

ANTERIEURE OVEREENKOMST HERONTWIKKELING

Larenseweg 125 Hilversum Wybertjesfabriek

Ondergetekenden:

1. **De gemeente Hilversum**, gevestigd en kantoor houdend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer G.M. van den Top, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2022 met kenmerk 1103967, hierna te noemen: “**de Gemeente**”,

en

2. de commanditaire vennootschap **Wybert C.V.** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82942390, kantoor houdend aan de Laan van Vogelenzang 4 (1217 PH) te Hilversum te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot **Stichting Beheerder Wybert**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82892377, statutair gevestigd te Hilversum, kantoor houdend aan de Laan van Vogelenzang 4 (1217 PH) Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer XXXXXXX: “**Exploitant**”,

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”;

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Exploitant is eigenaar van het perceel grond, gelegen aan de Larenseweg 125 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 8395, groot ca. 2.043 m², één en ander zoals aangegeven op de situatietekening met streeparcering op de aan deze overeenkomst (bijlage 1), hierna te noemen: “**het Exploitatiegebied**”;
- b. De Exploitant is voornemens om in het Exploitatiegebied een woningbouwlocatie met 3 woonblokken bestaande uit één blok van 4 grondgebonden hofwoningen en twee appartementenblokken met in totaal 52 appartementen, een ondergrondse parkeergarage met 55 parkeerplaatsen, 3 parkeerplaatsen op maaiveld en de bijbehorende private buitenruimte te realiseren, gedefinieerd als het “**Project**”;
- c. voor het realiseren van het bouwplan is een planologische wijziging noodzakelijk, evenals een omgevingsvergunning;
- d. het door de Exploitant beoogde bouwplan geldt als een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 6.2.1 ‘aangewezen bouwplan’;

- e. het Project is gelegen in het gebied 1221 waarvoor de Gemeente voornemens is een bestemmingsplan verbrede reikwijdte vast te stellen. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen voor het Project op basis van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte is de Gemeente ingevolge artikel 7C lid 10 BU Chw gehouden om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro, om zodoende haar eventuele eigen kosten, welke gemoeid zijn met onderhavige particuliere ontwikkeling van de Exploitant op de Exploitant te verhalen;
- f. de Gemeente kan op basis van 6:12 van de Wro afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', bijvoorbeeld in een tussen Exploitant en Gemeente te sluiten (anterieure) overeenkomst van grondexploitatie;
- g. Eliza Vastgoed B.V. is eigenaar van een perceel grond, gelegen aan de Prins Bernardstraat 142-158 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie N, nummer(s) 3558, 5218, 7353, 7352, 3561, 3562 en 3563, hierna te noemen **"Exploitatiegebied Prins Bernardstraat 142-158"** en wenst het Exploitatiegebied Prins Bernardstraat 142-158 te ontwikkelen naar een appartementengebouw met 29 appartementen en een ondergrondse parkeergarage met 16 parkeerplaatsen;
- h. het bouwplan voor het Exploitatiegebied Prins Bernardstraat te Hilversum voldoet niet aan de Doelgroepenverordening Hilversum vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 november 2020 en in werking getreden op 1 december 2020 en voldoet niet aan de Woonvisie gemeente Hilversum vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juli 2021;
- i. Exploitant en Eliza Vastgoed B.V. voor het Exploitatiegebied en het Exploitatiegebied Prins Bernardstraat 142 – 158 te Hilversum een voorstel hebben gedaan aan de Gemeente tot combineren van hun plannen en het salderen van de vereiste woningbouwcategorieën voor de locatie Prins Bernardstraat en de locatie Larenseweg 125 beide te Hilversum teneinde deze plannen tezamen als een bouwplan te beschouwen voor de Doelgroepenverordening Hilversum en Woonvisie gemeente Hilversum;
- j. Eliza Vastgoed B.V. en de Gemeente hebben voor de locatie Prins Bernardstraat 142-158 een overeenkomst van grondexploitatie gesloten met de Gemeente ten behoeve van de aldaar beoogde ontwikkelingen en aanvullende afspraken gemaakt ten aanzien van de plantontwikkeling Larenseweg 125 en Prins Bernardstraat 142-158 tezamen;
- k. Het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente is onder voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de ruimtelijke planwijziging alsmede aan de verlening van de

omgevingsvergunning;

