

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1098530
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2022 - 16
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	11 maart 2022
Informatie bij	I. Tibosch	Tel. nr.	(035) 629 2326

Onderwerp

Aangaan "Anterieure overeenkomst over grondexploitatie, Ontwikkeling Philipshof, Hilversum".

Kernboodschap

Op 8 maart 2022 heeft het college besloten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Philipshof Residences B.V., de eigenaar van het Philipsterrein, om herontwikkeling van dit terrein naar woningbouw mogelijk te maken.

Aanleiding

Philipshof Residences B.V. is eigenaar van het Philipsterrein aan de Anton Philipsweg en heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen voor het project gericht op de herontwikkeling van het Philipsterrein, bestaande uit de sloop van de bestaande bebouwing, het realiseren van ca. 250 woningen, de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en de aansluiting op de omliggende infrastructuur. Dit voorgenomen project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het verlenen van medewerking aan dit initiatief dient een anterieure overeenkomst te worden aangegaan.

Op 14 juli 2016 is een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk te onderzoeken binnen welke stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden het terrein kan worden ontwikkeld. Op 5 juli 2017 heeft de raad de [randvoorwaarden & uitgangspunten](#) voor de ontwikkeling van de locatie vastgesteld. Dit is uitgewerkt tot het [Masterplan Philipslocatie](#), (d.d. 25 januari 2019), waarmee de [gemeenteraad](#) op 27 maart 2019 heeft ingestemd.

In de periode daarna hebben de partijen gewerkt aan een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Parallel daaraan is een concept anterieure overeenkomst voorbereid. In de samenwerking had de gemeente primair een faciliterende en toetsende rol. Medio 2021 hebben de partijen afgesproken dat het wenselijk zou zijn als de gemeente (meer) de regie zou nemen in het opstellen van ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan om tot de gewenste voortgang te komen. Deze samenwerkingsafpraak is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Consequenties

In de anterieure overeenkomst worden de voorwaarden voor de herontwikkeling gesteld en is een exploitatiebijdrage opgenomen voor de (plan)kosten van de gemeente. In de overeenkomst zijn ook de afspraken vastgelegd over het te realiseren programma. Op het Philipsterrein worden 240 tot maximaal 260 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 80 huurwoningen in de categorie sociale huur, minimaal 80 en maximaal 100 huurwoningen in de categorie middelduur en maximaal 80 woningen in de categorie

duur. Dit programma sluit aan op de vastgestelde randvoorwaarden & uitgangspunten, met een extra accent op de middeldure categorie. Daarnaast zijn de ambities en belangrijke elementen uit de nieuwe doelgroepenverordening, in overleg met de initiatiefnemer, zoveel als mogelijk verwerkt in de planvorming en de anterieure overeenkomst ondanks dat dit nieuwe beleid geen onderdeel was van de randvoorwaarden & uitgangspunten.

Vervolgtraject

Als eerste worden het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt en afgerond. Uiterlijk begin 2023 zullen het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan in procedure worden gebracht. Het streven is om u beide documenten uiterlijk in de loop van 2023 ter vaststelling aan te bieden. Parallel aan de planologische procedure kan de initiatiefnemer diverse vergunningsaanvragen voorbereiden en na vergunningverlening starten met realisatie van de woningbouwontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): Anterieure Overeenkomst Philipshof

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B&W-vergadering van 8 maart 2022.

Anterieure overeenkomst over grondexploitatie

Ontwikkeling Philipshof, Hilversum



Gemeente Hilversum

en

Philipshof Residences B.V.

Ondergetekenden:

De **Gemeente Hilversum**, krachtens mandaat (Mandaat-, Volmacht en Machtigingsbesluit 2021) vertegenwoordigd door haar wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer F.G.J. Voorink, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. [•], met kenmerk [•],

hierna te noemen: '**de Gemeente**',

en

Philipshof Residences B.V., kantoorhoudend aan de Scorpius 128 te 2132 LR Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **64746070** te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **Real Estate Invest B.V.** kantoorhoudend aan de Scorpius 128 te 2132 LR Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30082080 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders;

- Falcon Capital S.A.M., een vennootschap naar Monegaskisch recht, statutair gevestigd te Monaco, ingeschreven aldaar onder nummer 12S05718, met de statutaire titel: directeur A, hier vertegenwoordigd door [REDACTED],
en;
- [REDACTED], directeur van Real Estate Invest B.V., handelend als gevolmachtigde,

hierna te noemen: '**Exploitant**',

de Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**';

Overwegende dat:

- Exploitant het Philipsterrein in december 2015 in eigendom heeft verkregen en op de hoogte was van het feit dat de Gemeente woningbouwontwikkeling wenst op het Philipsterrein;
- op het Philipsterrein drie bestemmingsplannen van toepassing zijn, te weten: het moederplan Kamerlingh Onnesweg (vastgesteld op 12 juni 2013), het Paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (vastgesteld 24 juni 2016) en het Veegbestemmingsplan 2016 (vastgesteld op 14 december 2016);
- Exploitant aan de Gemeente kenbaar heeft gemaakt tot herontwikkeling te willen overgaan van (delen van) de percelen grond, gelegen op het Philipsterrein, hierna te noemen: 'het Exploitatiegebied';
- Exploitant en de Gemeente d.d. 14 juli 2016 een intentieovereenkomst zijn aangegaan om gezamenlijk te onderzoeken binnen welke stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden kan worden gekomen tot de herontwikkeling van het Exploitatiegebied;
- de gemeenteraad het masterplan 'Philipshof Hilversum' op 27 maart 2019 heeft vastgesteld;

- er bij de beoogde herontwikkeling sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, voor het realiseren van het Project een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is en ingevolge artikel 6:12 Wro in dit geval het verhaal van de kosten van de grondexploitatie verplicht is;
- Partijen middels het sluiten van een op artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening ('Wro') gebaseerde anterieure overeenkomst de onderlinge rechtsverhouding, als ook de condities waaronder het projectgebied tot ontwikkeling kan worden gebracht, als ook het gemeentelijk kostenverhaal wensen vast te leggen;
- dat Exploitant zich ervan bewust is dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ('het College') krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze Overeenkomst en dat derhalve de Overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst van het College en een tevens door de Gemeente getekend exemplaar van deze Overeenkomst aan Exploitant is overhandigd.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

DEFINITIES

1. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Artikel

Een artikel uit deze Overeenkomst.

Bouwprogramma

Komt de betekenis toe als opgenomen in 6.

Bijlage

Een bijlage bij deze Overeenkomst.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

Doelgroep Middelduur

De doelgroep voor de Woningen in de Categorie Middelduur bestaat uit huishoudens met een inkomen als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet, ten tijde van totstandkoming van deze Overeenkomst een inkomen tot maximaal €49.960,00 (prijsspeil 2020).

Doelgroep Middelduur Plus

De doelgroep voor de Woningen in de Categorie Middelduur Plus bestaat uit huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DAEB-norm als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet.

Doelgroep lokale binding

De doelgroep voor de Woningen in de Categorie Middelduur en de Woningen in de Categorie Middelduur Plus bestaat uit huishoudens met een lokale en/of regionale binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs) en/of aan ouderen met een AOW-gerechtigde leeftijd en/of een sociale huurwoning achterlaten.

Exploitant

De eigenaar van het exploitatiegebied, Philipshof Residences B.V., die voornemens is het Project te realiseren.

Bijlage 1: Organisatiestructuur Exploitant d.d. 8 februari 2022

Exploitatiegebied

Het perceel grond, gelegen op het Philipsterrein, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C nummer(s) 8124, groot ca 52.550 m², zoals weergegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening d.d. 17 januari 2022

Bijlage 2: Tekening Exploitatiegebied d.d. 17 januari 2022

Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst d.d. 14 juli 2016 tussen Exploitant en de Gemeente, die bij deze Overeenkomst als bijlage is gevoegd. Deze intentieovereenkomst is zesmaal middels een allonge is verlengd. De eerste Allonge (d.d. 4 april 2017) had betrekking op de periode van 1 maart 2017 tot 1 augustus 2017, de tweede Allonge (d.d. 16 november 2017) van 1 september 2017 tot 1 maart 2018, de derde Allonge (d.d. 20 april 2018) van 1 maart 2018 tot 1 oktober 2018, de vierde Allonge (d.d. 22 november 2018) van 1 oktober 2018 tot 1 juni 2019 en de vijfde Allonge van 1 juni 2019 tot 1 december 2019 en de zesde Allonge van 1 december 2019 tot 1 juli 2020.

Bijlage 3: Intentieovereenkomst d.d. 14 juli 2016, inclusief allonges

Masterplan

Het op 27 maart 2019 door de raad van de Gemeente vastgestelde masterplan 'Philipshof'.

Bijlage 4: Masterplan Philipshof Hilversum d.d. 25 januari 2019

Overeenkomst

Deze anterieure exploitatieovereenkomst.

Openbare ruimte

Alle in de als bijlage opgenomen tekening d.d. 9 april 2020 als toekomstig openbare ruimte gemarkeerde gronden, die in eigendom en beheer van de Gemeente komen.

Bijlage 5: Indicatieve tekening gronden toekomstige openbare ruimte d.d. 9 april 2020

Planologische maatregel(en):

Het nemen van een planologische maatregel, als bedoeld in artikel 3.1 Wro.

