
Anterieure overeenkomst

Bouwplan De Kwekerij Laag Soeren

De ondergetekenden:

- A. Gemeente Brummen, Engelenburgerlaan 31 te Brummen, te dezen vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer P. Inberg, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van met kenmerk, hierna te noemen 'de gemeente Brummen',
- en
- B. Gemeente Rheden, Hoofdstraat 3 te Rheden, te dezen vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer P. Hofman, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van (met zaaknr. 792079) en Mandaatbesluit Rheden 2020, hierna te noemen 'de gemeente Rheden',
- en
- C. Van de Kolk Ontwikkeling B.V. gevestigd en kantoorhoudende te 3886 KC, Koningsweg 29 Garderen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09088899, vertegenwoordigd door R.M. Hoekstra directie B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 3886 KC, Koningsweg 29 Garderen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76207943, op haar beurt vertegenwoordigd door [REDACTED], in zijn hoedanigheid van directeur, hierna te noemen "Van de Kolk" en/of initiatiefnemer.

De ondergetekenden worden in deze overeenkomst gezamenlijk aangeduid als "Partijen".
De gemeente Rheden en de gemeente Brummen, worden gezamenlijk ook wel aangeduid als "gemeenten"

In aanmerking nemende dat:

1. Initiatiefnemer het voormalige tuincentrum aan de Eerbeekseweg 14 wil herontwikkelen en in zijn geheel wil benutten voor woningbouw en bijbehorende functies.
2. Dit bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2008" van de gemeente Brummen en het bestemmingsplan Laag-Soeren 2016 van de gemeente Rheden;
3. Een partiële herziening van de bestemmingsplannen inclusief Ruimtelijke Onderbouwingen noodzakelijk is om de woningbouw mogelijk te maken;
4. De gemeente Brummen en de gemeente Rheden hieraan mee wensen te werken;
5. Initiatiefnemer met de beide gemeenten in overleg is getreden, hetgeen heeft geleid tot het stedenbouwkundig plan (**bijlage 1**);
6. Initiatiefnemer jegens gemeenten verklaard heeft inzake de rechten en verplichtingen m.b.t. deze anterieure overeenkomst tevens te vertegenwoordigen de mede-eigenaar van het voormalige

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

1

tuincentrum aan de Eerbeekseweg, de Nienca Holding B.V. gevestigd te Kootwijkerbroek (KvK nr: 55002986);

7. Uit de partiële herzieningen van de bestemmingsplannen schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro);
8. De gemeente Brummen en de gemeente Rheden met initiatiefnemer ieder separaat een planschadeovereenkomst hebben gesloten voor het exploitatiegebied gelijktijdig met de onderhavige anterieure overeenkomst;
9. Initiatiefnemer al het gene zal doen dat noodzakelijk is voor het opstellen van de bestemmingsplannen;
10. Initiatiefnemer de kosten verband houdende met de bestemmingsplanprocedure de benodigde vergunningen en de ontwikkeling van het exploitatiegebied voor zijn rekening neemt;
11. Initiatiefnemer alle werkzaamheden binnen het exploitatiegebied (**bijlage 2**), waaronder het bouw- en woonrijp maken, zelf zal (laten) uitvoeren;
12. De gemeente Brummen en/of de gemeente Rheden de bij dit plan toekomstige openbare ruimte (met uitzondering van achterpad) zoals weergegeven in **bijlage 3** in eigendom zal/ zullen overnemen, nadat deze adequaat, conform de door de gemeenten gehanteerde kwaliteitseisen voor openbaar gebied, zijn aangelegd en de onderhoudstermijn is verstreken en daarbij eventuele geconstateerde gebreken afdoende zijn hersteld;
13. Initiatiefnemer de omwonenden van het exploitatiegebied op de hoogte zal brengen en houden van de ontwikkelingen;
14. Partijen de gemaakte afspraken vast willen leggen in een overeenkomst.
15. Initiatiefnemer heeft de volgende rapporten, documenten en onderzoeken ten behoeve van de bestemmingsplanherzieningen aangeleverd: Inrichtingstekening inclusief infiltratievoorziening, cultuurhistorische analyse, archeologisch onderzoek inclusief selectiebesluit, akoestisch rapport wegverkeerslawaaï, woon- en leefklimaatonderzoek, Quickscan en besluit Wet natuurbescherming, voortoets stikstof, verkennend en nader bodemonderzoek, watertoets, aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling en een fijnstofberekening, bij gemeenten afdoende bekend.
16. De gemeenten streven naar een grenscorrectie tussen beide gemeenten. De ingangsdatum van deze voorgenomen grenscorrectie zal in onderling overleg tussen de gemeenten nog nader bepaald worden waarbij gemeenten vooralsnog denken aan 1 januari 2024 als ingangsdatum;
16. Initiatiefnemer zorgt voor afstemming over de plannen met de omgeving en houdt de gemeenten schriftelijk (bij voorkeur per email) op de hoogte van het draagvlak van de plannen in de omgeving. In het kader van de te voeren planologische procedures zullen de gemeenten de ingebrachte belangen in relatie tot het algemeen belang afwegen.
17. Ten aanzien van de beeldkwaliteit heeft de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan (**bijlage 5**) aangeleverd dat door zowel gemeente Brummen als gemeente Rheden akkoord is bevonden.
18. Het voorgenomen bouwplan betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Door het sluiten van de onderhavige anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd, waardoor er aan de zijde van de gemeenten geen verplichting meer bestaat om exploitatieplannen vast te stellen.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplannen: de nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor het exploitatiegebied, één voor de gemeente Brummen, genaamd 'De Kwekerij, Laag Soeren' en één voor de gemeente Rheden, genaamd 'Laag-Soeren, Eerbeekseweg 14 (De Kwekerij)';