- l. Partijen zijn gelet op het voorgaande in overleg getreden en wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze overeenkomst vast te leggen. Partijen sluiten met onderhavige overeenkomst een “anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie”;
- m. Exploitant is zich ervan bewust dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan daarvan door het college is genomen en een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de Exploitant is overhandigd; en
- n. deze considerans vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst verstaan Partijen onder:

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van Exploitant te realiseren bouwprogramma bestaande uit totaal 3 woonblokken waarvan één blok van 4 grondgebonden hofwoningen en twee appartementenblokken met in totaal 52 appartementen een ondergrondse parkeergarage met 56 parkeerplaatsen, vier parkeerplaatsen op maaiveld en de bij het bouwprogramma behorende private buitenruimte.

Bouwprogramma Prins en Wybert: het door en voor rekening van Exploitant en Eliza Vastgoed B.V. te realiseren bouwprogramma bestaande uit in totaal 85 woningen, bestaande uit 27 sociale koopwoningen, 21 Middeldure huurwoningen, 22 Middeldure huurwoningen plus en 15 dure huurwoningen.

College: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum.

Middeldure huurwoning: Volwaardige en zelfstandige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en een aanvangshuurprijs van maximaal € 935,- per maand (prijsspeil 1 januari 2022), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.

Middeldure huurwoning plus: Volwaardige en zelfstandige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs van vanaf € 935,- tot ten hoogste € 1.143,- per maand (prijsspeil 1 januari 2022), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.

Private buitenruimte: De ruimte die niet behoort tot de Openbare ruimte, die (gemeenschappelijk) privaat zal worden gebruikt door de kopers/eindgebruikers/bewoners van het Project.

Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwprogramma en Private buitenruimte, een en ander zoals verbeeld in het door Exploitant opgestelde Locatieontwikkelplan als bedoeld in artikel 2.2. van de tussen Partijen eerder gesloten

intentieovereenkomst d.d. 15 december 2020 en zoals vastgesteld door het College d.d. 12 oktober 2021 .

Sociale koopwoning: volwaardige en zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet met specifiek voor dit Project een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 324.500,- (prijsspeil 2021) jaarlijks te vermeerderen met ten hoogste de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS (2015=100).

Vervreemding: elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten van appartement, erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Volwaardige woning: een woning die voldoet aan het Bouwbesluit, die sleutelklaar en geheel voor bewoning gereed is, inclusief binnenmuren gereed voor afwerking, binnendeuren, tegelwerk, plafondafwerking en dekvloer, sanitaire voorzieningen en keuken.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is gericht op:

- het vastleggen van afspraken betreffende de realisatie van het door Exploitant beoogde Project, de inzet van publiekrechtelijke instrumenten door de Gemeente ten behoeve van het Project van Exploitant en het verzekeren van het kostenverhaal in verband met de grondexploitatie.
- het vastleggen van afspraken betreffende de realisatie van het door Exploitant en Eliza Vastgoed B.V. beoogde bouwplan voor het Exploitatiegebied Larenseweg 125 en Prins Bernardstraat 142-158 tezamen.

Artikel 3: Integriteit

1. Het is Exploitant bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden – in de ruimste zin des woords – aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.
2. Exploitant verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat zij, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.

Artikel 4 Project; bouwprogramma

1. Het Bouwprogramma bevat 56 woningen in de volgende categorieën:
 - 27 Sociale koopwoningen;
 - 18 middeldure huur (waarvan 9 Middeldure huurwoningen en 9 Middeldure huurwoningen plus) ;
 - 11 vrije sector woningen.
2. Exploitant verplicht zich de Middeldure huurwoningen en de Middeldure huurwoningen plus voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname

- beschikbaar te houden en als zodanig te verhuren. Als de Exploitant de woningen verkoopt, dan zal zij deze verplichtingen doorleggen aan haar rechtsopvolger(s).
3. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie en toewijzing van de Middeldure huurwoningen en de Middeldure huurwoningen plus de bepalingen van de Doelgroepenverordening Hilversum in acht te nemen.
 4. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 1, 2, 3, 4 en 5, is Exploitant of diens rechtsopvolger(s) per overtreding en per woning zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van € 200.000,- verschuldigd aan de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).
 5. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Middeldure huurwoningen en Middeldure huurwoningen plus aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 200.000,- onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s). Op gelijke wijze 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 dit artikel – voor zover nog in werking – als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot € 200.000,- ten gunste van de Gemeente. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
 6. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente voor de Sociale koopwoningen in de koop-/aannemingsovereenkomst en de ter uitvoering daarvan te passeren notariële akten van levering de volgende bedingen (onder dit lid en onder lid 7) op te nemen ten laste van de uiteindelijke koper/eigenaar of diens rechtsopvolger(s):
 - a. Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende drie (3) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA).
 - b. Indien koper het bepaalde in lid a van deze bepaling niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Hilversum, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Hilversum een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
 - c. De verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid a is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting als bedoeld in lid b is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.

Uitzonderingen waarvoor geen toestemming van het college van BW nodig is:

- d. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning. Indien daarvan gebruik wordt gemaakt, kan bij de toepassing van lid d van deze bepaling een dergelijke bewoner gelijk worden gesteld aan de in dat lid genoemde koper.
- e. overlijden van koper of diens partner;
- f. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner;

Uitzonderingen waarvoor wel toestemming van het college van BW nodig is:

- g. een verandering van werkkring (of eventueel studiekring in het geval van bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten) van koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- h. een gezinsuitbreiding, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- i. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- j. een significante nadelige wijziging in de financiële situatie van koper op grond waarvan koper redelijkerwijs de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning niet meer kan dragen en op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- k. het aangaan door koper van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract die tot een wijziging van de gezinssituatie leidt, op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
- l. een langdurig verblijf van koper in het buitenland in verband met werk of studie van koper (maximaal 1 jaar)

Bij het verlenen van de ontheffing wordt de voorwaarde gesteld dat de nog resterende termijn van de zelfbewoningsverplichting overgaat op de verkrijger van de woning. De lopende termijn wordt opgeschort vanaf de datum van uitschrijven van koper uit de GBA en de termijn start weer vanaf de datum van inschrijving in het GBA door de nieuwe eigenaar van de woning.

- m. Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen door middel van een aangetekende brief ter attentie van het college van burgemeester en wethouders en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.
 - n. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum neemt zo spoedig mogelijk een beslissing op de aanvraag als bedoeld in lid m, doch uiterlijk binnen acht (8) weken na bevestigde ontvangst daarvan. Bij gebreke van een beslissing op de aanvraag binnen de termijn zoals opgenomen in de vorige volzin of een overschrijding van die termijn, wordt de ontheffing geacht te zijn verleend, tenzij om aanvullende bewijsstukken is verzocht en deze niet zijn verstrekt. Gedurende deze periode wordt de termijn opgeschort.
 - o. Indien koper een ontheffing krijgt van de in lid a van dit artikel opgenomen zelfbewoningsverplichting, dan dient koper het de resterende looptijd van de termijn van 36 maanden op te leggen als kettingbeding aan de koper van zijn woning, bij gebreke waarvan koper op eerste aanzegging door de gemeente Hilversum, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Hilversum een boete is verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
7. Op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente, groot vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-) per overtreding zijn Exploitant en Eliza Vastgoed B.V. gehouden aan de kopers van de te realiseren koopwoningen de volgende bepalingen op te leggen:
- Onverminderd het bepaalde in artikel 4 lid 6 (Zelfbewoningsplicht) is koper bij overdracht door de koper van de woning binnen een termijn van drie jaren na eerste bewoning, verplicht aan de gemeente Hilversum (een deel van) de meeropbrengst af te dragen.
- Bij overdracht binnen één jaar bedraagt het af te dragen gedeelte 100 procent van de meeropbrengst; dit percentage wordt jaarlijks verminderd met 33 1/3 procent. Indien de koper voor eigen rekening voorzieningen in het verkochte heeft aangebracht na de overdracht aan hem, dient daarmee bij de bepaling van de meeropbrengst rekening te worden gehouden. Daartoe dient een taxatie te worden opgesteld door een beëdigd taxateur. Na aftrek van de aldus getaxeerde waarde ontstaat een gecorrigeerde doorverkoopprijs.
- Als meeropbrengst zal worden aangemerkt het positieve verschil tussen de gecorrigeerde doorverkoopprijs en de prijs waarvoor de woning is verworven. Indien bij doorverkoop van de woning voor het berekenen van de (overdrachts)belasting een hoger bedrag wordt aangehouden dan de in de overdrachtsakte genoemde verkoopprijs, wordt dat hogere bedrag als doorverkoopprijs van de woning beschouwd.
- De koper is verplicht het op basis van het bovenstaande vast te stellen gedeelte van de meeropbrengst aan de gemeente af te dragen op de datum van doorverkoop (juridische levering).
- Het bepaalde in dit artikel is tevens van toepassing ingeval van een economische eigendomsoverdracht.

