volkshuisvesting Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Ontwikkelings-en Realisatieovereenkomst Centrum-Oost RIJNWIJK

Gemeente Arnhem
stichting Volkshuisvesting Arnhem

MEI 2012
DEFINITIEF

Ontwikkelings-en Realisatieovereenkomst Centrum-Oost RIJNWIJK

dossier : AC2947-102-100

versie : 11.0

Gemeente Arnhem
stichting Volkshuisvesting Arnhem

MEI 2012
DEFINITIEF

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.
Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 9001.

volkshuisvesting Arnhem

GEMEENTE Arnhem

INHOUDSOPGAVE ONTWIKKELINGS- EN REALISATIEOVEREENKOMST RIJNWIJK

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Doel van de overeenkomst en verantwoordelijkheden Partijen op hoofdlijnen
Artikel 3	Hoofdlijnenakkoord en Erfpachtovereenkomst
Artikel 4	Uitgangspunten planontwikkeling
Artikel 5	(Bouw)programma
Artikel 6	Ontwikkeling en realisatie (bouw)programma
Artikel 7	Publiekrechtelijke procedures
Artikel 8	Grondeigendom en benodigde overdrachten, verplichtingen eindgebruikers
Artikel 9	Bodem, archeologie en explosieven
Artikel 10	Bouw- en Woonrijp maken, aanleg Openbare Ruimte
Artikel 11	Financiële bepalingen
Artikel 12	Planning
Artikel 13	Organisatie
Artikel 14	Overdracht contractpositie
Artikel 15	Duur van de Overeenkomst, aanpassing en beëindiging
Artikel 16	Geschillenregeling
Artikel 17	Samenhang ontwikkeling Fluvium-Noord en MOW/SB-locatie
Artikel 18	Slotbepalingen

ONTWIKKELINGS- EN REALISATIE OVEREENKOMST RIJNWIJK

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **GEMEENTE ARNHEM**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mw. M. van Gastel, wethouder van die gemeente, daartoe gemandateerd en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 26-06-2012 nr. 2012.0.076.586, hierna verder te noemen: "**de Gemeente**";

   en

2. **STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM**, statutair gevestigd te Arnhem aan Kadestraat 1, 8611 AC, te dezen krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G. Breeman in zijn functie van directeur/bestuurder van VHV en handelend onder een bestuursbesluit goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van VHV d.d. 23 mei 2012,hierna verder te noemen: "**VHV**";

De Gemeente en VHV hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Partijen wensen het gebied bekend als het Oostelijk Centrumgebied in Arnhem, hierna verder te noemen: "**Centrum-Oost**, gezamenlijk te (her)ontwikkelen tot een hoogwaardige en duurzame woningbouwlocatie. Centrum-Oost is nader aangegeven op de kaart welke als Bijlage 1 bij de Overeenkomst is gevoegd.

2. Centrum-Oost is onderverdeeld in drie Deelgebieden te weten Rijnwijk, Fluvium Noord en MOW/SB-locatie. De te onderscheiden Deelgebieden zijn nader aangegeven op Bijlage 1.

3. De gronden gelegen binnen het Rijnwijk zijn grotendeels in eigendom van VHV. Een deel is in eigendom van de Gemeente en een deel is eigendom van derden. De gronden gelegen binnen Fluvium Noord zijn grotendeels in eigendom bij de Gemeente. De gronden van de MOW/SB-locatie zijn in eigendom bij VHV.

4. De Gemeente heeft eind 2009 de Nota van Randvoorwaarden vastgesteld. De Nota van randvoorwaarden is als Bijlage 2 bij de Overeenkomst gevoegd.

5. Partijen hebben de afgelopen periode mede op basis van de Nota van Randvoorwaarden volgens de zogenaamde mutual gains approach gezamenlijk een Stedenbouwkundig Plan d.d. april 2012 en een Grondexploitatie d.d. 27 oktober 2011 (behorende bij het stedenbouwkundig plan d.d. 25 februari 2011) vervaardigd. Het Stedenbouwkundig Plan is als Bijlage 3 bij de Overeenkomst gevoegd. De Grondexploitatie met bijlagen is als Bijlage 6 bijgevoegd.

6. Op 5 juli 2011hebben Partijen het hoofdlijnenakkoord d.d. 5 juli 2011 gesloten waarin Partijen op hoofdlijnen hun afspraken hebben vastgelegd met betrekking tot het Stedenbouwkundig Plan en de te hanteren flexibiliteit in de uitwerking daarvan, het planologische regime, het ontwikkelingsmodel, de contractvorming, de financiën (de Grondexploitatie) en de verdeling van risico's. Het hoofdlijnenakkoord is als Bijlage 4 bij de Overeenkomst gevoegd.

7. Partijen wensen hun afspraken met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van Rijnwijk nader vast te leggen in onderhavige ontwikkelings- en realisatieovereenkomst. Met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van Fluvium Noord en de MOW/SB-locatie zullen Partijen gelijktijdig met onderhavige ontwikkelings- en realisatieovereenkomst een afzonderlijke ontwikkelings- en realisatieovereenkomst sluiten.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1.1 In de Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bijlage: Elk stuk dat door partijen naar zijn aard en inhoud is aangemerkt als behorende bij deze Overeenkomst en als zodanig door partijen is gewaarmerkt en welke als zodanig in deze Overeenkomst worden benoemd. Een overzicht van alle Bijlagen is opgenomen in artikel 18.8.

Bouwrijp maken: Het geschikt maken van de gronden binnen Centrum-Oost voor de verdere inrichting en bebouwing. Hieronder is minimaal begrepen:
- het slopen en verwijderen van opstallen
- het verwijderen van alle overige bouwbelemmerende elementen, zowel boven als ondergronds
- het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen

- het egaliseren van de bouwlocatie en het ophogen met grond tot 3- cm onder het niveau van de aanliggende weg
- Het aanleggen en, voor zover nodig, verleggen van de benodigde kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen
- Het aanleggen van rioleringen en uitleggers tot aan de kavelgrenzen
- Het aanleggen van bouwwegen en aansluitingen op bestaande wegen

Centrum-Oost: Het gebied bekend als het Oostelijk Centrumgebied zoals dat nader is aangegeven op de kaart die als Bijlage 1 bij de Overeenkomst is gevoegd. Centrum-Oost bestaat uit drie Deelgebieden te weten Rijnwijk, Fluvium Noord en de MOWSB-locatie.

Deelgebied: Een bepaald deel van Centrum-Oost dat binnen een bepaald tijdsbestek en in een bepaalde volgorde zal worden ontwikkeld en gerealiseerd. Binnen Centrum-Oost zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

- Rijnwijk
- Fluvium Noord
- MOW/SB-locatie

De te onderscheiden deelgebieden binnen Centrum-Oost zijn nader aangegeven op de kaart welke als Bijlage 1 bij deze Overeenkomst is gevoegd.

DO: Een definitief ontwerp zoals bedoeld in artikel 52 sub 2 van de Standaardvoorwaarden 1997 rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR 1997).

