: gemeentelijk kostenverhaal gebaseerd op de plankostenscan, bijdragen ruimtelijke ontwikkeling gebaseerd op de Nota Ruimtelijke Ontwikkelingen en verhaal van eventuele planschade (alles voor rekening van Jansen).

12. Feitelijke levering grond

Levering grond aan de voorkant van het project (voordat het bestemmingsplan in procedure gaat en voordat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten). Grond moet zich wel kwalificeren als bouwterrein voor de BTW. Terug levering openbaar gebied aan de gemeente tegen een bedrag van één euro na realisatie van het plan.