Planuitwerkingskader

Het door Partijen vastgestelde planuitwerkingskader d.d. 10 juni 2021 waarin het kader voor de ruimtelijke invulling van het Exploitatiegebied wordt gegeven en als basis dient voor de op te stellen producten, zijnde het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

Bijlage 6: Planuitwerkingskader Philipshof d.d. 10 juni 2021

Project

De herontwikkeling van het Exploitatiegebied tot een woongebied, inclusief de bouw van de woningen, de aanleg en inrichting van de Openbare ruimte en de aansluiting op de Hilversumse infrastructuur.

Randvoorwaarden

(Stedenbouwkundige) Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Philipshof als vastgelegd in het document "Concretisering uitgangspunten en randvoorwaarden Philipsterrein d.d. 9 mei 2017" en vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum op 5 juli 2017.

Woning in de Categorie Duur

Een zelfstandig huurwoning, met een (aanvangs)huurprijs boven de maximale huurprijs van een Woning in de Categorie Middelduur Plus of een koopwoning met een V.O.N.-prijs vanaf

€ 324.500 prijspeil 1 januari 2020, te realiseren als onderdeel van het bouwprogramma als bedoeld in artikel 6.

Woning in de Categorie Middelduur

Een zelfstandige huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en een (aanvangs)huurprijs van maximaal € 900,- prijspeil 1 januari 2020, te realiseren als onderdeel van het bouwprogramma als bedoeld in artikel 6, waarbij het gebruik van één (1) parkeerplaats in de huursom is inbegrepen.

Woning in de Categorie Middelduur Plus

Een zelfstandige huurwoning met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en – een (aanvangs)huurprijs van maximaal € 1.100,- prijspeil 1 januari 2020, te realiseren als onderdeel van het bouwprogramma als bedoeld in artikel 6, waarbij het gebruik van één (1) parkeerplaats in de huursom is inbegrepen.

Woning in de Categorie Sociaal huur

Een zelfstandige huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huursom wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte, te realiseren als onderdeel van het bouwprogramma als bedoeld in artikel 6.

Wro

Wet ruimtelijke ordening.

2. De in dit artikel gedefinieerde woorden en begrippen kunnen in deze Overeenkomst in enkelvoud en meervoud gebruikt worden zonder hun betekenis te verliezen.

1. DOEL SAMENWERKING EN OVEREENKOMST

1. Het doel van de Overeenkomst is om te komen tot de juridisch-planologische kaders voor het Project op basis waarvan Exploitant tot realisatie kan overgaan.
2. Partijen leggen met deze overeenkomst vast:
 - a. de voorwaarden waaronder de Gemeente het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan opstelt;
 - b. de voorwaarden waaronder de Gemeente bereid is het bestemmingsplan in procedure te brengen;
 - c. de voorwaarden waaronder Exploitant tot herontwikkeling van het Exploitatiegebied wil en kan overgaan;
 - d. het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro e.v., de verdeling van de werkzaamheden en de afspraken voor het in procedure brengen van het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan, het (ontwerp)bestemmingsplan en de inrichting van het Exploitatiegebied.
3. Hetgeen op basis van de Intentieovereenkomst reeds is verricht dan wel afgesproken, blijft tussen partijen gelden, tenzij zulks met deze Overeenkomst ongedaan gemaakt wordt. Geen van Partijen heeft ter zake enige aanspraak op vergoeding van schade of kosten. Partijen verklaren voorts dat zij uit hoofde van de Intentieovereenkomst niets meer van elkaar te vorderen te hebben en verlenen elkaar daarvoor finale kwijting.

2. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN GEMEENTE

1. Het College zal het (ontwerp-)beeldkwaliteitsplan en het (ontwerp-)bestemmingsplan en, indien Partijen vaststellen dat dit noodzakelijk is voor de realisatie van het Project, eventuele andere planproducten (doen) opstellen en gereedmaken voor bestuurlijke besluitvorming door het College en de gemeenteraad. Het (ontwerp-)bestemmingsplan en (ontwerp-)beeldkwaliteitsplan dienen te voldoen aan het door Partijen opgestelde Planuitwerkingskader.
2. Het College zal zich – zoveel als redelijkerwijs kan en mag worden verwacht – inspannen alle publiekrechtelijke procedures voortvarend af te werken op zodanige wijze dat aan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd op basis waarvan Exploitant tot realisatie kan overgaan van het Project. Het College zal zoveel mogelijk, doch met inachtneming van wettelijke procedures en de door haar te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, bevorderen en zich ertoe inspannen dat alle noodzakelijke planologische procedures in het kader van het beeldkwaliteitsplan en eventuele bestemmingsplanwijziging(en) en daaruit voortvloeiende producten – waaronder bijvoorbeeld begrepen omgevingsvergunning(en), toestemmingen, ontheffingen en dergelijke die voor de uitvoering van het Project nodig zijn – na ontvankelijke en complete aanvragen door de Exploitant met voortvarendheid worden doorlopen.
3. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedure. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake zal zijn van toerekenbaar tekortschieten en/of onrechtmatig handelen, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat te verrichten, ook wanneer deze niet in stroken met of ten bate zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst en/of de realisatie van het Exploitatiegebied.

3. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN EXPLOITANT

1. Exploitant zal voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied bouw- en woonrijp maken alsook de Openbare ruimte inrichten en de nutsvoorzieningen aanleggen en aansluiten, zulks overeenkomstig de in opdracht van Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren bestekken en tekeningen, die voldoen aan de ter uitvoering van deze Overeenkomst vast te stellen documenten, waaronder het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en deze Overeenkomst zelf.
2. Exploitant is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico tijdig opstellen en aanleveren van alle vereiste documenten en onderzoeken die voor de vaststelling en onderbouwing van voormelde planologische procedure noodzakelijk zijn.
3. Exploitant draagt zorg voor het aanvragen van alle voor de uitvoering van de in lid 1 benoemde activiteiten benodigde vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen door middel van genoegzame aanvragen evenals het doen van alle voor de realisatie daarvan benodigde meldingen.
4. Exploitant stelt een participatie- en communicatieplan op ten behoeve van de communicatie door Exploitant met de buurt, de media en anderen inzake de herontwikkeling van het Exploitatiegebied en legt dit ter goedkeuring voor aan de Gemeente.

5. Exploitant zal de in het beeldkwaliteitsplan op te nemen groene erfafscheidingen op de erfgrenzen privé – openbaar gebied (doen) realiseren en deze na realisatie in stand (doen) houden. Exploitant draagt bij verkoop en overdracht van de gronden en/of woningen in het Exploitatiegebied deze verplichting tevens op aan haar rechtsopvolgers en diens rechtsopvolgers door een hiertoe strekkend kettingbeding op te (doen) nemen in de akte van levering.

4. SAMENWERKINGSSTRUCTUUR EN -PROCES

1. Partijen zullen na totstandkoming van de Overeenkomst samenwerken om de benodigde juridisch-planologische kaders vast te stellen op basis waarvan Exploitant het Project kan realiseren.
2. Partijen onderscheiden de volgende gremia in de overlegstructuur:
 - a. Stuurgroep
 - b. Contractoverleg
 - c. Werkgroep beeldkwaliteitsplan
 - d. Werkgroep bestemmingsplan
3. Werkwijze en besluitvorming gremia:
 - a. De gremia hebben de volgende taakomschrijving:
 - i. Het doel van de stuurgroep is om te sturen op de realisatie van het Project, te besluiten over de concepten voor het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en eventuele andere producten en/of documenten die voortvloeien uit deze overeenkomst. De stuurgroep beslist voorts in geval in het Contractoverleg geen overeenstemming wordt bereikt. De stuurgroep toetst het (ontwerp-)beeldkwaliteitsplan en het (ontwerp-)bestemmingsplan aan het Planuitwerkingskader. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan worden aan de stuurgroep voorgelegd alvorens de gemeentelijke procedure voor het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan wordt gestart.
 - ii. Het doel van het contractoverleg is om te sturen op de uitvoering van de werkzaamheden in de werkgroepen en de voortgang van de totstandkoming van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en eventuele andere uit deze Overeenkomst voortvloeiende producten en/of documenten. In het contractoverleg wordt de voortgang van de werkgroep beeldkwaliteitsplan en de werkgroep bestemmingsplan gemonitord en vindt de onderlinge afstemming plaats. Het contractoverleg bereidt de stuurgroep voor.
 - iii. Het doel van de werkgroep beeldkwaliteitsplan is om de werkzaamheden te verrichten om te komen tot het beeldkwaliteitsplan. De werkgroep beeldkwaliteitsplan zal tweemaal overleggen.
 - iv. Het doel van de werkgroep bestemmingsplan is om de werkzaamheden te verrichten om te komen tot het bestemmingsplan. De werkgroep bestemmingsplan zal driemaal overleggen.
 - b. Partijen zorgen ervoor dat zij in de gremia vertegenwoordigd worden door personen die beschikken over passende kennis en kunde voor de taak van het betreffende gremium, alsmede over toereikend mandaat om de benodigde besluiten te nemen.

- c. Deloitte Financial Advisory B.V. begeleidt het samenwerkingsproces en is onafhankelijk voorzitter van de gremia.

5. BOUWPROGRAMMA EXPLOITATIEGEBIED – DUURZAAMHEID

Behoudens voor zover de landelijke wet- en regelgeving ten tijde van de realisatie van het bouwprogramma hogere eisen stelt, komen Partijen overeen dat het bouwprogramma minimaal voldoet op het gebied van duurzaamheid minimaal aan variant 1 van de als bijlage aangehechte GPR-score d.d. 9 mei 2019 en Partijen komen overeen dat Exploitant zich zoveel mogelijk zal inspannen variant 2 te realiseren.

