

INTEGRALE
ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST
Leusinkbrink te Ruurlo

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'G' or 'S'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'P' or 'D'.

**INTEGRALE
ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST**
Leusinkbrink

INHOUDSOPGAVE

Artikel	1	Onderwerp van de overeenkomst
Artikel	2	Exploitatiegebied
Artikel	3	Voortgangsplanning
Artikel	4	Procedure Wet op de Ruimtelijke Ordening
Artikel	5	Bouw- en woonrijp maken
Artikel	6	Financiële bepalingen
Artikel	7	Verdeling positief exploitatieresultaat
Artikel	8	Grondtransacties
Artikel	9	Bebouwing van het exploitatiegebied
Artikel	10	Vervreemding
Artikel	11	Toerekenbare tekortkoming
Artikel	12	Tussentijdse beëindiging
Artikel	13	Overdracht contractpositie
Artikel	14	Geschillen
Artikel	15	Slotbepalingen

INTEGRALE
ONTWIKKELINGSOVEREENKOMST
Leusinkbrink te Ruurlo

De ondergetekenden:

1. De Gemeente Ruurlo, te deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw L.A.G.M. de Zeeuw-Lases, burgemeester van die Gemeente, handelende in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van het raadsbesluit van **29 november 2001**, hierna te noemen: *de Gemeente* en
2. Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink B.V., gevestigd te Driebergen (Arnhemsebovenweg 15, 3971 MA) vertegenwoordigd door haar oprichter Rijsenburg Invest B.V., te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.C.M. van Gool wonende te Bosch en Duin, handelende in zijn kwaliteit van directeur van Rijsenburg Invest B.V., hierna te noemen: *Exploitant*

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. dat partijen op 10 februari 1998 de "Ontwikkelingsovereenkomst Leusinkbrink te Ruurlo" hebben gesloten en exploitant op basis van die gesloten overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente de eerste fase, met aansluitende wegen, grotendeels heeft ontwikkeld en in exploitatie gebracht;
- b. dat partijen in de sub a. genoemde ontwikkelingsovereenkomst zijn overeengekomen dat de Gemeente de volgende fase eveneens door Exploitant zal laten ontwikkelen en in exploitatie zal laten brengen;
- c. Dat tijdens de ontwikkeling veranderingen zijn opgetreden welke niet in de overeenkomst waren voorzien;
- d. dat de Gemeente – ter uitvoering van de sub. c. vermelde afspraak en in sub. c. vermelde omstandigheden voornemens is de gronden en gebouwen, zoals aangegeven op de als bijlage 2 opgenomen kaart en ter grootte van in totaal ca. **500.000 m²** in eigendom te verwerven, respectievelijk in eigendom heeft verworven, met de bedoeling de gronden door Exploitant in exploitatie te laten brengen voor de verkoop van bouwkvavels met voornamelijk woonbestemming en voor de aanleg en inrichting van het toekomstige openbare gebied en wegen één en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende kaart (bijlage 2) en waarbij een eventueel positief exploitatieresultaat door partijen zal worden verdeeld. Het totaal in fasen uitgeefbaar terrein kent een oppervlakte van ca. **243.600 m²**, te weten ca. **66 %** van **367.000 m²**.

- e. dat de Gemeente aan Exploitant heeft verzocht de voornoemde door de Gemeente voor deze doeleinden in eigendom te verwerven percelen respectievelijk reeds in eigendom verworven percelen in exploitatie te brengen, met het oogmerk gebruik te maken van de deskundigheid van Exploitant en met het doel te komen tot kostenbesparing bij de uitvoering van het project. De Gemeente aanvaardt dat één van de doelstellingen van Exploitant is het behalen van een beduidend positief exploitatiesaldo.
- f. dat ten behoeve van het exploitatiegebied en met inachtneming van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde de Gemeente de bestemmingsplannen: *Leusinkbrink (waarin het oostelijke deel van de rondweg), Rondweg-zuid en Agrarisch Park, Zoomgebied, Binnengebied Zuid* zal doen opstellen en in procedure brengen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Onderwerp van de overeenkomst

- 1.1. De Gemeente zal (overeenkomstig artikel 8) aan Exploitant verkopen en leveren gronden in het exploitatiegebied bestemd tot bouwkvavels. Exploitant zal deze tot bouwkvavels bestemde gronden en de resterende tot openbaar gebied bestemde gronden (overeenkomstig artikel 2) in exploitatie brengen. Exploitant zal de bouwkvavels (overeenkomstig artikelen 9 tot en met 11) verkopen en leveren aan derden. Tevens zal Exploitant op de gronden met een openbare bestemming de (in artikel 5) overeengekomen gemeenschapsvoorzieningen aanleggen. De Gemeente zal zorgdragen voor gemeentelijke voorbereiding (artikel 4.1), directie (artikel 5.7) en voor geldverstrekking in rekening-courant (artikel 6.8a) ten behoeve van Exploitant voor de verwerving van bouwkvavels, gebouwen en de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen. Exploitant zal de gemeente ten tijde van de juridische levering van bouwkvavels aan derden (artikel 8.3) vergoeden (overeenkomstig artikel 6) voor de door haar gemaakte kosten. Het eventuele positieve exploitatieresultaat zal (overeenkomstig artikel 7) worden verdeeld over partijen.
- 1.2. De Gemeente en Exploitant zullen omtrent de concrete invulling van de fasering nog nadere afspraken maken. Daarbij geldt in ieder geval als uitgangspunt dat voor elke fase of delen een (separaat) bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Indien de gemeente op enig moment in redelijkheid zou kunnen besluiten om een volgende fase niet, of niet door Exploitant te laten ontwikkelen, is zij in ieder geval gehouden een vergoeding ter grootte van 50% van de geïndexeerde ontwikkelingskosten en het geïndexeerde begrote resultaat van die fase (zoals blijkend uit bijlage 5, onder punt 6 en in 20) aan Exploitant te betalen. Partijen zullen op dat moment in overleg treden over de verdere gevolgen van het niet, of niet door Exploitant laten ontwikkelen van een volgende fase.