Voor de toepassing van dit artikel wordt als overgang van de eigendom niet aangemerkt die geschiedt krachtens boedelmenging of erfrecht dan wel krachtens een scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap, waarin degene, op wie de eigendom overgaat, was gerechtigd als rechtverkrijgende onder algemene titel, dan wel krachtens een overeenkomst tot beëindiging van een verhouding van duurzaam samenwonen.

Bij iedere volgende overdracht binnen een termijn van drie jaren nadat de eerste bewoner/eigenaar de woning daadwerkelijk betrokken en bewoond heeft, zullen de bedingen als vermeld in dit artikel aan de rechtsopvolger dienen te worden opgelegd en door de vervreemdende partij ten behoeve van de Gemeente te worden aangenomen, zulks op verbeurte van een boete groot tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,-) ten behoeve van de gemeente Hilversum; een ingebrekestelling is niet vereist.

Artikel 4A: Bouwprogramma Prins en Wybert

1. Het Bouwprogramma Prins en Wybert voor het Exploitatiegebied en Exploitatiegebied Larenseweg 125 tezamen bevat 85 woningen in de volgende categorie:
 - 27 Sociale koopwoningen;
 - 21 Middeldure huurwoningen;
 - 22 Middeldure huurwoningen plus en;
 - 15 dure huurwoningen
2. Exploitant en Eliza Vastgoed B.V. verplichten zich jegens de Gemeente voor het Bouwprogramma Prins en Wybert te handelen overeenkomstig artikel 4 lid 2 tot en met 7 van deze overeenkomst.

Artikel 4B: Parkeergarage

1. Exploitant realiseert voor eigen rekening en risico een feitelijk openbaar toegankelijke parkeergarage met minimaal 58 parkeerplaatsen in het Exploitatiegebied ten behoeve van het Project. Exploitant heeft een mobiliteitsplan opgesteld voor het Project dat als bijlage 2: Mobiliteitsplan aan deze overeenkomst is gehecht. Het mobiliteitsplan is gebaseerd op de Parkeernota Hilversum 2017 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-Knooppunten vastgesteld door het College d.d. 6 januari 2021. De beleidsnotitie parkeernormering OV-Knooppunten biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te kunnen wijken van de parkeernorm uit de Parkeernota Hilversum 2017 voor nieuwe ontwikkelingen rondom OV-Knooppunten zoals postcodegebied 1221.
2. De parkeergarage dient gelijktijdig met de eerste woning te worden opgeleverd en dient (zover van toepassing tegen een passend tarief) beschikbaar te zijn voor de bewoners en bezoekers.
3. Exploitant zal de eindgebruikers in de verhuurdocumentatie of verkoopdocumentatie informeren over de wijze van gebruik van de parkeergarage en op de hoogte stellen van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeerontheffing of parkeervergunning voor parkeren in het Openbaar ruimte. Bij het niet opnemen van de

in de vorige volzin bedoelde informatie in de verhuurdocumentatie en/of verkoopdocumentatie verbeurt de nalatige partij jegens de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 2.000,- per woning.

4. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding de in lid 3 van dit artikel opgenomen verplichtingen en boetebeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (onderdelen van) het Exploitatiegebied aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkte gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 100.000,-.