Fase: Een bepaald deel van een Deelgebied dat binnen een bepaald tijdsbestek en in een bepaalde volgorde zal worden ontwikkeld en gerealiseerd. Binnen Rijnwijk zijn maximaal vier fasen te onderscheiden.

Fiscaal bouwrijpe gronden: Gronden die voldoen aan de vereisten om te kunnen worden aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Grondexploitatie:	De integrale begroting van de kosten en opbrengsten die samenhangen met de (her-)ontwikkeling van de binnen Rijnwijk, Fluvium Noord en MOW/SB-locatie geprojecteerde woningen en overige bebouwing en Openbare Ruimte. Alle financiële afspraken tussen Partijen zoals verwoord in de Overeenkomst zijn gebaseerd op de Grondexploitatie d.d. 27 oktober 2011. De Grondexploitatie met bijbehorende bijlagen is als Bijlage 6 bij de Overeenkomst gevoegd.
Inrichtingsplan:	Het plan als bedoeld in artikel 10.4 waarin op niveau van DO is aangegeven op welke wijze de Openbare Ruimte zal worden ingericht.
Nota van Randvoorwaarden:	Een pakket van op elkaar afgestemde uitgangspunten en randvoorwaarden van alle relevante disciplines dat het ontwerpkader vormt voor het Project, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de Overeenkomst.
Openbare Ruimte:	Alle gronden gelegen binnen Centrum-Oost die, blijkens het Stedenbouwkundige Plan, na herinrichting naar aard en inrichting zijn bestemd voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, een en ander zoals aangegeven op de Kaart welke als Bijlage 11 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Overeenkomst:	Deze ontwikkelings- en realisatieovereenkomst met bijbehorende bijlagen.
Rijnwijk:	Het binnen Centrum-Oost gelegen Deelgebied zoals dat nader is aangeven op Bijlage 1. De Overeenkomst is gericht op de ontwikkeling en realisatie van Rijnwijk.
Planning:	De planning als bedoeld in artikel 12.1, die als Bijlage 5 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Project:	De binnen Rijnwijk te ontwikkelen en realiseren woningen, woonwerkeenheden, commerciële voorzieningen, maatschappelijk vastgoed en Openbare Ruimte, een en ander zoals bepaald in deze Overeenkomst.

Projectorganisatie:	De overlegstructuur als bedoeld in artikel 13.1, die als Bijlage 8 bij de Overeenkomst is gevoegd.
Stedenbouwkundig Plan:	Het Stedenbouwkundig Plan van Palmbout d.d. april 2012 (Bijlage 3), zijnde het ruimtelijk plan voor Centrum-Oost waarin alle voor de verwezenlijking van het Project relevante aspecten zijn uitgewerkt en vastgelegd, zoals onder meer het te realiseren programma, de (ruimtelijke) kwaliteitseisen en verkaveling.
Verkavelingsplan:	De basis voor de uitwerking van de bouwplannen en de Inrichtingsplannen. Het plan geeft in hoofdzaak het ruimtebeslag en de situering van de bebouwing en de Openbare Ruimte weer en bevat ten minste de volgende onderdelen: - situering en hoogte bebouwing - aanduiding woningtypologieën en andere programma-onderdelen - aanduiding ruimtevragende elementen in de Openbare Ruimte - plankaart 1:500 - aanduiding entrees bebouwing en wijze van ontsluiting - doorsnedes en aanzichten bouwblokken in relatie tot de omgeving en aangrenzende bebouwing - aanduiding welk deel van de gronden Openbare Ruimte is en welk deel daarvan uitgeefbaar is en welk deel eigendom van de Gemeente zal zijn - situering wegen, trottoirs en fietspaden - situering parkeerplaatsen en parkeerbalans - aanduiding groen en situering bomen - aanduiding voor welke percelen welke contractuele bedingen dienen te worden te worden doorgelegd aan de huurder/koper/eindgebruiker.
VO:	Een voorlopig ontwerp zoals bedoeld in artikel 52 sub 1 van de Standaardvoorwaarden 1997 rechtsverhouding opdrachtgever-architect (SR 1997).
Woonrijp maken:	Het definitief inrichten van de gronden binnen Centrum-Oost. Het Woonrijp maken heeft enkel betrekking op het inrichten van

de Openbare Ruimte voor zover deze in eigendom van de Gemeente zal zijn c.q. komen. Onder Woonrijp maken is begrepen:

- het definitief aanleggen van afvalwateringsvoorzieningen, anders dan rioleringen
- het aanleggen van alle definitieve verhardingen zoals wegen, fiets- en voetpaden
- het aanleggen van straatmeubilair en bebordingen
- het aanleggen van openbare verlichtingen
- het aanleggen van groenvoorzieningen
- het aanleggen van de overige benodigde inrichtingselementen
- Het aanhelen en herstellen van tijdens de uitvoering van het Project beschadigde delen van het aan Rijnwijk grenzende openbaar gebied, waaronder mede begrepen de Nieuwe Kade.

1.2 De in artikel 1.1 genoemde definities kunnen zowel in enkel- als in meervoud worden gehanteerd.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst en verantwoordelijkheden Partijen op hoofdlijnen

2.1 De Overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel:

- een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro te sluiten (een zgn. anterieure overeenkomst),
- het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en realisatie van Rijnwijk dient plaats te vinden, en
- het vastleggen van afspraken met betrekking tot de daartoe benodigde grondoverdrachten.

2.2 VHV ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico de bouwplannen binnen Rijnwijk, op basis van het Stedenbouwkundige Plan en onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst. Een en ander is nader uitgewerkt in (onder meer) artikel 6 van de Overeenkomst.

2.3 VHV maakt bij haar in eigendom zijnde gronden gelegen binnen Rijnwijk voor haar rekening en risico Bouw- en Woonrijp op basis van het Stedenbouwkundige Plan en onder de voorwaarden

zoals opgenomen in de Overeenkomst. Een en ander is nader uitgewerkt in artikel 10 van de Overeenkomst.

2.4 De Gemeente is ervoor verantwoordelijk zich maximaal in te spannen om het Project planologisch mogelijk te maken, onder de voorwaarden als opgenomen in de Overeenkomst. Een en ander is nader uitgewerkt in artikel 7 van de Overeenkomst.

2.5 Partijen zijn bereid de voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde grondoverdrachten tussen partijen onderling te regelen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst. Een en ander is nader uitgewerkt in artikel 8 van de Overeenkomst.

2.6 Partijen spreken gezamenlijk de volgende grondhouding ten aanzien van de verdere planontwikkeling uit. De hoofduitgangspunten van het plan zijn vastgesteld (in de Overeenkomst) en bij de uitwerking van de Deelgebieden wordt flexibiliteit gehanteerd waartoe een aantal thema's zijn benoemd zoals onder andere het te realiseren programma en de grondhouding bij plantoetsing: consistentie ten aanzien van de hoofduitgangspunten, soepelheid bij de uitwerking daarvan.