Bijlage 7: GPR Stedenbouw d.d. 9 mei 2019

6. BOUWPROGRAMMA EXPLOITATIEGEBIED – WONINGEN / ZELFBEWONINGSPLICHT

1. Binnen het Exploitatieggebied kunnen 240 (tweehonderdveertig) tot maximaal 260 (tweehonderdzestig) woningen gerealiseerd worden ('Bouwprogramma').
2. Exploitant is voornemens het Bouwprogramma te realiseren, maar gaat dienaangaande geen realisatieverplichting aan jegens de Gemeente.
3. Indien Exploitant overgaat tot realisatie van het Bouwprogramma geldt dat Exploitant binnen het Exploitatieggebied het Bouwprogramma met de volgende typen woningen zal realiseren:
 - a. Minimaal 80 (tachtig) in de categorie Sociale huur.
 - b. Minimaal 80 (tachtig) en maximaal 100 (honderd) Woningen in de Categorie Middelduur, waarvan maximaal 50% van de woningen gerealiseerd mag worden als Woningen in de Categorie Middelduur Plus.
 - c. Maximaal 80 (tachtig) Woningen in de Categorie Duur.
4. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente het type Woningen in de Categorie Sociale huur voor een periode van minimaal 25 jaar vanaf de datum van eerste verhuring voor de bedoelde sociale verhuur beschikbaar te houden.
5. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente het type Woningen in de Categorie Middelduur en Woningen in de Categorie Middelduur Plus voor minstens 10 jaar in de verhuur beschikbaar te houden in de bedoelde middeldure huurcategorie.
6. De maximale (aanvangs)huurprijs van de Woningen in de Categorie Middelduur en Woningen in de Categorie Middelduur Plus wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaargemiddelde consumentenprijsindex over het voorafgaande jaar (alle huishoudens, 2015 = 100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, welke index met maximaal één procentpunt vermeerderd mag worden.
7. De Woningen in de Categorie Middelduur en de Woningen in de Categorie Middelduur Plus dienen een minimale gebruiksoppervlakte van 60 m² te hebben, met dien verstande dat maximaal 50% van de Woningen in de Categorie Middelduur een minimale gebruiksoppervlakte van 57 m² mag hebben. De gebruiksoppervlakttes worden gemeten conform NEN 2580.
8. Exploitant zal de Woningen in de Categorie Middelduur verhuren aan de Doelgroep Middelduur en de Woningen in de Categorie Middelduur Plus verhuren aan de Doelgroep Middelduur Plus.
9. Exploitant zal zich aantoonbaar maximaal inspannen om de Woningen in de Categorie Middelduur en de Woningen in de Categorie Middelduur Plus met voorrang te verhuren aan de

Doelgroep lokale binding. Exploitant biedt woningen in deze Categorieën voor een periode van minimaal twee maanden aan de Doelgroep lokale binding aan. Indien in die periode geen huurder gevonden wordt, staat het Exploitant vrij de woning op de vrije markt te verhuren met inachtneming van de overige bepalingen uit deze Overeenkomst.

10. Exploitant overlegt uiterlijk 1 april van ieder jaar aan de beleidsadviseur Wonen van de Gemeente een verklaring, conform het model dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd, waaruit blijkt welke huurprijzen per type woningen als vastgelegd in artikel 6, lid 2, sub a en b, van deze Overeenkomst in rekening zijn gebracht in het voorafgaande kalenderjaar en waaruit blijkt welke activiteiten Exploitant heeft verricht om aan de inspanningsverplichtingen uit de leden 9 en 10 te voldoen. Deze verplichting vervalt zodra de termijnen genoemd in lid 4 en 5 van dit artikel zijn verstreken.

Bijlage 8: Model verklaring huurprijzen

11. Exploitant verbeurt per overtreding een direct opeisbare en boete van [REDACTED] ten gunste van de Gemeente bij overtreding van hetgeen met de leden 3 tot en met 7 van dit artikel is overeengekomen per woning dat het daadwerkelijk aantal gerealiseerde woningen afwijkt van de overeengekomen aantallen. Exploitant verbeurt voorts een direct opeisbare boete van [REDACTED] ten gunste van de Gemeente bij overtreding van hetgeen met lid 10 van dit artikel is overeengekomen. Deze boete laat de bevoegdheid van de gemeente nakoming en/of schadevergoeding te vorderen onverlet.
12. Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel – voor zover nog in werking ingevolge het bepaalde in lid 4 en lid 5 van dit artikel – bij iedere overdracht van de woningen of rechten op het gebruik van de woningen als omschreven in lid 3, sub a en b van dit artikel aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in dit artikel bepaalde in de akte van levering of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot [REDACTED] per woning ten gunste van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers / beperkt gerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete groot [REDACTED] per woning ten gunste van de Gemeente. Elke opvolgende vervreemder neemt het beding daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