Artikel 5: Planologische procedure / inspanningsverbintenis

1. Het College is bereid om haar publiekrechtelijke medewerking te geven aan de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied door zich in te spannen om de voor de realisatie van het Project planologische procedure te initiëren en de benodigde omgevingsvergunning te verlenen. In dat kader is het de bedoeling om de planning aan te houden zoals opgenomen in bijlage 3.
2. Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig en volledig indienen (inclusief de noodzakelijke onderzoeken) en ingediend houden van alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied benodigde ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Exploitant zal de in dit artikel bedoelde aanvragen opstellen met inachtneming van het door het College goedgekeurde [Locatieontwikkelplan](#).
3. De Gemeente zal zich met inachtneming van de toepasselijke wettelijke voorschriften en de voorwaarden van deze overeenkomst, inspannen, om na ontvangst van de in lid 2 bedoelde ontvankelijke aanvragen, medewerking te verlenen aan alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Voor zover de Gemeente de in dit lid bedoelde besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
4. De weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, afwijkingen en/of andere besluiten van overheidswege in verband met de realisatie van het Project, alsmede vertragingen dienaangaande als gevolg van beslissingen van hogere overheden, vernietiging door rechterlijk instanties of inspraak- of bewaarprocedure van derden leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente. Exploitant draagt de eigen schade die hiervan het gevolg is.
In geen geval zal het bepaalde in deze overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak en staat het de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden. Tot deze overeenkomst is besloten door het College van de Gemeente; Exploitant is ermee bekend dat het een zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad is om al dan niet het voor realisatie van het Project benodigde planologisch besluit te nemen en een zelfstandige bevoegdheid van het College om al

dan niet de omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen. De gemeenteraad behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar / zijn publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project. De Exploitant zal en kan de Gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.

Artikel 6: Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage ter dekking van de door de Gemeente als gevolg van het Project te maken kosten is de Exploitant aan Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd ter hoogte van € 17.841,- (zegge: zeventienduizend achthonderdeenenvierzig euro). Een overzicht van de kosten die onder de exploitatiebijdrage vallen is aangehecht aan deze overeenkomst (bijlage 4). Exploitant is de exploitatiebijdrage verschuldigd nadat zij daarvoor een factuur met specificatie heeft ontvangen. De Gemeente brengt uitsluitend de kosten in rekening die daadwerkelijk zijn gemaakt voor het Project. Voornoemd totaalbedrag is mede bepaald op basis van een urenraming ten opzichte van het (concept) bestemmingsplan met verbeelding. Het uitgangspunt is dat er geen grote wijzigingen meer optreden in deze documenten. Indien dit op initiatief van Exploitant of als gevolg van enige andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak toch wijzigt en dit extra kosten met zich meebrengt voor de Gemeente, dan zal de Exploitant deze extra kosten na ontvangst van een specificatie op urenbasis vergoeden.
2. De bijdrage dient te worden betaald zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie of restitutie zal kunnen beroepen. Bij niet tijdige betaling van een factuur is Exploitant overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente, over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW aan de Gemeente verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen en rechtsmiddelen in te stellen.
3. Behoudens het bepaalde in deze overeenkomst en toepassing van de gemeentelijke legesverordening, zal de Gemeente voor haar medewerking aan de ontwikkeling en realisatie van het Project in het Exploitatiegebied geen andere of meer kosten voor bovenwijkse voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut in rekening brengen bij Exploitant.

Alle kosten die Exploitant maakt bij de ontwikkeling en realisering van het Project en de uitvoering van deze overeenkomst zijn voor diens eigen rekening en risico.

4. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de gemeente. Alle andere door de Exploitant te lijden schade (gevolg- en vertragingsschade, kosten van juridische bijstand en/of welke kosten of schaden onder welke benaming ook) als gevolg van eventuele (juridische)

procedures betreffende de bestemmingsplanwijziging en/of een latere vergunningaanvraag zijn voor rekening en risico van Exploitant.

5. De exploitatiebijdrage is exclusief de door de Exploitant verschuldigde leges op basis van de vigerende legesverordening, waaronder leges voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Artikel 7: Zekerheid

1. Tot zekerheid van de nakoming van de uit artikel 8 (Planschade) van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van Exploitant is Exploitant gehouden om bij ondertekening van deze overeenkomst een bankgarantie te doen stellen groot € 29.000,-. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bank als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de overeenkomst voldoet, dan wel failliet wordt verklaard of aan Exploitant surseance van betaling wordt verleend, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De in dit artikellid bedoelde bankgarantie vervalt 5 jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en/of binnen drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.