Artikel 3 Hoofdlijnenakkoord en Erfpachtovereenkomst

3.1 Op 5 juli 2011 hebben Partijen het hoofdlijnenakkoord d.d. 5 juli 2011 gesloten waarin Partijen op hoofdlijnen hun afspraken hebben vastgelegd met betrekking tot het Stedenbouwkundig Plan en de te hanteren flexibiliteit in de uitwerking daarvan, het planologische regime, het ontwikkelingsmodel, de contractvorming, de financiën (de Grondexploitatie) en de verdeling van risico's. Het hoofdlijnenakkoord (met bijbehorende brieven) is als Bijlage 4 (en Bijlage 4a en 4b) bij de Overeenkomst gevoegd en blijft onverkort van toepassing. In het geval er sprake is van tegenstrijdigheden tussen het hoofdlijnenakkoord en het bepaalde in de Overeenkomst prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

3.2 Op 10 september 1927 hebben partijen een erfpachtovereenkomst gesloten waarin Partijen afspraken hebben vastgelegd over de uitgifte in erfpacht van een deel van de gronden gelegen binnen Rijnwijk door de Gemeente aan VHV. Deze Erfpachtovereenkomst liep op 31 juli 2002 af maar is met instemming van beide Partijen stilzwijgend voortgezet. Partijen geven tot op heden nog steeds uitvoering aan de erfpachtovereenkomst.

Artikel 4 Uitgangspunten planontwikkeling

4.1 Naast het bepaalde in de Overeenkomst, dienen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project de volgende documenten door Partijen in acht te worden genomen:

a. de in het kader van de Overeenkomst door Partijen op te stellen en door Partijen gezamenlijk vastgestelde uitwerkingsprodukten
b. het hoofdlijnenakkoord (Bijlage 4)
c. het Stedenbouwkundig Plan (Bijlage 3)
d. de Grondexploitatie (Bijlage 6)
e. het Waterhuishoudingsplan (Bijlage 20)
f. de Planning (Bijlage 5)
g. de randvoorwaarden en kwaliteitseisen Openbare Ruimte (Bijlage 9)
h. de Nota van Randvoorwaarden (Bijlage 2)
i. Branding Centrum Oost (Bijlage 7)
j. de ontwikkelingsvisie Centrum Oost (Bijlage 17)

In geval er sprake is van een discrepantie tussen bovengenoemde documenten onderling prevaleert het document dat als eerste in het in dit artikel opgenomen overzicht is genoemd.

4.2 Partijen hebben gezamenlijk een Energievisie opgesteld (Bijlage 18). VHV zal bij de verdere ontwikkeling van het Project een EPL van minmaal 8 in acht nemen. De Energievisie zal door VHV nader worden uitgewerkt.

Artikel 5 (Bouw)programma

5.1 Binnen het Stedenbouwkundig Plan is het volgende (bouw)programma opgenomen voor Centrum-Oost:

a. de sloop van de aanwezige opstallen benodigd voor de realisatie van het Project
b. de bouw van circa 816 woningen
c. de bouw van circa 2275 m2 b.v.o. commerciële voorzieningen

5.2 Van het in artikel 5.1 omschreven basis (bouw)programma is binnen Rijnwijk het volgende basis (bouw)programma geprojecteerd:

a. 381 woningen, nader onverdeeld als volgt:
   - 168 eengezins koop
   - 207 meergezins koop
   - 6 woonwerk woningen
b. 500 m2 b.v.o. commerciële voorzieningen (horeca)

Artikel 6 Ontwikkeling en realisatie (bouw)programma

6.1 Partijen komen overeen dat het in artikel 5.2 genoemde basis (bouw)programma indicatief is en VHV, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, alle ruimte heeft om het (bouw)programma van de binnen Fluvium Noord en de MOW/SB-locatie te onderscheiden fasen nader uit te werken en te ontwikkelen. Hierbij dienen tevens de volgende uitgangspunten in acht te worden genomen:

a. De in het Stedenbouwkundig Plan (Bijlage 3) benoemde kernuitgangspunten.
b. Minimaal 27% van het definitieve totale woningbouwprogramma binnen Centrum-Oost dient binnen het sociale segment (huur/koop) te worden gerealiseerd .
c. Indien in de planuitwerking door VHV een groter aantal woningen wordt voorzien dan nu is opgenomen in artikel 5.1 en/of er een omzetting van het woningbouwprogramma plaatsvindt waardoor het aantal woningen toeneemt, dan zullen deze extra woningen in het sociale segment (huur/koop) worden gerealiseerd.
d. De verdere ontwikkeling, wijziging en realisatie van de overige programmaonderdelen (naast woningbouw) dient te geschieden binnen de kaders van de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost (Bijlage 17).

6.2 In Bijlage 10 is (schematisch) weergegeven op welke wijze Partijen het verdere ontwikkelingsproces van het Project zullen vormgeven.

6.3 Het Stedenbouwkundig Plan wordt door en voor rekening en risico van VHV per een of meerdere Fasen binnen Rijnwijk nader uitgewerkt in een Verkavelingsplan. Er zullen maximaal vier Verkavelingsplannen worden vervaardigd voor Rijnwijk.

Het Verkavelingsplan zal telkens ter goedkeuring worden voorgelegd aan het kernteam.

6.4 VHV zal, overeenkomstig de Planning (Bijlage 5), voor haar rekening en risico per een of meerdere fasen, op basis van een door het kernteam goedgekeurd Verkavelingsplan, zorgdragen voor het (laten) opstellen van een VO en DO voor de woningen en de overige bebouwing.

6.5 Partijen hebben gebieden aangewezen (zie Bijlage 16) waarbinnen VHV zal onderzoeken of ontwikkeling en realisatie ervan in een bepaalde vorm van particulier opdrachtgeverschap een meerwaarde kan hebben voor de uiteindelijke realisatie van het Project.

6.6 De architectenkeuze voor de ontwikkeling van het vastgoed zal door VHV geschieden in goed overleg met de Gemeente en wijkbewoners.

6.7 Partijen zijn over en weer aansprakelijk voor alle schade welke zij dan wel voor haar werkzame personen gedurende de realisatie zouden mogen toebrengen aan eigendommen van de wederpartij.

6.8 VHV zal voor haar rekening en risico een herhuisvestingsplan (laten) opstellen, een en ander met inachtneming van de Planning. De uitplaatsings- en verhuiskosten komen geheel voor rekening en risico van VHV.

Artikel 7 Publiekrechtelijke procedures

7.1 De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zoals verwoord in artikel 7.7, tot het uiterste inspannen de realisatie van Rijnwijk planologisch mogelijk te maken.

Hiertoe zal door en voor rekening van de Gemeente op basis van het Stedenbouwkundig Plan voor Rijnwijk een ontwerp bestemmingsplan worden vervaardigd en zal de Gemeente dit plan met voortvarendheid in procedure brengen en zoveel mogelijk bevorderen dat de planologische procedure binnen de Planning worden afgerond.

Het bestemmingsplan voor Rijnwijk zal het karakter hebben van een globaal plan met een uitwerkingsverplichting.

7.2 De Gemeente zal zich maximaal inspannen om, met uitdrukkelijke in acht name van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden zoals verwoord in artikel 7.7, binnen de Planning te komen tot een behandeling en verlening van alle vergunningen, ontheffingen e.d. welke in het kader van de realisatie van het Project noodzakelijk zijn.