Project: het geheel van werkzaamheden ten behoeve van het realiseren van het bouwplan, parkeervoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, daaronder begrepen bodemsanering, sloop en bouw- en woonrijp maken;

Exploitatiegebied: de gronden die als zodanig zijn aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening (**bijlage 2**);

Openbaar gebied: het gebied waarop binnen het exploitatiegebied de openbare werken worden aangelegd (**bijlage 3**);

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

2

Bouwrijp maken: de te verrichten werkzaamheden in het exploitatiegebied, welke nodig zijn om met de bouwwerkzaamheden te kunnen starten. Hieronder wordt onder meer verstaan:

- het (laten) aanleggen/ verleggen van de benodigde wegen;
- het (laten) aanleggen/ verleggen van de benodigde riolerings-, drainage-, water-, kabeltelevisie- en elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen, één en ander onder goedkeuring van de beherende instanties;
- het eventueel aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
- het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van de materialen;
- het kappen en verwijderen van bomen (indien nodig vraagt initiatiefnemer een omgevingsvergunning aan);
- het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- het saneren van eventueel vervuilde grond overeenkomstig een goedgekeurd saneringsplan;
- het zorg dragen voor voldoende ontwatering.

Woonrijp maken: de te verrichten werkzaamheden in het exploitatiegebied, welke nodig zijn voor het gebruiken van het gerealiseerde bouwplan en de voorzieningen. Hieronder wordt onder meer verstaan: het in definitieve vorm brengen van de infrastructuur binnen 3 maanden nadat 70% van de woningen is gerealiseerd, de aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen, het aanbrengen van openbare verlichting en het plaatsen van de benodigde brandkranen dan wel geboorde put(ten).

Bouwprogramma: de in het exploitatiegebied te realiseren bebouwing, bestaande uit 24 eengezinswoningen welke gedeeltelijk levensloopbestendig worden aangeboden en waarbij wordt gestreefd naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma conform de differentiatie en typologieën zoals opgenomen in onderstaande tabel 1.

Type	Aantal	Goothoogte	Nokhoogte
Rug-aan-rug woningen 1 laag + kap	8	3,5 m	11 m
Rijttjes woningen 2 lagen + kap	4	6 m	10 m
Twee-onder-één-kap woningen 2 lagen + kap	8	6 m	10 m
Twee-onder-één-kap woningen 2 lagen + kap bijzonder	2	6 m	10 m
Twee-onder-één-kap woningen 1 laag + kap	2	3,5 m	8 m
Totaal	24		

Tabel 1: Beoogd woningbouwprogramma: typologieën en aantallen

Sanering: het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing belemmeren en indien noodzakelijk voor een vervolgfunctie het saneren van eventueel vervuilde grond overeenkomstig een goedgekeurd saneringsplan;

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. De overeenkomst heeft tot doel het realiseren van 24 woningen conform het bouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte, één en ander te realiseren op de (delen van) percelen grond gelegen in Laag Soeren (kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie H, nr. 3179, nr. 3180 en nr. 3161 en gemeente Dieren Sectie P nr. 5284, nr. 5285 en nr. 1932);
2. Initiatiefnemer verplicht zich te zorgen voor de uitvoering van het project, als genoemd in deze overeenkomst, overeenkomstig de bijlagen die deel uitmaken van deze overeenkomst;
3. Afwijkingen van zowel onderhavige overeenkomst als van de onder lid 2 van dit artikel bedoelde bijlagen dienen vooraf ter goedkeuring aan de gemeenten te worden voorgelegd.
4. Initiatiefnemer zal zich inspannen om een zo groot mogelijke bouwstroom in één keer te realiseren.