Artikel 2 Exploitatiegebied

- 2.1 Binnen het exploitatiegebied zullen worden gerealiseerd bouw- en woonrijpe bouwkavels voor vrije sectorwoningen, door Exploitant te verkopen aan particulieren en productiebedrijven; een en ander overeenkomstig de bij de overeenkomst behorende kaart voor de terreinverkaveling (bijlage 2).
- 2.2 De overige binnen het exploitatiegebied gelegen gronden zijn bestemd voor wegen, fietstunnel, fietspaden, voetpaden, (duikers,) bermen, parkeerplaatsen, riolering, groenstroken, waterpartijen, bosgrond, sport en recreatieterrein, openbare verlichting, brandkranen alsmede overige voorzieningen, (met uitzondering van een ongelijkvloerse spoor kruising) welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan, alle met een openbare bestemming overeenkomstig hun aard.
- 2.3 Tevens worden behorend bij het exploitatiegebied enkele wegaansluitingen –nader aan te duiden als aansluiting Vordenseweg en Borculoseweg met aansluiting op de bestaande wegenstructuur en de daaraan gerelateerde verkeersbelemmerende maatregelen gerealiseerd, zulks zoals aangeduid op de in bijlage 2 opgenomen kaart.
- 2.4 De overige op de kaart (bijlage 2) aangegeven gronden welke niet zijn bestemd voor de onder 2.1 tot en met 2.3 genoemde doeleinden, kunnen door Exploitant als agrarische grond te gebruiken grond worden aangeboden aan particuliere grondeigenaren. De indeling van de in 2.1 tot en met 2.3 bedoelde gronden is globaal aangegeven in bijlage 2.

Artikel 3 Voortgangsplanung en fasering

- 3.1 Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de gefaseerde werkzaamheden ten behoeve van de in het exploitatiegebied te realiseren bebouwing, de aanleg van voorzieningen verband houdende met het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, de betaling van de door Exploitant verschuldigde (exploitatie)bijdragen en overige ter uitvoering van deze overeenkomst uit te voeren werkzaamheden c.q. handelingen een voortgangsplanung en uitvoeringsfaseringen (inclusief verdeling van de uitvoeringsfases in deelgebieden) vastgesteld (bijlage 3), waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden c.q. handelingen door Exploitant respectievelijk de Gemeente gepland zijn te worden verricht.
- Waar in het vervolg van deze overeenkomst wordt gesproken van “ uitvoeringsfase” wordt daar mede onder begrepen “ deelgebied”.
- 3.2 In ieder geval geldt in aanvulling op de in het eerste lid bedoelde voortgangsplanung ten aanzien van de door Exploitant aan te leggen voorzieningen, verband houdende met het bouw- en woonrijp maken, het volgende:
- door Exploitant wordt aangevangen met de ontsluiting via de Borculoseweg en later bij realisering van het zuidelijke deel van de rondweg via de Vordenseweg, alsmede met de daarmee verband houdende reconstructie en de verkeersbelemmerende maatregelen direct nadat het betreffende gedeelte van het uitgewerkte bestemmingsplan door de gevoegde instanties onherroepelijk is goedgekeurd, waarbij de uitvoering zal geschieden volgens een in overleg vast te stellen werkplanung;
 - met de bouw van een tot enige uitvoeringsfase behorende woning mag niet eerder worden aangevangen dan nadat de voorzieningen en werkzaamheden verband houdende met het bouwrijp maken zijn voltooid.
 - de tot enige uitvoeringsfase behorende uitvoering van de voorzieningen en werkzaamheden verband houdende met het woonrijp maken zal uiterlijk plaatsvinden op het moment dat 75% c.q. een in overleg nader vast te stellen percentage van de tot die uitvoeringsfasebehorende woningen door particulieren en productiebedrijven is gebouwd en voltooid c.q. dit naar alle redelijkheid kan worden verlangd;
- 3.3 Partijen zullen hun werkzaamheden c.q. handelingen overeenkomstig de voortgangsplanung verrichten. Indien partijen voorzien dat de voortgangsplanung niet optimaal en/of realiseerbaar is, zijn zij verlicht ter zake met elkaar in overleg te treden, teneinde tot optimalisatie te komen of dreigende nadeel zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 4 Procedure Wet op de Ruimtelijke Ordening