7. OPENBARE RUIMTE

1. Exploitant zal een inrichtingsplan openbare ruimte opstellen en dit ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. Indien de Gemeente het inrichtingsplan openbare ruimte goedkeurt, zal Exploitant dit uitwerken naar een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en RAW 2015 bestekken en tekeningen. Het voorlopig ontwerp, het definitief ontwerp en de RAW 2015 bestekken en tekeningen dienen steeds eerst aan de Gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd alvorens met de volgende uitwerkingsstap wordt gestart. Voor deze tekeningen en bestekken zijn wat gemeentelijke inzet betreft maximaal 1 toetsmoment en 2 overlegmomenten per fase (SO, VO, DO, bestek) beschikbaar. Hiervan maken de volgende werkzaamheden nadrukkelijk deel uit: de wijze van sloop en sanering, verwijderen bestaande ondergrondse infrastructuur, verharding, verlichting en verlichtingsplan, meubilair, speelvoorzieningen en valondergronden, containeropstelplaatsen/locaties ondergrondse

- containers, groen, bomen, de benodigde nutsvoorzieningen bovengronds en de ondergrondse infrastructuur (riool/kabels en leidingen) met principedetails en doorsneden en bestekken.
2. De toekomstige openbare ruimte in het Exploitatiegebied en de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte dienen te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor de inrichting van openbare ruimte dat op het moment van onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan vigeert, indien en voor zover Exploitant binnen één jaar na onherroepelijke inwerkingtreding het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp aan de Gemeente ter toetsing voorlegt. Waar wordt afgeweken van het vigerende beleid is vooraf goedkeuring vereist van de Gemeente. Indien gedurende de periode van één jaar na onherroepelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan de Gemeente nieuw beleid vaststelt over de inrichting en het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte, zullen Partijen in overleg treden om te bezien op welke wijze aan de nieuwe beleidsvoorschriften tegemoetgekomen kan worden zonder dat daarmee de grondslag van de planvorming voor het inrichtingsplan, voorlopig ontwerp (en definitief ontwerp) wordt verlaten.
 3. Exploitant draagt zorg voor het aanvragen van alle voor de uitvoering van de in het plangebied voorziene Openbare ruimte en voorzieningen benodigde vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen door middel van genoegzame aanvragen evenals het doen van alle voor de realisatie daarvan benodigde meldingen.
 4. Exploitant verbindt zich tot het realiseren en bekostigen van alle in het plangebied voorziene openbare werken en voorzieningen, inclusief de nutsvoorzieningen en inclusief de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte, alles in overeenstemming met de door de Gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. De uitvoering van alle ingevolge deze Overeenkomst te realiseren publieke werken met betrekking tot de toekomstige Openbare ruimte, geschiedt onder toezicht van de Gemeente. De Gemeente voert tevens de directie over de realisatie van de publieke werken.
 5. De gunning van door Exploitant te realiseren publieke werken aan derden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst dient te geschieden in overeenstemming met de vigerende aanbestedingsregelgeving (thans Aanbestedingswet 2012 en het vigerende regionaal inkoop- en aanbestedingsbeleid (Inkoop Samenwerking Gooi- en Vechtstreek).
 6. Exploitant vrijwaart de Gemeente van alle aanspraken/vorderingen van derden alsmede de daaruit eventueel voortvloeiende financiële gevolgen – van welke aard en onder welke naam ook - als gevolg van schending van de aanbestedingsregelgeving en het regionaal aanbestedingsbeleid door Exploitant in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst.
 7. Ten aanzien van de Openbare ruimte en voorzieningen zijn Partijen een onderhoudsperiode door en voor rekening van Exploitant van 12 (twaalf) maanden na de oplevering van alle binnen het Exploitatiegebied voorziene bebouwing, openbare werken en voorzieningen overeengekomen.
 8. Alle aan de Gemeente over te dragen openbare werken en voorzieningen moeten ten tijde van de juridische levering aan de Gemeente in goede staat verkeren overeenkomstig definitief ontwerp, bestek, nota's en tekeningen zoals goedgekeurd door de Gemeente.
 9. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden binnen een termijn van één maand na afloop van de onderhoudsperiode ten overstaan van notaris VBC Notarissen te Amersfoort. De ondergrond van de aan de Gemeente te leveren Openbare ruimte staat indicatief aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende Bijlage 5. De Gemeente betaalt aan Exploitant een koopsom van € 1,00 ex. BTW. Alle kosten en belastingen uit de overdracht voortvloeiende zijn voor rekening van Exploitant. Voor de overdracht van de Openbare ruimte streven Partijen fiscale optimalisatie na. De gemeente verklaart in dit kader dat indien de kosten

van de inrichting rechtstreeks aan de gemeente in rekening zouden zijn gebracht, de ter zake gefactureerde btw volledig voor een bijdrage uit het BTW-compensatiefonds in aanmerking zou zijn gekomen, omdat de over te dragen gemeenschapsvoorzieningen worden gebruikt voor compensabele doeleinden.