7.3 VHV zal tijdig volledige en ontvankelijke aanvragen indienen ter verkrijging van de benodigde omgevingsvergunningen en alle andere (door hem) benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en toestemmingen welke in het kader van de realisatie van de opstallen en Openbare Ruimte noodzakelijk zijn en is hiervoor exclusief verantwoordelijk.

De aanvragen dienen gebaseerd te zijn op het DO voor de opstallen en het Inrichtingsplan en dienen voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen.

7.4 De Gemeente zal VHV onverwijld in kennis stellen nadat de Gemeente is gebleken van onvolledigheid of onjuistheid van door VHV ingediende aanvragen. De Gemeente is echter niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van onvolledige en/of onjuiste aanvragen als bedoeld in de vorige zin, dan wel voor enige schade ten gevolge van het niet-tijdig indienen van zodanige

aanvragen, dan wel voor het anderszins niet kunnen verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en toestemmingen van overheidswege.

De Gemeente zal zich binnen haar vermogen en met de door haar te betrachten zorgvuldigheid ten opzichte van derden inspannen voor het zo spoedig mogelijk afwikkelen van de aanvragen als bedoeld in artikel 7.3

Indien nodig zal de Gemeente bevorderen dat andere van hogere en/of andere overheden benodigde besluiten worden verkregen.

7.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, in het bijzonder ten aanzien van algemene plaatselijke verordening(en), juridisch-planologische procedures, milieubeheer-procedures en/of procedures op grond van de Woningwet, dan wel de Wet ruimtelijke ordening.

Dit houdt in dat aan de Gemeente niet kan worden toegerekend dat zij tekortschiet in de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien het handelen naar de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente handelingen verricht die de aard of strekking van deze Overeenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling belemmeren of niet bevorderen, met inbegrip van het verrichten van handelingen ter tegemoetkoming aan zienswijzen en/of bedenkingen en/of bezwaren van derden.

De Gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van het verrichten van handelingen die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling, indien en voor zover het verrichten van die handelingen op grond van de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente is vereist.

7.6 De Gemeente zal in het kader van haar in de artikelen 7.1 en 7.2 bedoelde inspannings-verplichtingen ten aanzien van de door haar te nemen of genomen benodigde besluiten VHV onverwijld in kennis stellen nadat de Gemeente is gebleken:

- van bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere rechtsmaatregelen van derden; of
- dat andere van hogere en/of andere overheid en/of nutsbedrijf benodigde besluiten niet of niet tijdig zijn of zullen worden genomen; of
- dat sprake is van andere omstandigheden waardoor van de in het kader van de planontwikkeling verleende vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en toestemmingen van overheidswege niet of niet tijdig gebruik zal kunnen worden gemaakt.

In een zodanig geval zullen Partijen met elkaar in overleg treden ter voorkoming c.q. beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Partijen zullen elkaar niet aanspreken tot vergoeding van schade of kosten, tenzij deze een gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming of grove nalatigheid van een der Partijen.

Partijen zullen in dat geval bezien of zij overeenstemming kunnen bereiken omtrent aanpassing van de Planning en/of zij, zoveel als mogelijk binnen de in de Overeenkomst overeengekomen financiële afspraken, overeenstemming kunnen bereiken omtrent het aanpassen van hun plannen of aanpassing van het bestemmingsplan.

Indien Partijen hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, is er sprake van een situatie als bedoeld in artikel 15.2 van de Overeenkomst.

7.7 Indien er gedurende de looptijd van de Overeenkomst wijzigingen in gemeentelijk beleid plaatsvinden, welk beleidsveld van belang is voor de ontwikkeling en realisatie van Rijnwijk, dan zullen Partijen deze beleidswijzigingen in principe niet meenemen en doorvoeren bij de verdere ontwikkeling en realisatie, tenzij een beleidswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de exploitatie (Grond- en of vastgoedexploitatie). Wanneer er wel sprake is van negatieve gevolgen voor de exploitatie dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden om tot een zodanige oplossing te komen dat er geen sprake (meer) is van nadelige financiële gevolgen voor de exploitatie.

Artikel 8 Grondeigendom en benodigde overdrachten, verplichtingen eindgebruikers

8.1 De gronden gelegen binnen Rijnwijk zijn grotendeels in eigendom van VHV. Een deel van de gronden is in eigendom bij de Gemeente, waarvan een deel door de Gemeente in erfpacht is uitgegeven aan VHV, en een deel van de gronden in eigendom bij derden.

Een kaart waarop de eigendomsverhoudingen zijn weergegeven is als Bijlage 12 bij de Overeenkomst gevoegd.

8.1a Partijen zijn voornemens de erfpachtovereenkomst d.d. 18 juni 1929 met betrekking tot de in artikel 8.1 bedoelde door de Gemeente aan VHV in erfpacht uitgegeven gronden binnen Rijnwijk, te beëindigen. De beëindiging zal plaatsvinden op het moment direct voorafgaand aan de start van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 10.1 van de Overeenkomst. VHV is verplicht er voor zorg te dragen dat op dat moment de betreffende opstallen leeg en ontruimd zijn en vrij van huur, gebruik, kraak en eventuele andere gebruiksrechten. Bij de erfpachtbeëindiging is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd voor de opstallen.

Partijen zullen voornoemde beëindiging van de erfpachtovereenkomst tijdig bij notariële akte vastleggen.

8.2 De Gemeente draagt de bij haar in eigendom zijnde gronden binnen Rijnwijk, bestemd voor de realisatie van opstallen en Openbare Ruimte, in eigendom aan VHV over.

De Gemeente verkoopt aan VHV die in koop aanneemt percelen grond gelegen aan de Westervoortsedijk, groot circa 14.080 m2, een en ander zoals verklaard en aangegeven op de verkooptekening die als Bijlage 21 bij de Overeenkomst is gevoegd. De percelen zijn bestemd voor de realisatie van Project door VHV en zijn overigens aan Partijen volkomen bekend zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

Partijen spreken af dat de gronden die de Gemeente aan VHV in eigendom overdraagt ten minste Fiscaal bouwrijp zullen zijn. Derhalve zal ter zake van de levering omzetbelasting verschuldigd zijn.

8.3 De gronden als bedoeld in artikel 8.2 zullen worden overgedragen uiterlijk op 30 juni 2018, of zoveel eerder of later Partijen gezamenlijk overeenkomen. Op het moment van overdracht dienen de gronden ten minste Fiscaal bouwrijp te zijn.