- 4.1 De Gemeente verplicht zich tot het in overeenstemming met de onderhavige overeenkomst waaronder begrepen de uitvoeringsfasering, tijdig (conform de overwegingen in f. en artikel 1.2) opstellen en in procedure brengen van de bestemmingsplannen ("Leusinkbrink en Rondweg-zuid" en later "*Agrarisch Park*", "*Zoomgebied*", "*Binnengebied Zuid*") voor het exploitatiegebied. De Gemeente zal bevorderen, dat de bestemmingsplannen, na vaststelling door de hogere overheid wordt goedgekeurd. Daarbij geldt als uitgangspunt dat voor elke uitvoeringsfase een (separaat) bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan voor elke uitvoeringsfase zal worden gebaseerd op door de Exploitant voor de betreffende fase in overleg met de Gemeente vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten.
- 4.2 In het geval de hogere overheid goedkeuring aan een bestemmingsplan onthoudt, dan wel een anticipatie in de weg staat, blijft deze overeenkomst voor de betreffende fase in stand, totdat - na overleg - is gebleken dat een voor beide partijen aanvaardbare wijziging van het betreffende stedenbouwkundige plan en daarmee het betreffende bestemmingsplan niet kan worden bereikt. In dat geval heeft elk van partijen het recht om deze overeenkomst, voor de betreffende uitvoeringsfase, door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij, zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Voordat de Gemeente op grond van het hiervoor in het onderhavige artikel 12 ontbindingsverklaring zal uitbrengen zal zij Exploitant als eerste in de gelegenheid stellen de in eigendom van de Gemeente zijnde gronden binnen het betreffende bestemmingsplangebied tegen de in artikel 8.1 vermelde koopprijs, te vermeerderen met de in de exploitatie voor het betreffende gedeelte opgenomen c.q. daaraan toe te rekenen kosten in eigendom te verwerven. In geval van ontbinding op grond van dit artikellid zal geen der partijen tot enige vorm van vergoeding van schade en interesten gehouden zijn. De tot op dat moment gemaakte voorbereidingskosten komen voor rekening Exploitant indien deze de eigendommen van de Gemeente overneemt en komen voor rekening van de Gemeente indien Exploitant niet van zijn voornoemde kooprecht gebruik maakt. Partijen aanvaarden bij voorbaat geringe wijzigingen van het bestemmingsplan.

Artikel 5 Bouw- en woonrijp maken

- 5.1 Exploitant zal het exploitatiegebied per fase bouw- en woonrijp maken, zulks overeenkomstig de door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde bestekken en binnen de uiterste termijnen, zoals opgenomen in de in artikel 3 genoemde voortgangsplanning (bijlage 3). De in de vorige volzin genoemde bestekken (inclusief beplantingsplan) worden opgenomen in aanvulling op deze overeenkomst. Onder bouw- en woonrijp maken worden uitdrukkelijk mede verstaan de in de vast te stellen bestekken op te nemen onderhoudsverplichtingen tijdens de onderhoudsfase
- 5.2 Onder het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied wordt verstaan: de ten behoeve van de bestemmingsplannen Leusinbrink, Rondweg-zuid en Agrarisch Park, Zoomgebied en Binnengebied Zuid per uitvoeringsfase aan te leggen wegen, fiets- en voetpaden met bermen met een openbare bestemming, de te realiseren aansluitingen alsmede de daarmee verband houdende reconstructie van de Borculoseweg de benodigde rioleringswerken met bijbehorende werken, openbare verlichting en brandkranen met bijbehorende geleidingen, verkeersbelemmerende maatregelen en alle overige werken en werkzaamheden, zoals aangegeven in de bij deze overeenkomst behorende aanduiding van voorzieningen en werkzaamheden en kostenbegroting (zie bijlage 5) en de toe te voegen bestekken opgemaakt volgens RAW-systematiek.
- 5.3 Onder het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied wordt tevens verstaan het aanbrengen van alle voorzieningen ten behoeve van het verkeer alsmede het leveren en aanleggen van groenstroken en waterpartijen, zoals opgenomen in de onder 5.2 genoemde bestekken een en ander uiterlijk voor de opleveringsdatum, zoals opgenomen in de voortgangsplanning (zie bijlage 3).
- De aanleg van een ongelijkvloerse spoorkruising als bedoeld in art. 2.2. valt buiten het bestek van de onderhavige overeenkomst.



- 5.4 De aanleg en installatie tot gebruik van leidingen enz., voor gas, water, elektriciteit, telefoon en centrale antenne inrichting is niet onder de in 5.1 tot en met 5.3 bedoelde voorzieningen begrepen. Deze voorzieningen (daaronder uitdrukkelijk niet te begrijpen de openbare verlichting en brandkranen met openbare geleidingen) zullen op gezamenlijke uitnodiging van de Gemeente en Exploitant door de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Partijen gaan er bij het sluiten van deze overeenkomst van uit, dat door de nutsbedrijven geen kosten, verband houdende met voornoemde aanleg en installatie, aan één of beide partijen in rekening zullen worden gebracht. Indien desondanks door de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening worden gebracht bij één of beide partijen, zullen deze kosten ten laste van exploitant komen. De Gemeente zal al haar invloed aanwenden dat de betreffende nutsbedrijven voren bedoelde voorzieningen kosteloos ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de bebouwing in het exploitatiegebied.
- 5.5. In de bestekken is aangegeven welke voorzieningen en werkzaamheden behoren tot het bouwrijp maken respectievelijk woonrijp maken. De aansluitingen en reconstructie van de Borculoseweg op de aan de Gemeente in eigendom toebehorende gronden behoort in ieder geval tot het woonrijp maken van het exploitatiegebied.
- 5.6. In afwijking van het bepaalde in de voortgangsplanning (zie bijlage 3) is Exploitant niet eerder gerechtigd de in artikel 5.1 tot en met 5.3 bedoelde voorzieningen en werkzaamheden voor een uitvoeringsfase te (doen) aanvangen, te (doen) voortzetten en te (doen) voltooien, zolang en voor zover Exploitant niet aan zijn garantieverplichtingen ingevolge artikel 6.11 jegens de Gemeente heeft voldaan.
- 5.7. De gemeente voert de directie over de uitvoering van de in 5.1 tot en met 5.3 genoemde voorzieningen. De kosten van deze directie komen overeenkomstig artikel 6.5b voor rekening van Exploitant.
- 5.8 Exploitant zal aan de met de directie op de uitvoering van de onder 5.7 belaste personen voortdurend vrije toegang tot het werk en het werkterein verlenen, hiervan uitgezonderd particuliere bouwkavels nadat zij als zodanig zijn verkocht en geleverd in overeenstemming met het daaromtrent in de exploitatieovereenkomst bepaalde.
- 5.9 Zodra de binnen het exploitatiegebied aangelegde wegen per uitvoeringsfase, zijn opgeleverd, en aan deze wegen de openbare bestemming zoals bedoeld in artikel 5.10 is gegeven, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeerssituatie gelden als beheerder in de zin