Artikel 8: Planschade

1. Exploitant zal een planschade risicoanalyse laten opstellen en stelt zich jegens de Gemeente garant voor de tegemoetkoming in de eventuele planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt en haar grondslag vindt in een besluit als bedoeld in artikel 6.4a-1 van de Wro ten behoeve van de realisatie van het Project, waaronder expliciet begrepen het besluit als bedoeld in artikel 5 (planologische procedure)
2. De in het eerste lid vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het besluit, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan. Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.
3. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de “Procedureverordening planschade 2009”.

4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan(plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen, die gehouden is dit bedrag per ommegaande aan de Gemeente te betalen. Het betreffende bedrag zal dienen te worden voldaan op de bankrekening van de Gemeente na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur.

Artikel 9: Private buitenruimte

1. In het Exploitatiegebied zal er door de Exploitant geen openbare ruimte worden aangelegd. De Private buitenruimte blijft na aanleg particulier eigendom en zal niet worden overgedragen aan de Gemeente. Het beheer en onderhoud van de Private buitenruimte komt voor rekening en risico van de Exploitant danwel haar rechtsopvolger(s). De Exploitant dan wel haar rechtsopvolger(s) zijn verplicht de Private buitenruimte in goede staat te onderhouden en in stand te houden, welke verplichting door middel van een kettingbeding zal worden opgenomen in de akte van levering tussen Exploitant en haar rechtsopvolger(s). De wegen, paden en parkeerplaatsen binnen de Private buitenruimte zullen niet openbaar zijn in de zin van de Wegenwet en deze zullen niet in beheer komen bij de Gemeente in zin van de Wegenverkeerswet en het Reglement verkeersregels en verkeerstekens. De Exploitant dan wel diens kopers/eindgebruikers heeft/hebben de verplichting om duidelijk kenbaar te maken naar derden dat het hier gaat om een eigen weg, particuliere weg, private weg en soortgelijke of door andere kentekenen krachtens artikel 4 lid 3 Wegenwet. De Exploitant dan wel diens kopers/eindgebruikers is/zijn gehouden deze verplichting in stand te houden en dit op te leggen en aan te laten nemen door haar rechtsopvolgers.

Artikel 10: Openbaarheid overeenkomst

1. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dient te leggen.
2. De Gemeente zal eventuele verzoeken om openbaarmaking van de overeenkomst en bijbehorende bijlagen behandelen conform de Wet open overheid.

Artikel 11: Geschillenregeling

Partijen zullen alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen of een rechtverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van Partijen als zodanig worden aangemerkt, in onderling overleg trachten op te lossen. Geschillen die Partijen niet in onderling overleg kunnen oplossen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 12: Overdracht contractpositie

1. Het is Exploitant – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit en gedurende de looptijd

van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect aan (een) derde(n) over te dragen, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

2. De Gemeente zal haar in het eerste lid bedoelde toestemming slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant jegens de Gemeente is gehouden en onder gelijktijdige overname van de daarmee verband houdende zekerheidsstellingen, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
3. Bij niet-nakoming door Exploitant van het bepaalde in dit artikel, is Exploitant de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 500.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 13: Ontbinding, aanpassing en beëindiging overeenkomst

1. Indien een Partij ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft de wederpartij in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen.
2. In geval van faillissement, aanvraag(n) van surséance van betaling en/of ontbinding van Exploitant heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens Exploitant te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen.
3. Indien de door Partijen gewenste ruimtelijke maatregel op basis waarvan de Exploitant het Project kan uitvoeren niet uiterlijk 31 december 2023 onherroepelijk is en de onherroepelijkheid ook niet binnen een redelijke termijn is te verwachten, treden Partijen in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien Partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een tussen hen tot stand te brengen aanpassingsovereenkomst. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor iedere Partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, zijn beide Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
4. Deze overeenkomst eindigt, behoudens tussentijdse beëindiging en ontbinding als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel, nadat Partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.
5. Ontbinding dient schriftelijk en aangetekend plaats te vinden, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
6. In geval van ontbinding van deze overeenkomst ontstaan er geen ongedaanmakingsverbintenissen en heeft de Partij jegens wie de ontbinding wordt ingeroepen geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
7. De Exploitant blijft bij ontbinding van de overeenkomst de gehele exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 aan de Gemeente verschuldigd. Ingeval van ontbinding

krachtens lid 3 van dit artikel zullen de niet door de Gemeente bestede kosten niet door Exploitant zijn verschuldigd. De Gemeente zal aan Exploitant een overzicht verschaffen van de door haar bestede kosten.