8.4 De eigendomsoverdracht van de gronden door de Gemeente aan VHV zal voorts geschieden onder de in de akte van levering op te nemen voorwaarden. De akte zal in ieder geval de hiernavolgende bepalingen onder a tot en met l bevatten:

a. De gronden zullen aan VHV in eigendom worden overgedragen in fiscaal bouwrijpe staat;
b. De gronden worden overgedragen vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen alsmede vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
c. De akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een VHV in overleg met de Gemeente aan te wijzen notaris;
e. De Gemeente verklaart dat haar, voorzover blijkende uit de haar regarderende aankomsttitel(s), geen op de gronden rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot de grond bekend zijn;
f. De Gemeente garandeert bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden;
g. De Gemeente staat er voor in aan VHV met betrekking tot de gronden alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Voor risico van koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren.
h. VHV zal door het ondertekenen van de Overeenkomst uitdrukkelijk aanvaarden alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke rechten, beperkte rechten en gedoogplichten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en

voorgaande akte(n) van levering, alsmede overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en kenbaar uit de feitelijke situatie.

i. De gronden komen eerst voor risico van VHV, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op VHV;
j. De zakelijke lasten en belastingen van de gronden geheven wordende zijn per datum akte van levering voor rekening van VHV, onverschillig te wiens naam de aanslag geschiedt;
k. De kosten van de eigendomsoverdracht (waaronder de belastingen) en de akte van levering komen voor rekening van VHV;
l. Over of ondermaat ten opzichte van de verkooptekening (Bijlage 21) aangegeven grootte van de betreffende gronden zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening;

8.5 De gronden binnen Rijnwijk die – op het moment van ondertekening van de Overeenkomst - nog niet in eigendom aan een der Partijen toebehoren, en die benodigd zijn voor de verdere ontwikkeling en realisatie van Rijnwijk overeenkomstig het Stedenbouwkundig Plan (Bijlage 3) zullen tijdig, overeenkomstig de Planning (Bijlage 5) en het voor rekening en risico van VHV worden verworven. VHV zal de Gemeente per te verwerven perceel regelmatig informeren over het verloop van de betreffende verwerving. Bij onverhoopt dreigende danwel optredende vertraging zal VHV dit aan de Gemeente melden en zullen Partijen aansluitend overleg voeren over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging.

8.6 De Gemeente is bereid, indien Partijen dit wenselijk achten en met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, een gemeentelijk voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op de gronden binnen Rijnwijk in eigendom van derden. Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd, zal de Gemeente op eerste verzoek van VHV afzien van haar voorkeursrecht tot koop op basis van de Wvg ten gunste van VHV, voor zover het betreft de aankoop van gronden ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst. VHV zal haar verzoek aan de Gemeente schriftelijk indienen overeenkomstig het bepaalde in de modelbrief die als Bijlage 15 bij de Overeenkomst is gevoegd.

8.7 Indien VHV er ondanks haar aantoonbare uiterste inspanningen niet in slaagt om (een deel van) de benodigde gronden binnen Rijnwijk tijdig minnelijk te verwerven, treden Partijen met elkaar in overleg over de alsdan ontstane situatie en over de inzet van de instrumenten die de Onteigeningswet de Gemeente biedt. Het nemen van het besluit tot toepassing van de Onteigeningswet is onverkort en onvoorwaardelijk de bevoegdheid van de Gemeente. De Gemeente zal niet besluiten tot toepassing van de Onteigeningswet zonder overleg met VHV.

8.8

8.9 Indien bij de verdere ontwikkeling van het Project blijkt dat er ten behoeve van de realisatie van opstallen en/of Openbare Ruimte erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten (bijvoorbeeld opstal) of verplichtingen nodig zullen zijn, zullen de Gemeente en VHV hieraan hun volledige medewerking verlenen.

8.10 Indien uit het Verkavelingsplan voor een of meerdere Fasen blijkt dat zulks nodig is (met betrekking tot parkeren en erfafscheidingen op eigen terrein), dan zullen in de tussen VHV en de kopers van de woningen te sluiten koop/aannemingsovereenkomst en de ter uitvoering daarvan te passeren transportakten de bedingen zoals hierna opgenomen, ten behoeve van de Gemeente woordelijk worden opgenomen en door VHV c.q. diens rechtsopvolgers namens de Gemeente worden aanvaard.

a. Koper of diens rechtverkrijgenden zijn jegens de Gemeente verplicht de tuinhagen en overige erfafscheidingen welke grenzen aan de Openbare Ruimte, zoals deze op de Bijlage zijn verklaard en aangegeven, overeenkomstig het bepaalde in Verkavelingsplan ongewijzigd in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen.

b. Koper of diens rechtverkrijgenden zijn jegens de Gemeente verplicht de op het verkochte gerealiseerde parkeerplaatsen, zoals deze op de Bijlage zijn verklaard en aangegeven, overeenkomstig het bepaalde in het Verkavelingsplan ongewijzigd in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen.

c. De onder a tot en met d opgenomen verplichtingen zullen, voor zover mogelijk, als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

d. De onder a tot en met d opgenomen verplichtingen worden door Partijen, koper en diens rechtsopvolger(s) tevens als kettingbeding aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard en koper is verplicht bedoelde verplichting aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en de gebruiker(s) op te leggen.

e. Voorgaande bedingen onder a tot en met d, alsmede dit beding onder f moeten bij elke vervreemding van het gehele voormelde registergoed of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de

opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van € per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van € indien er - naar het oordeel van de Gemeente - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen.

De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.

Artikel 9 Bodem, archeologie en explosieven

Bodem

9.1 Naar de voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in binnen de in Rijnwijk gelegen gronden en het grondwater zijn de volgende milieukundig bodemonderzoeken uitgevoerd:

1. Historisch bodem onderzoek "Groot Rijnwijk", kenmerk SI0717, d.d. 24 juni 2008, Gemeente Arnhem, Dienst Stadsontwikkeling
2. Indicatief en actualiserend bodemonderzoek Rijnkwartier, nummer 01.10.843, d.d. augustus 2010.

Beide rapporten zijn als Bijlage 19a respectievelijk Bijlage 19b bij de Overeenkomst gevoegd.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat zich in de betreffende gronden dergelijke stoffen in zodanige concentraties bevinden welke naar de huidige maatstaven gevaarlijk en/of niet aanvaardbaar zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de binnen Rijnwijk beoogde bestemmingen en dat er door VHV zodanige saneringswerkzaamheden dienen te worden verricht zodat de gronden geschikt worden voor de beoogde bestemming.

9.2 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de door of vanwege de VHV binnen Rijnwijk te realiseren bestemmingen nog zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen, waardoor de gronden alsnog niet geschikt zijn voor het beoogde gebruik, dan is dit voor rekening en risico van VHV. VHV dient de gronden alsdan zodanig te saneren dat ze alsnog geschikt worden gemaakt voor de beoogde bestemming.

Explosieven

9.3 Binnen Rijnwijk zal door en voor rekening van VHV een (historisch) onderzoek worden uitgevoerd naar de eventuele aanwezigheid van niet gedetoneerde explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

9.4 Indien uit dit onderzoek blijkt dat zich binnen Rijnwijk explosieven kunnen bevinden en deze ook daadwerkelijk door VHV tijdens het uitvoeren van werkzaamheden worden aangetroffen, dan zal VHV handelen overeenkomstig het Protocol dat als Bijlage 14 bij de Overeenkomst is gevoegd. Ruiming binnen Rijnwijk vindt plaats door en voor rekening en risico van VHV. Partijen treden op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot onder meer afstemming van de werkzaamheden en eventuele aanpassing van de Planning (Bijlage 5).