van het Reglement van Verkeersregels en Verkeerstekens. Het aanbrengen van de in de bestekken opgenomen verkeersvoorzieningen vindt steeds plaats voor de in de voortgangsplanning ter zake opgenomen uiterste data van oplevering.

- 5.10. De Gemeente zal, uiterlijk na definitieve oplevering van de in deze overeenkomst voorziene werken op gronden met een openbare bestemming, die gronden en werken – al naargelang hun aard – per uitvoeringsfase voor publiek gebruik openstellen en aan de wegen een openbare bestemming in de zin van de Wegenwet geven, waarmee Exploitant verklaart daarmee in te stemmen.
- 5.11 Partijen gaan er bij het sluiten van deze overeenkomst van uit dat de overeengekomen wijze van uitvoering van het in bouw- en woonrijp maken en in exploitatie brengen niet strijdig is met wettelijke voorschriften of richtlijnen van de Europese Gemeenschap betrekking hebbende op de plaatsing van overheidsopdrachten van werken, leveringen en dienstverlening.
- 5.12. Exploitant zal per fase de polis van de ten behoeve van de door de aannemer te sluiten Construction All-Riskverzekering (=CAR-verzekering) tijdig aan de Gemeente overleggen.

Artikel 6 Financiële bepalingen

- 6.1 Alle kosten, waaronder de kosten van financiering en eventueel voor een Exploitant of Gemeente niet verrekenbare BTW en/of verschuldigde overdrachtsbelasting, verbonden aan de verkrijging en exploitatie van bouw kavels als bedoeld in artikel 8 en de aanleg van de in artikel 5.1 tot en met 5.4 bedoelde gemeenschapsvoorzieningen ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken, komen geheel ten laste van Exploitant met dien verstande dat de Gemeente aan exploitant in dit kader een financiële bijdrage, zoals is aangegeven in artikel 6.7a, is verschuldigd van totaal € 4.537.802, -- (welke bijdragen zijn uitgezonderd van BTW)
- 6.1a Partijen zullen – in het belang van een zo profijt mogelijke exploitatie- zo veel mogelijk bevorderen dat niet verrekenbare BTW en (straf) heffingen Overdrachtbelasting zal worden vermeden. Indien daartoe noodzakelijk is dat onderhavige overeenkomst wordt aangepast zullen partijen naar de eisen van redelijkheid en billijkheid de structuur van de onderhavige overeenkomst waar nodig of wenselijk aanpassen waarbij als nadrukkelijk uitgangspunt geldt dat de materiele positie van partijen doordoor niet wijzigt, dat de Gemeente van die aanpassingen geen fiscale risico's loopt en dat Exploitant de Gemeente daarvoor vrijwaart.

A Vergoeding kosten Gemeente door Exploitant

- 6.2 Exploitant is in verband met de verkrijging door haar van de bouw kavels van de Gemeente, op de wijze zoals bedoeld in artikel 8, de daarin overeengekomen verkrijgingprijs aan de Gemeente verschuldigd.
- 6.3 Exploitant is in verband met de exploitatie van de in het exploitatiegebied voorziene bouw kavels aan de Gemeente een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen verschuldigd ter grootte van f 5, - of € 2, 27 per netto door de gemeente geleverde uitgeefbare m² bouwgrond.
- 6.4 Exploitant is in verband met de exploitatie van de in het exploitatiegebied voorziene bouw kavels aan de Gemeente een bijdrage voor de gemeentelijke voorbereidingskosten verschuldigd ten bedrage van maximaal € 56.723, -- exclusief BTW.
- 6.5a Exploitant is in verband met de door of namens de Gemeente te verrichten werkzaamheden, verband houdende met onder meer de beoordeling en goedkeuring van bestekken (inclusief het beplantingsplan), en de directie als bedoeld in artikel 5.7 aan de Gemeente verschuldigd een bedrag van € 113.445, -- exclusief BTW.
- 6.5b Eventuele extra kosten, voor zover door of middels een opdracht van de gemeente door externe adviseurs gemaakt en verband houdende met opgelaste werkzaamheden, kunnen na voorafgaande goedkeuring door Exploitant op basis van het aantal bestede uren aan Exploitant in rekening worden gebracht.
- 6.6.1 Exploitant is in verband met de kosten van financiering door de gemeente van verkrijging van bouw kavels en de aanleg van de gemeenschapsvoorzieningen door exploitant een vergoeding verschuldigd aan de Gemeente die zal worden vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.8a b en c.
- 6.6a De onder A genoemde (maximale) bedragen als vergoeding van de bedoelde gemeentelijke kosten hebben betrekking op het integrale (volledige) exploitatiegebied en zullen gefaseerd, per uitvoeringsfase, aan de gemeente worden uitgekeerd. De berekening van de hoogte van de vergoeding per uitvoeringsfase geschiedt naar analogie van de berekeningen als vastgelegd in artikel 6.10 a en b



B Vergoeding kosten Exploitant door Gemeente en ten laste van exploitatie

- 6.7a De Gemeente is in verband met de aanleg door Exploitant van de in de exploitatie opgenomen voorzieningen voor de Rondweg Oost en Zuid en verkeersremmende maatregelen van € 680.670,-- aan Exploitant een bijdrage van tenminste 50%, -- tot een maximum van € 4.537.802, -- verschuldigd in de realiseringskosten.
- 6.7b De exploitant zal als vergoeding voor kosten en risico een bedrag ter grootte van 10% van de bruto inkomsten ten laste van de exploitatie brengen.