Artikel 14: Planning

1. Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden en handelingen waarvoor Partijen verantwoordelijk zijn, hebben Partijen als bijlage 3 aan deze overeenkomst een Planning gehecht, waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke besluitvorming, werkzaamheden en handelingen door Exploitant dan wel de Gemeente dienen te worden verricht, met dien verstande dat geen sprake is van een plicht aan de zijde van Exploitant om het Project te realiseren. Het staat Exploitant derhalve volledig vrij om ervoor te kiezen niet tot realisatie van het Project over te gaan.
2. De Planning heeft het karakter van een streefplanning. Indien Partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, treden zij hierover met elkaar in overleg om adequate maatregelen te nemen teneinde vertraging of andere mogelijke gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg als bedoeld in de eerste volzin daartoe aanleiding geeft, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na vaststelling geldt tussen Partijen de aangepaste Planning.

Artikel 15: Hoofdelijkheid

Indien twee of meer (rechts)personen tezamen Exploitant zijn, zijn alle (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en kunnen alle (rechts)personen uitsluitend gezamenlijk de voor de Exploitant uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

Artikel 16: Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.
2. Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.
3. Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullen zullen gelden.
4. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk, gelet op het doel en strekking van deze overeenkomst, afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
5. Derden kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst geen rechten ontleen.