Artikel 3 Bouwprogramma

In het exploitatiegebied zullen door of in opdracht van en onder verantwoordelijkheid van initiatiefnemer 24 woningen worden gerealiseerd, conform het stedenbouwkundig plan in **bijlage 1** en het bouwprogramma.

Artikel 4 Planvorming, procedures en vergunningen/ inspanningsverplichting

1. Initiatiefnemer heeft een stedenbouwkundig plan (bijlage 1) opgesteld, welk plan de basis vormt voor de op te stellen ontwerpbestemmingsplannen. Gemeente Brummen en Rheden zullen elk een planologische procedure starten conform dit plan.

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

3

2. Eventuele afwijkingen ten opzichte van het stedenbouwkundig plan behoeven de goedkeuring van de gemeenten. De gemeenten zullen binnen zes weken na het voorleggen van de afwijking uitsluitel geven, voor zover het plan niet in strijd is met de in lid 1 bedoelde ontwerpbestemmingsplannen. Indien dat wel het geval is zijn de wettelijke termijnen van toepassing.
3. De kosten van de benodigde onderzoeken, rapporten, plannen, bestekken, etc. komen voor rekening van initiatiefnemer en worden in opdracht van initiatiefnemer opgesteld.
4. Tijdens de planvorming kan door de gemeente Brummen en/of Rheden een wijziging worden verlangd van (goedgekeurde) ontwerp-resultaten, bestekken, etc., ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken;
5. Wanneer over de benodigde wijzigingen geen of niet tijdig overeenstemming wordt bereikt tussen partijen, hebben partijen het recht om de overeenkomst te beëindigen, met dien verstande dat initiatiefnemer ter zake van de beëindiging wegens de opgetreden belemmeringen geen recht op aanspraken op vergoeding van geleden schade, kosten in welke vorm dan ook jegens de gemeenten zal kunnen doen gelden. De ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedures die door de gemeente Brummen zijn gemaakt zullen bij een beëindiging van deze overeenkomst als bedoeld in dit artikel aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Krachtens de Legesverordening Rheden worden leges voor de gepleegde inspanningen van gemeente Rheden m.b.t. bestemmingsplanwijziging geheven en vindt geen teruggaaf plaats.
6. De gemeente Brummen en de gemeente Rheden zullen de vereiste bestemmingsplanprocedures starten indien en voor zover initiatiefnemer:
 - a. gelijktijdig met het aangaan van deze anterieure overeenkomst tevens de daarbij behorende planschadeverhaalsovereenkomsten van gemeenten door Initiatiefnemer ondertekend zijn;
 - b. de aan de gemeente Rheden verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van het verzoek om planherziening(en) zijn betaald (zie hierna artikel 14 lid 1).

Gemeenten streven ernaar om de ontwerpbestemmingsplannen vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet (streven kabinet: per 1 januari 2023) ter inzage te leggen, waarbij de haalbaarheid van dit streven mede afhankelijk van door initiatiefnemer aangeleverde en aan te leveren stukken, en van de onderzoeksresultaten.
7. De bereidheid om een bestemmingsplan in procedure te brengen worden door de gemeenten, gezien als een inspanningsverplichting en geen garantie; initiatiefnemer beseft dat deze bereidheid een inspanningsverplichting betreft en geen resultaatsverbintenis inhoudt. Op grond van haar publiekrechtelijke taak, een goede afweging van belangen, kunnen gemeente Brummen en/of de gemeente Rheden komen tot het standpunt dat niet wordt meegewerkt aan het plan, dan wel alleen aan een aangepast plan. Het zijn uiteindelijk de gemeenteraden die beslissen over het al dan niet, of gewijzigd, vaststellen van een bestemmingsplan en daarbij de eventueel ingekomen zienswijzen beoordelen. Partijen constateren dat de raden van de gemeente Brummen en de gemeente Rheden op hoofdlijnen akkoord zijn gegaan met de voorgenomen woningontwikkeling & grenscorrectie (raad Brummen d.d. 14 oktober 2021 en raad Rheden d.d. 23-11-2021).
8. Indien de planologische procedures niet leiden tot een onherroepelijk bestemmingsplan, wordt aan onderhavige overeenkomst geen uitvoering gegeven. Dit geeft geen recht op aanspraken op vergoeding van geleden of te lijden schade in welke vorm dan ook.