C Rekening-courant

- 6.8a De Gemeente zal zorgdragen voor een geldverstrekking in rekening-courant ten behoeve van Exploitant. De Gemeente verbindt zich voor zoveel door exploitant gewenst zorg te dragen voor betaling bij wijze van voorschot van alle ten name van de Exploitant gestelde en aan de exploitatie per fase toe te rekenen facturen.
- Vòòrdat de gemeente tot betaling overgaat, zullen de facturen moeten worden goedgekeurd door Exploitant. Bij weigering van goedkeuring zal Exploitant de gemeente hieromtrent onverwijld schriftelijk en met redengeving in kennis stellen, er is dan sprake van een geschil als bedoeld in artikel 14 van deze overeenkomst.
- 6.8b Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente ter zake van de geldverstrekking in rekening-courant een rente te betalen gedurende de periode vanaf 1 november 1997 tot datum van aflossing zal worden berekend naar de voet voor Gemeenteleningen. De rente wordt enkelvoudig berekend op basis van het totaal aantal dagen van de geldverstrekking met inachtneming van het dagelijks saldo van de totaal verschuldigde hoofdsom. De rente is opeisbaar op de dag dat de lening dient te worden afgelost in overeenstemming met artikel 6.9 en 6.10.
- 6.8c De Gemeente verbindt zich bij de bepaling van het saldo van de hoofdsom ten behoeve van de renteberekening de door haar ingevolge artikel 6.7 verschuldigde bijdrage en de eventuele verhoging van dit bedrag, bij aanvang van de geldverstrekking in mindering te brengen op de door Exploitant verschuldigde hoofdsom, met dien verstande dat dit bedrag in dit kader wordt verrekend met de verkrijgingprijs voor de Gemeente van de door de gemeente in eigendom verkregen gronden en gebouwen voor zover die zijn bestemd om als verkoopbaar aan Exploitant te worden geleverd. Indien en voor zover dientengevolge een saldo ten gunste van Exploitant resulteert, zal de Gemeente een rente verschuldigd zijn naar de voet van Gemeenteleningen.



D Betaling kosten infrastructuur, grond en overige kosten

6.9 De door Exploitant aan de Gemeente te betalen:

- verkrijgingprijs voor de in artikel 6.2 benoemde verkrijging van bouw kavels;
- bijdrage voor de in artikel 6.3 benoemde bovenwijkse voorzieningen;
- bijdrage voor de in artikel 6.4 benoemde gemeentelijke voorbereidingskosten;
- bijdrage voor de in artikel 6.5 benoemde kosten voor goedkeuring bestekken, bodemonderzoek, toezicht etc.;
- vergoeding voor de in artikel 6.6 benoemde kosten van financiering;
- vergoeding van de door de Gemeente conform artikel 6.8a voorgesloten facturen

te verminderen met de

- door de Gemeente ingevolge artikel 6.7 eventueel verschuldigde bijdrage
- door Exploitant reeds namens Gemeente gedane betalingen

dienen aan de Gemeente gefaseerd te worden voldaan ten tijde van de juridische levering aan Exploitant van de bouw kavels, zoals bedoeld in artikel 8.3.

6.10a Betaling van het ten tijde van de eerste juridische levering van bouw kavels in overeenstemming met artikel 6.9 nader vast te stellen en/of te begroten bedrag ("schuld") zal plaatsvinden naar rato van de hoeveelheid door Exploitant in juridische eigendom te verwerven m² bouw kavels, op de hiernavolgende wijze.

6.10b Exploitant zal aan Gemeente bij iedere levering voldoen een bedrag te verkrijgen uit het aantal juridisch te leveren m² bouw kavel te vermenigvuldigen met een bedrag van m², nader vast te stellen op basis van de in 6.10a benoemde "schuld", gedeeld door het totaal aantal beschikbare m² bouw kavels. Ten tijde van de laatste juridische levering van bouw kavels aan Exploitant zal de restantschuld worden voldaan.

E Zekerheidsstelling bouw- en woonrijp maken

6.11 Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van de in artikel 5 vermelde verplichtingen zal Exploitant binnen 5 dagen na de ondertekening door Exploitant van de overeenkomst met de onderaannemer voor het bouw- en woonrijp maken een onvoorwaardelijke bankgarantie, volgens het als bijlage 6 aan deze overeenkomst gehechte model doen overleggen ter grootte van 10% van de bouw- en woonrijpmaakkosten te doen afgeven door de bank van de onderneming die in opdracht van Exploitant de bouwrijpmaakwerkzaamheden uitvoert.