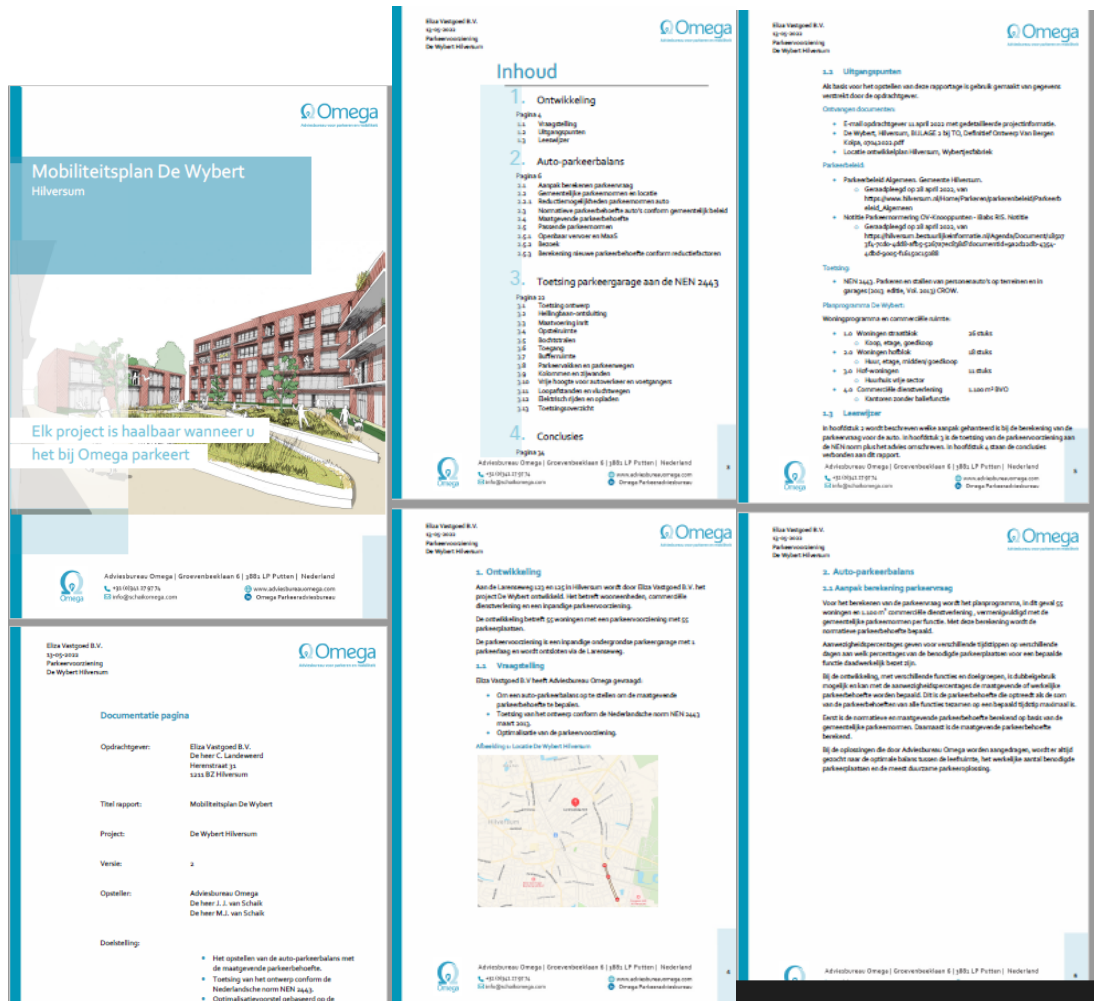
6. Indien krachtens de bepalingen van de overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de raad van de Gemeente. Het hiervoor in lid 6 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.
7. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de overeenkomst naar behoren te vervullen. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de overeenkomst, behoudens voor zover die informatie vertrouwelijk van aard is of voor zover de aard van de informatie zich daar anderszins tegen verzet. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Eén en ander met in achtneming van de Wet open overheid.
8. Partijen zijn van oordeel dat de onderhavige overeenkomst niet in strijd is met de vigerende regelgeving ten aanzien van mededinging en (Europese) aanbesteding. Mocht uit enig rechtsgeding volgen dan wel na zorgvuldig beraad door de Gemeente worden vastgesteld dat één of meerdere afspraken krachtens deze regelgeving niet is of zijn toegestaan, bezien Partijen of deze kunnen worden aangepast met een resultaat dat het met deze overeenkomst beoogde resultaat zo dicht mogelijk benadert. Bereiken partijen hierover geen overeenstemming of blijkt een dergelijke aanpassing redelijkerwijs niet mogelijk dan is deze overeenkomst ontbonden en draagt ieder der Partijen de eigen kosten.
9. Van deze overeenkomst maken de navolgende, door partijen geparafeerde bijlagen deel uit:
 - Bijlage 1: Situatietekening d.d. 5 mei 2022;
 - Bijlage 2: Mobiliteitsplan d.d 16 mei 2022.;
 - Bijlage 3: Planning d.d. 16 mei 2022.;
 - Bijlage 4: Kostenraming d.d.24 april 2022
10. Indien onderdelen van deze overeenkomst met een in het vorige lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:
 - a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen, gaat de overeenkomst vóór de bijlage;
 - b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
 - c. Regel (a) gaat voor regel (b).

Aldus ondertekend in drievoud te Hilversum op 24 mei 2022,

Bijlage 1 Situatietekening



Bijlage 2 Mobiliteitsplan





Bijlage 3 Planning

Indiening bouwvergunning Q3 2022

Start verkoop: Q3/Q4 2022

Start bouw: Q2 2023

Oplevering: Q3/Q4 2024

Bijlage 4 Exploitatiebijdrage

Urenraming 2022		Totaal	Totaal ex BTW
			bedrag
WYBERTJESFABRIEK	EUR per uur	uren	
Projectmanager	€ 137,00	48	€ 6.576,00
Supervisor	€ 137,00	31	€ 4.247,00
Jurist	€ 121,00	35	€ 4.235,00
Adviseur RO - parkeren	€ 121,00	7	€ 847,00
Adviseur RO - natuur	€ 121,00	3	€ 363,00
Adviseur RO - planoloog	€ 121,00	5	€ 605,00
OR (advisering en toetsing	€ 121,00	8	€ 968,00
directievoering nvt	€ 121,00	0	€ 0,00
Adviseur - duurzaamheid	€ 121,00	7	€ 847,00
Totaal		144	€ 17.841,00