Artikel 5 Bouw- en woonrijp maken

1. Ervan uitgaande dat er sprake is van een haalbare woningbouwontwikkeling, zal initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorg dragen voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied inclusief aansluiting op Eerbeekseweg.
2. De werken en werkzaamheden betreffende het woonrijp maken, dienen te zijn uitgevoerd binnen 3 maanden nadat 70% van de woningen zijn gerealiseerd doch uiterlijk binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen.
3. Indien niet wordt voldaan aan het gestelde in lid 2 van dit artikel, is de gemeente Brummen en/of de gemeente Rheden bevoegd, na ingebrekestelling en afloop van de in die ingebrekestelling gestelde termijn, op kosten van initiatiefnemer, het niet uitgevoerde gedeelte alsnog aan te (laten) leggen c.q. te (laten) maken.

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

4

4. De aanleg, het beheer en het onderhoud van bouwwegen komt voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Artikel 6 Inrichting openbare ruimte

De kosten van de aanleg en inrichting van het groen, parkeerruimte, ontsluitingswegen en aanverwante aspecten, komen voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Initiatiefnemer heeft een Voorlopig Ontwerp BRM en WRP (= bouw en woonrijp maken) laten vervaardigen welke zien op de boven- en ondergrondse situatie v.d. Openbare Ruimte in het exploitatiegebied (inclusief aansluiting op de Eerbeekseweg) bestaande uit 2 tekeningen (**bijlage 4**):

- BRM en WRM Laag Soeren, ondergrondse situatie, tekeningnr. A21KOL001-2101 d.d. 23-02-2022
- BRM en WRM Laag Soeren, bovengrondse situatie, tekeningnr. A21KOL001-2202 d.d. 18-01-2022, hierna ook te noemen V.O..

Dit V.O. is in goed overleg met de gemeente Rheden tot stand gekomen en zal door Initiatiefnemer worden vertaald naar een bestek zoals verwoord in artikel 8.

Artikel 7 Riolering

1. Ten gevolge van de voorgenomen woningbouwontwikkeling moet het bestaande riool in de Eerbeekseweg te Laag Soeren, door de gemeente Rheden deels verzwaard worden. De kosten hiervan zijn voor rekening van initiatiefnemer en bedragen € 35.000,- (zegge: vijfendertigduizend euro) exclusief BTW. Mochten de werkzaamheden m.b.t. de rioolverzwaring in 2024 of later aanvangen, dan is de gemeente Rheden gerechtigd om dit bedrag te indexeren met als basisprijspeil 1-1-2022.
Bij aanvang van de werkzaamheden ontvangt Initiatiefnemer een factuur ad € 35.000,- exclusief BTW (na 2024 eventueel een geïndexeerd bedrag) welke initiatiefnemer dan zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen de op de factuur staande standaard betaaltermijn van 30 dagen, aan de gemeente Rheden zal voldoen.
2. Mocht initiatiefnemer aan de gemeente Rheden aanbieden om de werkzaamheden tot verzwaring van het riool graag zélf te willen laten verrichten, dan zal de gemeente Rheden bezien of zij hiermee, in afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, akkoord kan gaan. In dat geval zal een mogelijke nadere afspraak m.b.t. de verzwaring van het riool, eerst gelden als initiatiefnemer en de gemeente Rheden hiermee schriftelijk akkoord zijn gegaan.

Artikel 8 Bestek

Het V.O. (volgens artikel 5) dient door initiatiefnemer te worden vertaald naar een bestek in RAW-systematiek, dat de voorafgaande schriftelijke goedkeuring zal dienen te hebben van de gemeente Rheden. Dit bestek ziet op de aanleg van het nieuwe openbare gebied maar ook op de aanpassing van de bestaande openbare werken ten gevolge van het stedenbouwkundige plan waaronder de aansluiting op de Eerbeekseweg. Het is initiatiefnemer derhalve niet toegestaan om met de werkzaamheden aan te vangen voordat het bestek door de gemeente Rheden is goedgekeurd.