- 6.12 Telkens nadat Exploitant aan al zijn verplichtingen in verband met een uitvoeringsfase, zoals opgenomen in de voortgangsplanning als bedoeld in artikel 3, heeft voldaan, zal de voormelde hoofdsom van de bankgarantie worden verminderd als volgt:
- a. in verband met het bouwrijp maken, een bedrag te verkrijgen uit de grootte van het aantal m² uitgeefbaar bouwterrein dat bouwrijp is gemaakt, vermenigvuldigd met een bedrag van € 15, -- per m² na deugdelijke en definitieve oplevering van de werkzaamheden in verband met het bouwrijp maken.
 - b. in verband met het woonrijp maken, een bedrag te verkrijgen uit de grootte van het aantal m² uitgeefbaar bouwterrein, dat woonrijp is gemaakt, vermenigvuldigd met een bedrag van € 8, -- per m² na deugdelijke en definitieve oplevering van de werkzaamheden in verband met woonrijp maken,
 - d. de hiervoor genoemde bedragen worden geïndexeerd, 1-1-'02 is 100

F. Planschade

- 6.13 Indien de Gemeente in het kader van de voor de realisatie van het onderhavige plan met betrekking tot de bouwkavels, met uitzondering van de Rondwegen c.a., benodigde wijziging c.q. vaststelling van bestemmingsplannen (waaronder mede begrepen artikel 19 WRO-vrijstellingen) mocht besluiten tot toekenning van c.q. mocht worden veroordeeld tot betaling van planschade als bedoeld in artikel 49 WRO, komen de daarmee gemoeide bedragen voor rekening van Exploitant.

De Gemeente zal alvorens in het kader van planschadeclaims besluiten te nemen c.q. proceshandelingen te verrichten dan wel achterwege te laten, Exploitant in de gelegenheid stellen zijn visie te geven en met deze visie zo veel mogelijk rekening houden, terwijl Exploitant niet eerder tot betaling aan de Gemeente verplicht zal zijn dan na ontvangst van een afschrift van het betreffende raadsbesluit en / of uitspraak van de rechtbank en / of van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Al hetgeen Exploitant te dezer zake aan de Gemeente voldoet, komt ten laste van het exploitatieresultaat als bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst.

Artikel 7 Verdeling exploitatieresultaat

- 7.1 Partijen komen overeen om het op basis van nacalculatie berekende eventuele positieve exploitatieresultaat ieder bij helfte te verdelen, waarbij voor de bepaling van het te verdelen exploitatieresultaat de hiernavolgende bijzondere bepalingen van toepassing zijn:
- I. Als grondslag voor de berekening van het exploitatieresultaat van per fase dienen in aanmerking te worden genomen alle daadwerkelijke gerealiseerde opbrengsten - waaronder uitdrukkelijk ook vallen: het resultaat van de verkoop van de in 2.4 genoemde gronden en de door gebruikers voor tijdelijk gebruik te betalen vergoedingen - respectievelijk gemaakte kosten toe te rekenen aan de gehele realisatie van deze fase zoals benoemd en geprognosticeert in de concept exploitatieopzet van bijlage 5.
- II. Alle niet geprognosticeerde doch in redelijkheid aan de realisatie van een fase toe te rekenen opbrengsten en kosten zullen eveneens in aanmerking worden genomen.
- 7.2 Exploitant is bij eventueel dreigend negatief resultaat gerechtigd om af te wijken van het bepaalde in de artikelen 8.4 en 9.1. Tevens is Exploitant in dat geval gerechtigd de verkoopprijzen, op de wijze als in artikel 8.6 bepaald, marktconform aan te passen.
- 7.3 Indien in enige uitvoeringsfase, ongeacht het bepaalde in artikel 7.2 juncto 8.6 een negatief exploitatieresultaat mocht worden behaald zullen partijen de resultaten van alle uitvoeringsfases tezamen als uitgangspunt voor het saldo aan de Gemeente toekomende gedeelte van het totale exploitatieresultaat hanteren en finaal met elkander afrekenen ter gelegenheid van de financiële afwikkeling van de laatste uitvoeringsfase.
- 7.4 Het per saldo aan de Gemeente toekomende gedeelte van het totale exploitatieresultaat zal door partijen worden gekwalificeerd als een nabetaling op de koopprijs voor de door de Gemeente verkochte en geleverde kavels.

Artikel 8 Grondtransacties

- 8.1 De Gemeente verbindt zich om de tot bouwkaavel bestemde gronden, die zij in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst in het bestemmingsplan Leusinkbrink, Rondweg-zuid en Agrarisch Park, Zoomgebied en Binnengebied bezit of nog zal verwerven voor een koopprijs, die wordt berekend door de voor haar geldende verkrijgingprijs van f 25, -- of € 11, 35 m², te vermenigvuldigen met een breukgetal waarvan de teller wordt gevormd door het aantal m², dat de Gemeente in het exploitatiegebied bezit of nog zal verwerven, en de noemer door het totaal aantal m² dat de Gemeente aan exploitant uitgeeft, te verhogen met de bijdrage bovenwijkse voorzieningen, aan Exploitant te verkopen en in economische eigendom (zoals aangeduid in bijlage 7 van deze overeenkomst en behorende tot een te realiseren en in uitvoering te nemen bouwfase) aan Exploitant over te dragen. De overdracht geschiedt uiterlijk 30 dagen voor het in uitvoering nemen van de bouwfase waartoe de gronden behoren. De gronden worden in economische eigendom geleverd in zodanige staat dat er sprake is van een BTW-belaste levering in de zin van artikel 11, lid 1, letter a Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 8.1a De Gemeente zal – indien noodzakelijk- in overleg met Exploitant het daartoe geëigende instrumentarium (zoals de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de Onteigeningswet) inzetten opdat wordt bevorderd dat de Gemeente alle gronden in het exploitatiegebied in eigendom zal verwerven.
- 8.2 De Gemeente verbindt zich om voor het in uitvoering nemen van een bouwfase de haar in eigendom toebehorende en in artikel 1.3 genoemde gronden met een openbare bestemming voor Exploitant toegankelijk te maken en ter beschikking te stellen ten behoeve van de nakoming door Exploitant voor de verplichting tot aanleg van openbare voorzieningen zoals benoemd in artikel 5.1 tot en met 5.6 van deze overeenkomst.
- 8.3 De Gemeente verbindt zich om binnen 30 dagen, nadat Exploitant de tot een uitvoeringsfase behorende voorzieningen en werkzaamheden in verband met het bouw- en woonrijp maken in overeenstemming met de voortgangsplanung heeft opgeleverd op verzoek van de Exploitant terstond aan Exploitant in juridische eigendom over te dragen de gronden ten behoeve van verkoop en overdracht door Exploitant aan productiebedrijven en particulieren.
- 8.4 Exploitant verbindt zich om aan particulieren en productiebedrijven te verkopen en over te dragen in eigendom de gronden ten behoeve van de bouwkaavels welke zijn bestemd voor de