9.5 VHV dient bij de haar binnen Rijnwijk uit te voeren (bouw)werkzaamheden alle zorgvuldigheid in acht te nemen en rekening te houden met de eventueel in het in artikel 9.3 bedoelde explosievenonderzoek aan te geven risico's, randvoorwaarden, aanwijzingen, conclusies en dergelijke.

Archeologie

9.6 Rijnwijk heeft een lage verwachtingskans op het gebied van archeologie.

Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de binnen Rijnwijk benodigde werkzaamheden, dient VHV de gronden in Rijnwijk te onderzoeken.

9.7 Indien tijdens het uitvoeren van werkzaamheden vondsten van archeologische waarde worden aangetroffen, zullen Partijen in overleg treden om nadere afspraken te maken met betrekking tot onder meer afstemming van de werkzaamheden en eventuele aanpassing van de Planning (Bijlage 5). Opgravingen dan wel andere benodigde maatregelen komen binnen Rijnwijk voor rekening en risico van VHV.

Artikel 10 Bouw- en woonrijp maken, aanleg Openbare Ruimte

10.1 De Gemeente zal voor levering van de gronden als bedoeld in artikel 8.2 van de Overeenkomst zodanige werkzaamheden (doen) verrichten aan deze gronden dat deze aangemerkt kunnen als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, ook wel fiscaal bouwrijpe gronden genaamd, waaronder minimaal begrepen de uitvoering van de benodigde sloopwerkzaamheden.

10.2 VHV zal voor haar rekening en risico de gronden gelegen binnen Rijnwijk (verder-) Bouwrijp en Woonrijp maken.

VHV zal tevens voor haar rekening en risico zorgdragen voor de inrichting van de binnen Rijnwijk geprojecteerde aan de kopers van de aangrenzende woningen uitgeefbare binnenterreinen (zie Bijlage 11). Onder inrichting wordt mede verstaan de realisatie van de aldaar geprojecteerde parkeergarages. De bebouwde parkeergarages zullen niet openbaar toegankelijk zijn en mogen door de eigenaren worden afgesloten. Partijen zullen bij het vaststellen van de Verkavelingsplannen waarbinnen genoemde binnenterreinen en parkeergarages geprojecteerd zijn nadere afspraken maken over de mate van openbare toegankelijkheid er van alsmede het beheer en onderhoud.

10.3 De Gemeente zal overeenkomstig de Planning de werkzaamheden als genoemd in Bijlage 13 uitvoeren. Het betreft hier de werkzaamheden ten behoeve waarvan VHV de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 11.5 aan de Gemeente is verschuldigd.

De Gemeente heeft een inspanningsverplichting met betrekking tot het realiseren van een kwaliteitsverbetering voor de inrichting van de Nieuwe Kade, welke kwaliteitsverbetering aansluit bij het beoogde ambitieniveau.

10.4 De in artikel 10.2 bedoelde werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de door VHV, in goed overleg met de Gemeente, op basis van de randvoorwaarden en kwaliteitseisen Openbare Ruimte (Bijlage 9), het Stedenbouwkundig Plan (Bijlage 3) en het door het Kernteam goedgekeurde Verkavelingsplan voor de betreffende Fase, per (een of meerdere) Fase(n) te vervaardigen Inrichtingsplan en de daarop te baseren door VHV te vervaardigen bestekken en tekeningen (zie ook Bijlage 10). Zowel het Inrichtingsplan als de bestekken en tekeningen dienen door de Gemeente te worden getoetst aan de randvoorwaarden en kwaliteitseisen Openbare Ruimte (Bijlage 9) en te worden goedgekeurd.

10.5 De Inrichtingsplannen als bedoeld in artikel 10.4 zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan het kernteam.

Voor Rijnwijk zullen maximaal vier Inrichtingsplannen worden vervaardigd.

10.6 Partijen zullen nog nadere afspraken maken over op welke vitale momenten gedurende het Woonrijp maken van de binnen Rijnwijk gelegen gronden door VHV, de Gemeente gerechtigd is toe te zien op de nakoming van de gemaakte afspraken en de aangewezen vertegenwoordiger van de Gemeente zal alsdan te allen tijden vrije toegang hebben tot het werkterrein.

10.7 VHV zal de aanleg van nutsvoorzieningen, welke werkzaamheden door derden zullen worden uitgevoerd, zodanig coördineren dat redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze voorzieningen

tijdig gereed zullen zijn en zal daartoe al het noodzakelijke overleg voeren met de betrokken nutsbedrijven. VHV zal de Gemeente van voornoemd overleg op de hoogte houden.

Bij onverhoopt dreigende danwel optredende vertraging zal VHV dit aan de Gemeente melden en zullen Partijen aansluitend overleg plegen over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging. Alle kosten, die de nutsbedrijven c.q. de Gemeente verbinden aan de te maken huisaansluitingen komen voor rekening van VHV c.q. de eindgebruiker.

10.8 VHV draagt er zorg voor dat het gebied met een openbare bestemming, voorzover de Planning (Bijlage 5) dat toelaat respectievelijk daartoe verplicht, in principe gelijktijdig met het voor bewoning en gebruik gereed komen van de aanliggende woningen en overige bebouwing voor publiek gebruik zullen worden opengesteld en bestemd. Definitieve bestratingen c.q. toplagen op asfaltwegen worden echter eerst dan aangelegd, wanneer geen bouwverkeer in het betreffende gebied meer plaatsvindt, en zal geschieden na overleg tussen Partijen.

Onder de opschortende voorwaarde tot het moment van openstelling verleent VHV bij deze aan de gemeente de volmacht om te bewerkstelligen dat de juridische eigendom van het gebied met een openbare bestemming door VHV aan de gemeente wordt overgedragen.

10.9 Zodra het gebied met een openbare bestemming feitelijk voor het publiek toegankelijk wordt, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het "Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)" en van het "Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW)"; in verband daarmede zal VHV tijdig de benodigde verkeers- en waarschuwingsborden plaatsen.

10.10 De Gemeente neemt het gehele feitelijke beheer van het door VHV Woonrijp gemaakte Openbare Ruimte binnen Rijnwijk, een en ander zoals globaal aangegeven op de kaart die als Bijlage 11 bij de Overeenkomst is gevoegd, (gefaseerd) over, zodra het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van paragraaf 10 van de UAV 1989. Voor de oplevering zal het gebied door de Gemeente in bijzijn van VHV worden opgenomen. Indien door de Gemeente bij de opneming afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde bestekken en tekeningen worden geconstateerd, stelt de Gemeente VHV daarvan schriftelijk in kennis. VHV zal er alsdan voor zorgdragen dat de door de Gemeente geconstateerde afwijkingen voor haar eigen rekening worden gecorrigeerd.

De oplevering van de Openbare Ruimte binnen Rijnwijk wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door Partijen te ondertekenen proces-verbaal met terbeschikkingstelling van alle relevante tekeningen, bescheiden en stukken. De onderhoudstermijn voor VHV, waaronder tevens begrepen de herstelwerkzaamheden van de Openbare Ruimte na de realisatie, bedraagt één jaar vanaf het tijdstip van overdracht.