Artikel 9 Toezicht

Gemeente Rheden zal toezicht houden (met het oog op de door partijen afgesproken kwaliteit van de werken/workzaamheden i.v.m. voorgenomen overdracht van het openbare gebied aan de gemeente Rheden) op de uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde openbare werken. Aanwijzingen van de gemeente Rheden betrekking hebbende op de werkzaamheden buiten het exploitatiegebied, dus het openbaar gebied waarvoor gemeenten zélf al verantwoordelijk zijn, dienen - voor zover samenhangende met de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het exploitatiegebied - door initiatiefnemer meteen te worden opgevolgd.

Artikel 10 Oplevering

1. Ervan uitgaande dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling, moet initiatiefnemer er jegens de gemeenten voor instaan dat binnen het exploitatiegebied geplande openbare werken (het toekomstige openbare gebied als de weg met parkeerplaatsen en groen), voor rekening en risico van initiatiefnemer aangelegd worden conform het in artikel 8 genoemde bestek en met inachtneming van de termijn van artikel 5 lid 2.
2. Voorafgaand aan de oplevering wordt door de gemeente Rheden een vooropname gedaan om te bepalen of de werken kunnen worden opgeleverd.

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

5

Van de formele oplevering wordt proces-verbaal opgemaakt en ondertekend. De eventueel daarin opgenomen tekortkomingen zullen door initiatiefnemer binnen de onderhoudstermijn worden verholpen.

Na formele oplevering geldt voor initiatiefnemer een onderhoudstermijn van 6 maanden. Voor groenvoorzieningen geldt een onderhoudstermijn van minimaal 1 jaar (één groeiseizoen). Na de onderhoudstermijn van 6 maanden en voor groenvoorzieningen van respectievelijk 1 jaar, wordt door de gemeente Rheden beoordeeld of alle tekortkomingen correct zijn opgelost. Als dit het geval is dan wordt dit aangetekend in het eerdergenoemde proces-verbaal van oplevering en wederom ondertekend. Deze ondertekening geldt als de schriftelijke verklaring, voorafgaande aan de notariële akte van levering, zoals beschreven in artikel 12 lid 2 sub c van deze overeenkomst.

3. Bij een te late oplevering (zie artikel 5 lid 2) zal de gemeente zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd zijn een boete op te leggen van € 500,00 per te laat opgeleverde kalenderdag, zo nodig te verhalen via de in lid 5 van dit artikel bedoelde bankgarantie met een maximum van **€ 25.000,--** (zegge: vijfentwintigduizend euro).
4. De gemeente Rheden (tenzij gemeenten anders overeenkomen) zal na de ondertekening van de notariële akte van levering zoals hiervoor aangegeven in artikel 12 van deze overeenkomst, het in het werkgebied gelegen openbaar gebied, voor eigen rekening beheren en onderhouden.

Artikel 11 Waarborg

11.1 Bankgarantie

- a. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen m.b.t. de aanleg van de openbare werken, moet initiatiefnemer vóór de vaststelling van de bestemmingsplannen, ten behoeve en ten genoegen van de gemeente Rheden, een onherroepelijke bankgarantie stellen ter totale grootte van **€ 220.000,--** (zegge: tweehonderdewintigduizend euro).
- b. De bankgarantie zal verder 'on demand' zijn, dat wil zeggen dat de garantieverstrekker op de enkele mededeling van de gemeente zal dienen uit te keren. Alvorens van de bankgarantie gebruik te maken zal de gemeente initiatiefnemer bij aangetekend schrijven eerst ingebrekestellen; dan zal aan initiatiefnemer een redelijke tijd gegund worden om alsnog aan de verplichtingen van dit artikel te voldoen.
- c. De bankgarantie eindigt op het moment dat de gemeente Rheden schriftelijk verklaart, dat initiatiefnemer ter zake van het openbaar gebied (exploitatiegebied inclusief aansluiting Eerbeekseweg en bovenwijkse voorziening d.w.z. verzwarende riool) aan alle verplichtingen heeft voldaan. Dit betreft de realisatie en de daarop volgende onderhoudstermijn van 6 maanden (voor het herstel van mogelijke tekortkomingen).
- d. De gestelde bankgarantie zal na de formele oplevering van het openbaar gebied zoals in artikel 10 is omschreven, verminderd worden tot € 22.000,-- zegge tweeëntwintigduizend euro, waarbij de (verlaagde) bankgarantie eindigt zoals hiervoor in art 11.1 sub c is omschreven (na afloop onderhoudstermijn mits geen tekortkomingen).