bouw van vrije sector woningen, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen
terreinverkaveling en overeenkomstig de voortgangsplanning zoals opgenomen in artikel 3.

8.5 Ten aanzien van de in voorgaande artikelliden bedoelde overdrachten zal gelden dat:

a. de betreffende akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door partijen
aan te wijzen notaris en in ieder geval de volgende bepalingen zullen bevatten:

- De gronden zullen door respectievelijk de Gemeente aan Exploitant, respectievelijk
Exploitant aan derden in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende
rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende
erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypothecaire inschrijvingen
en beslagen, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten en van
ruilverkavelinglasten;
- Gemeente resp. Exploitant nog geen kennis hebben gegeven van alle eventuele met
het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf,
van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen
kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3.16 B.W. en blijkend en/of
voortvloeiend uit:
 1. de (laatste) akte van levering;
 2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

De Gemeente resp. Exploitant aanvaarden uitdrukkelijk die lasten en beperkingen
kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor haar uit de feitelijke
situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit
onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt dat die lasten niet voor
Gemeente resp. Exploitant kenbaar waren en die tevens voor haar een wezenlijke zwaardere
belasting betekenen, heeft de Gemeente resp. Exploitant het recht om zonder opgaaf van
redenen, aan verkoper mede te delen dat zij die zwaardere belasting niet (voetstoots)
aanvaardt.

- Het is de Gemeente resp. Exploitant niet bekend, dat deze gronden niet de eigenschappen
bezitten die men mag verwachten of dat zij gebreken vertonen, die het beoogde gebruik van
de gronden belemmeren.
- Voor zover de Gemeente resp. Exploitant bekend, bevinden zich in de bodem van het
verkochte geen verontreinigingen. De Gemeente is ten aanzien van de door haar te
leveren gronden verplicht om vòòr de akte van levering van het verkochte voor rekening
een indicatief bodemonderzoek te laten uitvoeren overeenkomstig de door Exploitant te
stellen voorwaarden en het resultaat van dit onderzoek aan Exploitant ter beschikking te
stellen. De kosten van het onderzoek worden vergoed conform het in artikel 6.5 a
bepaalde.

- Indien blijkt dat het verkochte in zodanige mate met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen is verontreinigd, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de geldende milieuregelingen en -verordeningen ongedaan moet worden gemaakt kan Exploitant respectievelijk de Gemeente deze overeenkomst doch uitsluitend ten aanzien van het op de betreffende uitvoeringsfase betrekking hebbende gedeelte particeel door middel van een aan de wederpartij aangetekend schrijven, zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. Partijen zullen alvorens tot partiele ontbinding over te gaan zich inspannen de gevolgen van de gebleken verontreiniging in goed overleg te regelen
- Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van overdracht nog niet in het rapport gesignaleerde verontreiniging in het registergoed aanwezig is, welke is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, is voor rekening van de Gemeente.
 - De juiste grootte van de betreffende gronden zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het kadaster op grond van bijlage 8 en de aanwijzingen van partijen. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte zal geen aanleiding geven tot verrekening van de koopsom of de genoemde exploitatiebijdrage of tot het instellen van enigerlei rechtsvordering, hoe dan ook genaamd;
 - Na levering hebben partijen niet langer recht op volledige ontbinding van de overeenkomst. Het voorgaande laat het recht op schadevergoeding onverlet;
 - De gronden komen eerst voor risico van de Gemeente resp. van Exploitant, 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 de Gemeente resp. de Exploitant;
 - De eigenaarlasten zijn vanaf de datum van levering voor rekening van de Gemeente resp. van Exploitant.

b. de kosten en rechten op de akte van levering en eigendomsoverdracht komen voor rekening van Exploitant.

De Gemeente garandeert gevoegd te zijn tot overdracht en levering van de in dit artikel genoemde gronden.

- 8.6 Ingeval Exploitant van mening is dat een verantwoorde exploitatie meebrengt, dat de verkoopprijs van de grond aanpassing behoeft, zal zij de gemeente hiervan in kennis stellen. De Gemeente zal vervolgens zo spoedig mogelijk beslissen omtrent deze aanpassing. Behoudens zwaarwegende argumenten zal zij meewerken aan een redelijk verzoek.