10.11 Nadat de oplevering van de Openbaar Ruimte door de Gemeente is goedgekeurd zal VHV de Openbare Ruimte binnen Rijnwijk voor € in eigendom en beheer overdragen aan de Gemeente.

De Gemeente verklaart dat zij alle door VHV aan haar (op)geleverde openbare gronden met een openbare bestemming geheel gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden. Voor de aan VHV in rekening gebrachte BTW voor de aanleg van de Openbare Ruimte geldt daarom het volgende. Als deze BTW aan de Gemeente in rekening zou zijn gebracht, zou deze BTW bij de Gemeente volledig in aanmerking komen voor bijdrage uit het compensatiefonds.

10.12 De eigendomsoverdracht aan de Gemeente van de in artikel 10.11 bedoelde gronden door VHV aan de Gemeente zal voorts geschieden onder de volgende voorwaarden:

a. de akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een door de Gemeente in overleg met VHV aan te wijzen notaris.
b. alle kosten op de overdracht, de levering en de kadastrale inmeting van de gronden vallende, komen voor rekening van de Gemeente;
c. de gronden worden overgedragen in de staat, waarin ze zich ten tijde van het notarieel transport bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, evenwel vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen; de gronden worden overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten; VHV verklaart dat hem, voorzover blijkende uit de hem regarderende aankomsttitel(s), geen op de gronden rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot de gronden bekend zijn;
d. de zakelijke lasten en belastingen van de gronden geheven wordende zijn per 1 januari na datum akte van levering voor rekening van de Gemeente, onverschillig te wiens name de aanslag geschiedt;
e. over of ondermaat ten opzichte van de op Bijlage 11 aangegeven grootte van de gronden zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.
f. de gronden zijn geschikt voor de bestemming die erop rust.

10.13 VHV zal de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken van de gronden gelegen binnen de Openbare Ruimte binnen Rijnwijk, welke na realisatie in eigendom zullen worden overgedragen aan de Gemeente, overeenkomstig de in Nederland geldende (Europese) regelgeving op het gebied van het aanbestedingsrecht en het toepasselijke inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente 2005 (bij Partijen genoegzaam bekend), aanbesteden.

Artikel 11 Financiële bepalingen

Artikel 12 Planning

12.1 Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden ten behoeve van de in Rijnwijk te realiseren bestemmingen en overige werken en werkzaamheden een Planning met bijbehorende fasering vastgesteld (Bijlage 5), waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke

werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht. De nakoming van de Planning heeft het karakter van een inspanningsverplichting.

Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden.

Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de Planning te waarborgen. In overleg tussen partijen kan de Planning worden aangepast. Daarbij zullen partijen eveneens, indien nodig, afspraken maken over de (financiële) gevolgen hiervan.

12.2 VHV stelt binnen de termijn als opgenomen in de Planning en fasering gezamenlijk een planning per Fase vast ten behoeve van de realisatie van de binnen een Fase geprojecteerde bouwplannen en Openbare Ruimte. Vaststelling van een planning voor een Fase geschiedt door het kernteam.

Artikel 13 Organisatie

13.1 Er is door Partijen een projectorganisatie ontworpen en opgericht ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst. Onderdeel van de projectorganisatie zijn de projectgroep, het kernteam en het bestuurlijk overleg, een en ander zoals schematisch weergegeven in Bijlage 8. In Bijlage 8 is tevens de samenstelling, werkwijze en besluitvormingsprocedures van de Projectorganisatie opgenomen.

Artikel 14 Overdracht contractpositie

14.1 VHV is niet gerechtigd zijn rechten en verplichtingen op grond van de Overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij de Gemeente hieraan vooraf haar schriftelijke goedkeuring heeft gegeven. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Aan deze goedkeuring kan de Gemeente voorwaarden verbinden (waaronder het stellen van een bankgarantie), die erop zijn gericht de nakoming van de Overeenkomst door de derde waaraan VHV wenst over te dragen, jegens de Gemeente te verzekeren. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

14.2 Indien VHV handelt in strijd met voornoemde bepaling verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete van €

Artikel 15 Duur van de Overeenkomst, aanpassing en beëindiging

15.1 De Overeenkomst treedt in werking bij ondertekening door Partijen en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan, , doch uiterlijk tot 31 december 2023, tenzij Partijen uiterlijk 6 maanden voor afloop van deze termijn in gezamenlijk overleg besluiten de termijn te verlengen.

15.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:

a. als partijen daarmee instemmen;

b. indien er sprake is van een situatie als bedoeld in art. 7.6 waarvan de gevolgen naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt (planologie).

c.

d. indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 17.1 van de Overeenkomst (relatie overeenkomst Fluvium Noord/MOW/SB-locatie).

15.3 De Partij die zich beroept op sub b, c of d van artikel 15 lid 2 geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.

15.4 Indien een der Partijen zich beroept op het gestelde in artikel 15 lid 2 sub b, c en d en indien Partijen vervolgens binnen drie maanden, waarbij beide Partijen de verplichting hebben tot het actief voeren van overleg, geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, en Partijen eveneens een mediator hebben ingeschakeld overeenkomstig artikel 16.2 en na twee maanden na het benoemen van de mediator nog geen overeenstemming hebben bereikt, dan kan de meest gerede Partij het geschil voorleggen aan de rechter overeenkomstig artikel 16.3. De rechter is bevoegd die wijzigingen in de Overeenkomst aan te brengen, die naar zijn oordeel in de gegeven omstandigheden in overeenstemming zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Indien de rechter geen mogelijkheid ziet door middel van wijzigingen tot een redelijk en billijk resultaat te komen, kan hij de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte daarvan, ontbinden. Daarbij dienen alle financiële en andere gevolgen van de ontbinding door de rechter te worden vastgesteld. Ontbinding van de Overeenkomst geeft echter nimmer het recht op vergoeding van gederfde winst.

15.5 In het geval, als gevolg van een door een derde aanhangig gemaakte procedure, vanwege een rechterlijke uitspraak bij wege van een voorlopige voorziening, wordt bevolen om de verplichtingen uit de Overeenkomst geheel op gedeeltelijk op te schorten, of wanneer er een klacht bij de Europese Commissie is ingediend dan wel door de Europese Commissie ambtshalve een onderzoek wordt gelast, is elk der Partijen gerechtigd de Overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. In dat geval zijn beide Partijen verplicht om een nadere overeenkomst te sluiten ten aanzien van de gevolgen van deze ontbinding, een en ander als bedoeld in artikel 15.7. Partijen spreken nadrukkelijk af dat zij alsdan jegens elkaar geen aanspraak kunnen doen op vergoeding van schade, kosten, interesten of gederfde winst. Partijen doen in dat kader hierbij dan ook uitdrukkelijk afstand van al hun rechten in dit verband. Elke Partij draagt zijn eigen kosten (zowel interne kosten als de kosten van ingeschakelde externe deskundigen) als gevolg van ontbinding van de Overeenkomst.