11.2 Andere zekerheid door storten van waarborgsom op rekening van gemeente

- a. In plaats van het stellen van een bankgarantie zoals hiervoor in artikel 11.1 beschreven, kan initiatiefnemer aan de gemeente Rheden ook zekerheid bieden voor een correcte nakoming van zijn verplichtingen m.b.t. de aanleg van de openbare werken, door een waarborgsom ad € 220.000,-- (zegge: tweehonderdewintig duizend euro) te storten op rekening van de gemeente en wel eveneens vóór de vaststelling van het bestemmingsplannen dat de nieuwbouw planologisch mogelijk moet maken.
- b. De in 11.2 sub a vermelde waarborgsom moet overgemaakt worden op **NL43BNGH0285007114** t.n.v. de gemeente Rheden en onder vermelding van: *Waarborgsom herontwikkeling De Kwekerij* (zaaknr: 792079).
- c. Terugbetaling van de waarborgsom zal t.z.t. plaatsvinden onder gelijke voorwaarden zoals hiervoor in artikel 11.1 beschreven.

Artikel 12 overdracht gronden (toekomstig openbaar gebied)

1. Na correcte oplevering zoals omschreven in artikel 10 van deze overeenkomst, zal de op **bijlage 3** aangegeven openbare ruimte (waarin het achterpad niet is begrepen) door de initiatiefnemer 'om niet' aan de gemeente Rheden in eigendom en beheer worden gedragen. Indien de gemeenten evenwel overeenkomen dat niet de gemeente Rheden het openbaar gebied zal overnemen maar gemeenten Brummen, zal initiatiefnemer het openbare gebied aan gemeente Brummen in eigendom en beheer over dragen.

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

6

2. Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat:
 - a. de bodem van de aan de gemeente Rheden (of Brummen) in eigendom over te dragen perceelsgedeelten, ten tijde van de notariële levering milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik van openbaar gebied (met openbare weg, parkeren);
 - b. de notariële levering van dit (toekomstige) openbare gebied verder zal plaatsvinden onder de bij koop en verkoop gebruikelijke voorwaarden en bedingen;
 - c. de ondertekening van de notariële akte van levering plaatsvindt uiterlijk binnen twee maanden nadat de gemeente Rheden schriftelijk verklaart, dat initiatiefnemer terzake van de aanleg van het gehele openbaar gebied aan al zijn verplichtingen m.b.t. realisering en herstel mogelijke tekortkomingen gedurende de onderhoudstermijn van 6 maanden heeft voldaan (zie artikel 10);
 - d. alle kosten van de eigendomsoverdracht komen voor rekening van initiatiefnemer waarbij partijen afspreken de notariële afwikkeling te laten lopen via Kuiper & van 't Spijker Notarissen gevestigd te Putten.

Artikel 13 Verschuldigde bijdragen en financiële bepalingen m.b.t. Brummen

1. Als vergoeding voor de door de gemeente Brummen gemaakte kosten in het kader van de partiële herziening van het bestemmingsplan, zal door initiatiefnemer een bedrag ter hoogte van **€ 10.200,-** worden betaald (Tarieventabel 2022 Legesverordening gemeente Brummen) . Deze bijdrage bestaat uit de volgende posten:

Ambtelijke plankosten (procedurekosten + beoordeling bestemmingsplan en onderzoeken)	€ 10.200,00
--	--------------------

Betaling vindt plaats in één termijn:

Na besluitvorming van de raad over van het bestemmingsplan “De Kwekerij, Laag Soeren”.

2. Als bijdrage aan het Ligt op Groenfonds zal door de initiatiefnemer een bedrag ter hoogte van € 120.000,- worden betaald aan de gemeente Brummen. Deze bijdrage is als volgt berekend:

Aantal woningen	24
Bedrag per woning	€ 5.000,-
Totaal bedrag	€ 120.000,-

Betaling vindt plaats binnen uiterlijk een half jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan De Kwekerij te Laag-Soeren.

3. Betaling dient te geschieden door overmaking van het bedrag op (bank)rekeningnummer NL90BNGH0285001515 ten name van gemeente Brummen onder vermelding van ‘Exploitatiekosten De Kwekerij te Laag Soeren’ na ontvangst factuur.
4. Bij te late betaling van deze bedragen, is de initiatiefnemer aan de gemeente Brummen de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf het moment dat het bedrag verschuldigd is, zoals benoemd in artikel 8 lid 1, 2 en 3 tot aan de dag van betaling.