Artikel 9 Bebouwing van het exploitatiegebied

A Eigendomsoverdracht bouw kavels aan derden

- 9.1 Exploitant verbindt zich om aan particulieren en productiebedrijven te verkopen en over te dragen in volle eigendom de bouw kavels welke zijn bestemd voor de bouw van vrije sectorwoningen overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen terreinverdeling en overeenkomstig de voortgangsplanning en uitvoeringsfasering, zoals opgenomen in artikel 3 (bijlage 3). Het totaal aantal bouw kavels voor vrije sectorwoningen zal gefaseerd worden uitgegeven. Uitgaande van een looptijd van het bestemmingsplan Leusinkbrink van 5 jaar en van de overige bestemmingsplannen van circa 8 –12 jaar kunnen in de eerste 5 jaar 250 kavels worden bebouwd. In de volgende 8 –12 jaar zullen de resterende kavels kunnen worden uitgegeven. Bij aanwezigheid van daartoe nopende onvoorziene omstandigheden zal de Gemeente instemmen met een afwijking van het voormelde uitgiftebeleid.

B In koopovereenkomsten op te nemen bepalingen

- 9.2 Exploitant verplicht zich om bij de verkoop van de in 9.1 bedoelde bouw kavels in de koopovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren akten van levering ten behoeve van de Gemeente de navolgende bedingen op te nemen en namens de Gemeente te aanvaarden:
- I In dit beding wordt verstaan onder:
 - De Gemeente: de Gemeente Ruurlo;
 - De Verkoper: Exploitatiemaatschappij Leusinkbrink B.V. te Driebergen of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel;
 - De Koper: de koper en zijn rechtverkrijgende(n) onder algemene of bijzondere titel;
 - II Met de bouw van woningen moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden steeds nadat een bouwvergunning onherroepelijk is geworden, zulks met inachtneming van het in de exploitatieovereenkomst gestelde omtrent de gefaseerde uitvoering van het bouw- en woonrijp maken en wordt vervolgens overeenkomstig deze voortgangsplanning voortgezet en voltooid;
 - III De hoofdhoekpunten en de hoogte van de begane-grondvloeren worden door of vanwege de Gemeente uitgezet;
 - IV Onverminderd het bepaalde in II zal pas met de bouw van de woningen kunnen worden aangevangen, nadat door de Verkoper een verklaring is overlegd, inhoudende dat de gronden waarop wordt gebouwd niet verontreinigd zijn of de verontreiniging van die grond zodanig gering is dat naar het redelijk oordeel van burgemeester en wethouders uit het oogpunt van volksgezondheid geen bezwaren tegen het bouwen van woningen op die gronden.

- V De bebouwing en het gebruik van het verkochte terrein respectievelijk het gebruik van de daarop gestichte opstallen mag uitsluitend geschieden in overeenstemming met de bepalingen in de bestemmingsplannen Leusinkbrink en Rondweg-zuid, de latere bestemmingsplannen Agrarisch Park, Zoomgebied, Binnengebied en de overige ter zake geldende voorschriften;
- VI Op deze overeenkomst zijn van toepassing van de "Algemene voorwaarden 1999 voor uitgifte van de Gemeente Ruurlo" (bijlage 8)

Artikel 10 Vervreemding

- 10.1 Vervreemding aan derden van de voor de bouw van vrije sectorwoningen aangewezen bouwkavels, anders dan voorzien in artikel 9, is slechts mogelijk in overleg met de Gemeente Ruurlo. De Gemeente geeft haar reactie binnen 4 weken na de dag, waarop het schriftelijk te formuleren verzoek tot overleg door de Gemeente ontvangen is.
- 10.2 De Gemeente zal haar goedkeuring tot afwijking slechts weigeren, indien de rechtverkrijgende van de Exploitant zich niet uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant ter zake jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden.
- 10.3 Hetgeen hier bepaald is ten aanzien van vervreemding geldt mutatis mutandis voor het geval de rechtverkrijgende op zijn beurt wenst te vervreemden en zo verder.
- 10.4 Het zal de Gemeente vrijstaan om haar goedkeuring aan de vervreemding te onthouden, indien deze de Gemeente op enigerlei wijze in een mindere positie brengt, dan waarin zij zonder vervreemding zou verkeren.



Artikel 11 Toerekenbare tekortkoming

A Niet-nakoming verplichtingen

- 11.1 Indien Exploitant dan wel de Gemeente, na een schriftelijke en aangetekende aanmaning om binnen een termijn van 15 dagen althans binnen een, gelet op de aard van de betreffende prestatie, redelijke termijn, voor de nakoming van een of meer van zijn in de overeenkomst en in de aanmaning omschreven verplichtingen zorg te dragen, deze verplichtingen binnen die termijn niet nakomt, is de Gemeente, dan wel de Exploitant bevoegd om naast een vordering tot schadevergoeding, deze overeenkomst middels een schriftelijke en aangetekende verklaring geheel of gedeeltelijk te ontbinden, onverminderd het recht op nakoming voor het niet-ontbonden deel van de overeenkomst.

Ontbinding overeenkomst

- 11.2 Behoudens in de gevallen als bedoeld in de artikelen 4.2, 12.1 en 13.2 zal geen der partijen deze overeenkomst kunnen ontbinden.

Artikel 12 Tussentijdse beëindiging

- 12.1 De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden, wanneer Rijsenburg Invest B.V. in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden, met als gevolg dat daardoor de ontwikkeling en/of realisatie van een van de bestemmingsplannen in het geding is, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schade en renteverliezen wegens een toerekenbare tekortkoming.

Artikel 13 Overdracht contractpositie

- 13.1 Gehele dan wel gedeeltelijke overdracht van de contractpositie is slechts mogelijk met een voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, zoals omschreven in artikel 10.2.