15.6 De Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien VHV in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop VHV op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan VHV geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd.

15.7 In geval van ontbinding overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.5 of 15.6 is de wederpartij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindings-overeenkomst mee te werken.

Artikel 16 Geschillenregeling

16.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in het bestuurlijk overleg in der minne te beslechten.

16.2 Alvorens een gerechtelijke procedure te beginnen, zullen partijen trachten om door mediation alsnog tot overeenstemming te komen. Partijen zullen daartoe binnen 14 dagen nadat een partij

de andere partij schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat er sprake is van een geschil, gezamenlijk een mediator benoemen.

16.3 Geschillen die door partijen niet in der minne zijn beslecht, en ook niet binnen 2 maanden na het gezamenlijk benoemen van een mediator zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Arnhem.

Artikel 17 Samenhang ontwikkeling Fluvium-Noord en MOW/SB-locatie

17.1 Tegelijkertijd met het aangaan van de Overeenkomst hebben Partijen een Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst gesloten met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van de Deelgebieden Fluvium-Noord en de MOW/SB-locatie. Indien mocht blijken dat het voor de ontwikkeling en realisatie van het Deelgebied Fluvium-Noord en/of het Deelgebied MOW/SB-locatie benodigde bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan wel, ten opzichte van het (de) vastgestelde Verkavelingsplan(nen) niet ongewijzigd kan worden vastgesteld, dan wel niet onherroepelijk wordt, dan wel de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Fluvium Noord/MOW/SB-locatie om wat voor reden dan ook beëindigd wordt, dan zullen Partijen in het bestuurlijk overleg spreken over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen onder meer bezien of en zo ja welke gevolgen dit mogelijk heeft voor de planvorming en realisatie van Rijnwijk en de overige in de Overeenkomst gemaakte (financiële) afspraken en zullen partijen mogelijk nadere afspraken maken in een aanvullende overeenkomst als bedoeld in artikel 18.4. In dit geval kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 15.2.

Artikel 18 Slotbepalingen

18.1 De inhoud van alle voorgaande tussen partijen gesloten (mondelinge of schriftelijke) overeenkomsten met betrekking tot Centrum-Oost, voor zover deze thans nog relevant zijn voor de samenwerking, worden geacht geheel in deze Overeenkomst te zijn opgenomen. Deze voorgaande overeenkomsten worden geacht te zijn beëindigd per het moment van inwerkingtreding van deze Overeenkomst, zodat partijen aan die overeenkomsten vanaf dat moment geen rechten meer kunnen ontlenen, een en ander met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.1 van de Overeenkomst.

18.2 Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

18.3 Aanvullende afspraken en wijzigingen ten opzichte van deze Overeenkomst worden door de Gemeente uitgewerkt en door Partijen vastgelegd in een aanvullende overeenkomst. De

aanvullende overeenkomst dient telkens door Partijen voor gezien en akkoord te worden ondertekend en geparafeerd.

18.4 Indien ter uitvoering van de Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens de Overeenkomst zelf.

18.5 De bepalingen van de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. De koptekster boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

18.6 Indien en voor zover bepalingen van deze Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening blijkt, zullen partijen trachten alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van een aanvullende overeenkomst vastgelegd.

18.7 De bij deze Overeenkomst gevoegde, door parafen van partijen gewaarmerkte Bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze Overeenkomst, maken onverbrekelijk deel uit van de deze Overeenkomst. Deze Bijlagen zijn:

Bijlage 1:	Kaart Oostelijk Centrumgebied, waarop tevens aangegeven Rijnwijk, Fluvium Noord en de MOW/SB-locatie nr. 2012 RO 00038
Bijlage 2:	Nota van Randvoorwaarden d.d. 20 oktober 2009
Bijlage 3:	Stedenbouwkundig Plan d.d. april 2012
Bijlage 4:	Hoofdlijnenakkoord d.d. 5 juli 2011
Bijlage 4a:	Brief Gemeente aan VHV hoofdlijnenakkoord d.d. 27 juli 2011
Bijlage 4b:	Brief VHV aan Gemeente hoofdlijnenakkoord d.d. 30 juni 2011
Bijlage 5:	Planning d.d. 19 april 2012
Bijlage 6:	Grondexploitatie met bijlagen d.d. 27 oktober 2011
Bijlage 7:	Branding Centrum Oost d.d. februari 2008
Bijlage 8:	Projectorganisatie d.d. 28 november 2011
Bijlage 9:	Randvoorwaarden en kwaliteitseisen Openbare Ruimte d.d. 18 november 2010
Bijlage 10:	Schema ontwikkelingsproces + beschrijvende producten d.d. 28 november 2011
Bijlage 11:	Kaart Openbare Ruimte Rijnwijk nr. 2012 GEO 00199
Bijlage 12:	Kaart eigendomsverhoudingen d.d. 9 mei 2012
Bijlage 13:	Opbouw koopsom en exploitatiebijdrage Centrum-Oost d.d. 8 mei 2012
Bijlage 14:	Protocol "Toevalstreffer conventioneel explosief (CE) uit de 2e WO" d.d. 28 november 2011
Bijlage 15:	Modelbrief Wvg
Bijlage 16:	Onderzoeksgebieden particulier opdrachtgeverschap d.d. 9 mei 2012

volkshuisvesting Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Bijlage 17:	Ontwikkelingsvisie Centrum Oost d.d. 19 juli 2004 gewijzigd d.d. 29 mei 2007
Bijlage 18:	Energievisie d.d. 10 december 2010
Bijlage 19a:	Historisch bodem onderzoek "Groot Rijnwijk", kenmerk SI0717, d.d. 24 juni 2008, Gemeente Arnhem, Dienst Stadsontwikkeling
Bijlage 19b:	Indicatief en actualiserend bodemonderzoek Rijnkwartier, nummer 01.10.843, d.d. augustus 2010
Bijlage 20:	Waterhuishoudingsplan 30 juni 2011
Bijlage 21:	Verkooptekening nrs. 2012 GEO 00198 en 2012 GEO 00185
Bijlage 22:	Afspraken Belastingdienst d.d. 2 april 2012

18.8 In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere Bijlagen prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n), behoudens het bepaalde in de aanvullende overeenkomst. Bij strijd tussen de aanvullende overeenkomst en deze Overeenkomst met de daarbij behorende Bijlagen, prevaleren de bepalingen van de aanvullende overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in 2-voud opgemaakt en ondertekend te Arnhem op 26 juni 2012

Gemeente Arnhem

mw. M. van Gastel
Wethouder

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

dhr. G. Breeman
Directeur/bestuurder

COLOFON

Opdrachtgever	:	Gemeente Arnhem
Dossier	:	AC2947-102-100
Omvang rapport	:	32 pagina's
Auteur	:	mw. mr F.A. Bouts
Bijdrage	:	mw. mr E.J.M. le Large
Interne controle	:	
Projectleider	:	mw. mr F.A. Bouts
Projectmanager	:	mw. mr J.W. Gravendeel
Datum	:	9 MEI 2012
Naam/Paraaf	:	