Artikel 14 Verschuldigde bijdragen en financiële bepalingen m.b.t. Rheden

1. De kosten voor het in behandeling nemen van het verzoek om herziening van het bestemmingsplan, komen voor uw rekening, ook al leidt dit niet tot het door u gewenste resultaat. Initiatiefnemer is aldus verplicht, de legesaanslag van de gemeente Rheden voor de betaling van het verschuldigde bedrag á **€ 4.152,75** (zegge: vierduizendzeventachtig euro en veertig cent) en geldend voor het jaar 2022 (zie Tarieventabel 2022 behorende bij de Legesverordening Rheden) binnen de betaaltermijn aan de gemeente Rheden te betalen.
2. Gemeenten zijn overeengekomen dat gemeente Rheden het door de Initiatiefnemer aan te leveren bestek zal beoordelen en toezicht zal uitoefenen op het bouwrijp maken en het woonrijp maken.

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

7

Voor de (ambtelijke) kosten van gemeente Rheden van voorbereiding en toezicht op de aanleg van de Openbare Ruimte, is initiatiefnemer verschuldigd een bedrag van in totaal **€20.000,00** (zegge: twintigduizend euro) (prijsspeil 1-1-2022).

Gemeente Rheden zal initiatiefnemer een factuur sturen van € 20.000,-- (zegge: twintigduizend euro) exclusief BTW voor haar te maken kosten, op het moment dat initiatiefnemer zijn bestek in RAW-systematiek aan gemeente Rheden ter beoordeling voorlegt.

Initiatiefnemer zal deze factuur dan zo spoedig mogelijk aan gemeente Rheden voldoen, doch uiterlijk binnen de op de factuur staande standaard betaaltermijn van 30 dagen.

Voor het geval dat initiatiefnemer zijn bestek indient na 31-12-2024 en/of na 31-12-2024 start met de werkzaamheden voor de aanleg van de openbare werken, heeft de gemeente het recht om deze vaste prijs van € 20.000,-- excl. BTW te indexeren met als basis prijspeil 1-1-2022.

3. Zoals al verwoord in artikel 7 van deze overeenkomst is de initiatiefnemer verplicht om voor de verzwarende van het bestaande riool in de Eerbeekseweg te Laag Soeren als bovenwijkse voorziening aan de gemeente Rheden te betalen een bedrag van **€ 35.000,00** excl BTW.

Artikel 15 Vrijwaring

De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente Brummen en de gemeente Rheden voor schadeclaims die direct en indirect een gevolg zijn van de werkzaamheden die worden uitgevoerd ter realisatie van het project. De initiatiefnemer zal zich inspannen de schade voor derden zoveel mogelijk te voorkomen.

Artikel 16 Planschade

Voor het bouwplan hebben de gemeenten met initiatiefnemer ieder een aparte planschadeovereenkomst gesloten. De planschadeovereenkomst tussen de gemeente Brummen en initiatiefnemer heeft als kenmerk D ... en de planschadeovereenkomst tussen de gemeente Rheden en initiatiefnemer heeft als zaaknummer 792079 (respectievelijk **bijlage 6a en 6b**).

Artikel 17 Regelingen ten aanzien van de naleving

1. Initiatiefnemer is niet bevoegd haar rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, aan (een) derden geheel of gedeeltelijk over te dragen, tenzij dit nader tussen de gemeente Brummen en de gemeente Rheden en initiatiefnemer wordt overeengekomen.
2. Indien initiatiefnemer in staat van faillissement verkeert, tot liquidatie of ontbinding overgaat, surseance van betaling wordt verleend of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheden rechtshandelingen te verrichten, is initiatiefnemer verplicht, onverminderd het bepaalde in de Faillissementswet, bij de overdracht van de aan hem toebehorende gronden aan (een) derde(n), die het werk zal/ zullen voortzetten, de bepalingen van deze overeenkomst op te nemen in de met deze derde(n) te sluiten overeenkomst(en).
3. Indien (toekomstige) bewoners klachten hebben over het woonrijp maken, zijn de gemeente Brummen en de gemeente Rheden te allen tijde gerechtigd deze te verwijzen naar initiatiefnemer tot aan het moment van de formele oplevering van het openbare gebied zoals beschreven in artikel 10 lid 2 van deze overeenkomst.

Artikel 18 Ontbinding

1. De gemeente Brummen en de gemeente Rheden gezamenlijk zijn tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder schadeplichtig te zijn, indien:
 - de planologische maatregel op dermate ernstige bezwaren stuit dat een besluit daartoe niet kan worden genomen;
 - het onmogelijk is om ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het bouwplan de benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
 - wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;
 - wanneer initiatiefnemer in staat van faillissement verkeert, tot liquidatie of ontbinding overgaat, surseance van betaling wordt verleend of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheden rechtshandelingen te verrichten.

2. Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om te onderzoeken of de overeenkomst kan worden aangepast, zodanig dat ontbinding kan worden voorkomen.
3. Indien de overeenkomst ontbonden wordt, is de initiatiefnemer de tot dan toe door de gemeente Brummen of de gemeente Rheden gemaakte kosten aan de betreffende gemeente verschuldigd, evenwel met inachtneming van het bepaalde in de Legesverordeningen van de gemeenten. De betreffende gemeente zal alsdan deze kosten inzichtelijk maken.

Artikel 19 Boetebepaling

Indien de initiatiefnemer één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst niet, niet-behoorlijk en/of niet-tijdig nakomt zal hij, na daartoe te zijn gesommeerd in verzuim zijn en zal hij een zonder rechterlijke tussenkomst en niet te matigen onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) verschuldigd zijn, onverminderd het recht op aanvullende volledige schadevergoeding, naleving van de overeenkomst en kosten van verhaal.

Artikel 20 Kettingbeding

In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden in het exploitatiegebied, alsmede in geval van overdracht van de contractpositie, is initiatiefnemer verplicht om aan zijn rechtsopvolgers op te leggen dat de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover dezen naar hun aard nog niet zijn geëxpireerd, in de akte van transport c.q. van levering worden opgenomen. Een en ander geschiedt ten behoeve van de gemeenten in de vorm van een kettingbeding met daar aan verbonden de verplichting om zulks aan iedere rechtsopvolger door te geven.

Artikel 21 Publicatie

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeenten op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro twee weken na het aangaan in de digitale gemeentebladen bekendmaken dat deze overeenkomst is gesloten. Daarnaast wordt op grond van artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegd.

Artikel 22 Duur en einde van de overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt wanneer door partijen is geconstateerd dat het bouwplan is voltooid en dat aan alle wederzijdse verplichtingen is voldaan of de nakoming hiervan onherroepelijk is zeker gesteld.

Artikel 23 Geschillen

1. Partijen beogen eventuele geschillen in de geest van deze overeenkomst in goed overleg met elkaar op te lossen.
2. Indien er een geschil ontstaat waarin deze overeenkomst niet voorziet, zullen partijen alsnog hierover in goed overleg tot overeenstemming komen.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard of omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank te Gelderland.

Artikel 24 Bijlagen

Alle bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen ervan.

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

1. Stedenbouwkundig plan
2. Exploitatiegebied
3. Over te dragen openbaar gebied aan gemeente Rheden of Brummen
4. Voorlopig ontwerp van de openbare ruimte
 - a. BRM en WRM Laag Soeren, ondergrondse situatie, tekeningnr. A21KOL001-2101 d.d. 23-02-2022;

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

9

- b. BRM en WRM Laag Soeren, bovengrondse situatie, tekeningnr. A21KOL001-2202 d.d. 18-01-2022.
- 5. Beeldkwaliteitsplan
- 6. Planschadeverhaalsovereenkomsten:
 - a. gemeente Brummen & Initiatiefnemer;
 - b. gemeente Rheden & Initiatiefnemer.
- 7. Verbeeldingen:
 - a. gemeente Brummen
 - b. gemeente Rheden
- 8. Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, Brandweer 2019

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT

te d.d.

initiatiefnemer,
Van de Kolk Ontwikkeling B.V.



te, d.d.

gemeente Brummen,

Dhr. P. Inberg,
wethouder

te....., dd.

gemeente Rheden,

Dhr. P. Hofman

te, d.d.

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

10

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan



Bijlage 2 Exploitatiegebied



Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

11

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 3 Over te dragen openbaar gebied aan gemeente Rheden of Brummen



Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

12

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 4a Voorlopig ontwerp van de openbare ruimte

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

13

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 4b Voorlopig ontwerp van de openbare ruimte

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

14

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

15

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 6a Planschadeverhaalsovereenkomst Brummen

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

16

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 6b Planschadeverhaalsovereenkomst Rheden

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

17

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 7a Plankaart Brummen

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

18

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 7a Plankaart Rheden

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

19

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Bijlage 8 Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, Brandweer 2019

Paraaf initiatiefnemer

Paraaf Gemeente Rheden

Paraaf Gemeente Brummen

20

Dit concept is louter voor discussiedoeleinden bedoeld. Zolang de inhoud ervan niet door de resp. colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.