8. PLANNING

1. Partijen hebben een indicatieve en nog voor actualisatie vatbare voortgangsplanning vastgesteld, waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke handelingen/werkzaamheden door de daarbij aangegeven partij dienen te worden verricht vanaf het sluiten van de Overeenkomst tot aan het einde van de onderhoudstermijn als bedoeld in artikel 7, lid 7 van deze Overeenkomst.

Bijlage 9: Voortgangsplanning

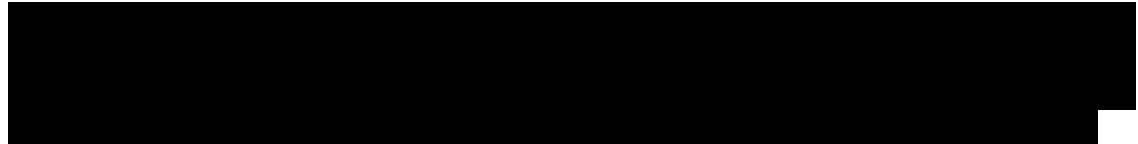
2. Partijen onderkennen dat Exploitant belang heeft bij snelheid in het planproces. Partijen zullen zich over en weer maximaal inspannen voortvarend te werk te gaan. Partijen zullen bij de werkgroepbijeenkomsten steeds stilstaan bij de planning met als doel deze in gezamenlijkheid binnen redelijke kaders zoveel mogelijk te versnellen en blijven in overleg teneinde de voortgang van het Project te bewaken, en indien van toepassing, de voortgangsplanning te actualiseren.
3. Partijen zullen zich maximaal inspannen om hun werkzaamheden, ieder voor haar aandeel, overeenkomstig het in de planning bepaalde te verrichten. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden, zal de meest gerede Partij voorstellen doen aan de andere Partij zodanige maatregelen te nemen als nodig en mogelijk om de voortgang van de werkzaamheden overeenkomstig de planning zoveel mogelijk te waarborgen, welke voorstellen door de andere Partij niet op oneigenlijke gronden zullen worden afgewezen.

9. EXPLOITATIEBIJDRAGE

1. Exploitant vergoedt de kosten voor de door de Gemeente verrichte en nog te verrichten werkzaamheden rechtstreeks verband houdende met (het opstellen van) het beeldkwaliteitsplan, de bestemmingsplanwijziging en het Project. De bijdrage hiervoor is vastgesteld op [REDACTED] en wordt in 4 termijnen voldaan:
 - a. Termijn 1: [REDACTED] van de exploitatiebijdrage uiterlijk vóór het ondertekenen van de Overeenkomst, doch na positieve besluitvorming over de inhoud van de Overeenkomst door de Gemeente en Exploitant. De betaling van deze termijn geldt als totstandkomingsvoorwaarde voor de Overeenkomst;
 - b. Termijn 2: [REDACTED] van de exploitatiebijdrage vóór het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan;
 - c. Termijn 3: [REDACTED] van de exploitatiebijdrage direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
 - d. Termijn 4: [REDACTED] van de exploitatiebijdrage 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
2. Voornoemd totaalbedrag is mede bepaald op basis van een urenraming ten opzichte van het Planuitwerkingskader en de in deze overeenkomst voorziene planproducten. Het uitgangspunt

is dat er geen wijzigingen meer optreden in dit document. Indien dit op initiatief van Exploitant of als gevolg van enige andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak toch wijzigt en dit extra kosten met zich meebrengt voor de Gemeente, dan zal Exploitant deze extra kosten vergoeden.

3. De kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan, het (ontwerp)bestemmingsplan en het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan, inclusief de kosten verbonden aan de beoordeling, behandeling en verwerking van zienswijzen en de ambtelijke uren voor haar regie- en beoordelingsrol zijn meegenomen bij het bepalen van de exploitatiebijdrage. De kosten voor de benodigde onderzoeken komen direct voor rekening van Exploitant. Indien op enig moment alsnog aantoonbare kosten voor rekening van de Gemeente komen, dan zal Exploitant deze alsnog aan de Gemeente voldoen op voorlegging van stavingsdocumenten. De Exploitant is echter uitsluitend gehouden om aantoonbare kosten te voldoen, in de zin van dit lid, die op het moment van het sluiten van de Overeenkomst niet voorzienbaar en bekend waren.
4. De Gemeente verantwoordt per fase (na het in procedure brengen van het bestemmingsplan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en na afronding van het project) de besteding van uren en overige kosten die worden gedekt uit de exploitatiebijdrage.



5. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de Gemeente. Alle andere door Exploitant te lijden schade (gevolg- en verdragingschade, kosten van juridische bijstand en/of welke kosten of schaden onder welke benaming ook) als gevolg van eventuele (juridische) procedures betreffende de bestemmingsplanwijziging en/of een latere vergunningaanvraag zijn voor rekening en risico van Exploitant.
6. De exploitatiebijdrage is exclusief de door Exploitant verschuldigde leges op basis van de alsdan vigerende Verordening op de heffing en de invordering van de Leges, Hilversum.
7. In geval van gehele of gedeeltelijke te late betaling is Exploitant tot aan het tijdstip van daadwerkelijke betaling, naast de verschuldigde bijdrage, een boeterente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek. De rente is terstond opeisbaar.

10. PLANSCHADE

1. Het geraamde planschaderisico van nihil bedraagt een raming van de schade ex artikel 6.1 en verder van de Wro die betrekking heeft op herziening of ontheffing van het bestemmingsplan ten behoeve van de door Exploitant gewenste herontwikkeling. Deze raming is gebaseerd op een in opdracht van Exploitant uitgevoerde planschaderisicoanalyse, die als bijlage aan deze Overeenkomst is gehecht.

Bijlage 10: Planschaderisicoanalyse d.d. 5 maart 2019

2. Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 eerste lid van de Wro, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan.

3. De in het lid 2 vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaatsvindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan. Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht zo lang als nodig zal zijn voor de afhandeling tot in hoogste instantie van het laatste verzoek om vergoeding van schade.
4. De Gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan. De Gemeente zal Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de alsdan vigerende Procedureverordening planschade.
5. Indien ter zake van aanvragen tot vergoeding van planschade in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, dan zijn de kosten van een advocaat en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Gemeente. Indien Exploitant zich wil voegen, dan wel als derde belanghebbende wil deelnemen aan, een procedure als bedoeld in dit lid, dan draagt Exploitant haar eigen kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand.
6. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Exploitant mededelen, die gehouden is dit bedrag per ommegaande aan de Gemeente te vergoeden.

11. ZEKERHEIDSTELLINGEN

1. Tot zekerheid voor de nakoming door Exploitant van de in deze Overeenkomst vermelde verplichtingen, meer specifiek voor de betaling van de tweede, derde en vierde termijn van de Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 9 lid 1 van deze Overeenkomst en de verplichtingen uit hoofde van artikel 7 van deze Overeenkomst strekkende tot aanleg en inrichting van de Openbare ruimte zal Exploitant bij en ten genoegen van de Gemeente uiterlijk op de datum van betaling van de eerste termijn van de exploitatiebijdrage, een onvoorwaardelijke bankgarantie van een door een in Nederland gevestigde bankinstelling tot een bedrag van [REDACTED] aan de Gemeente overleggen.
2. De hoogte van de bankgarantie neemt, na bevrijdende betaling van de tweede respectievelijk derde en vierde termijn van de Exploitatiebijdrage, af met het bedrag gelijk aan het bedrag dat bevrijdende is betaald als tweede, derde of vierde termijn van de Exploitatiebijdrage.
3. De hoogte van het gegarandeerde bedrag voor de inrichtingskosten [REDACTED] zal volgens het afbouwschema dat als bijlage aan deze Overeenkomst is gehecht, verminderen naar rato van de voortgang van de herinrichting van de toekomstige Openbare ruimte tot een bedrag ter hoogte van 10% (tien procent), zijnde [REDACTED] van de inrichtingskosten, dat tijdens onderhoudstermijn onder de bankgarantie gedekt zal blijven.

Bijlage 11: Afbouwschema bankgarantie openbare ruimte

4. De bankgarantie dient onvoorwaardelijk en onherroepelijk te zijn en haar geldigheid te behouden tot de datum van eigendomsoverdracht van de ingerichte Openbare ruimte aan de Gemeente. Verder dient de bankgarantie afgegeven te zijn aan de Exploitant door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht.
5. Indien Exploitant, na in gebreke te zijn gesteld, ondanks het verstrijken van een redelijke termijn, in gebreke blijft in de nakoming van haar verplichtingen en derhalve in verzuim is, is de Gemeente gerechtigd de bankgarantie te verzilveren teneinde de daaruit vrijkomende gelden aan te wenden voor de realisering van de verplichtingen van Exploitant.
6. Tot zekerheid voor de Gemeente dient de garantie de bepaling te bevatten, dat als de Exploitant naar het oordeel van de Gemeente na een ingebrekestelling in gebreke blijft, dan wel indien de Exploitant failliet wordt verklaard, dan wel aan de Exploitant surséance van betaling wordt verleend, op eerste verzoek van de Gemeente het door de Gemeente gevorderde bedrag tot maximaal het bedrag van de garantie aan de Gemeente wordt uitgekeerd.

12. FISCALITEIT

In het algemeen zullen Partijen streven naar een zo gunstig mogelijk, niet onnodig kostprijsverhogend fiscaal regime bij de uitvoering van de Overeenkomst, eventueel onder aanpassing van de wijze van uitvoering van de overdracht. Waar nodig zal door de meest gerede Partij overleg met de fiscale autoriteiten plaatsvinden.

13. OPENBAARHEID OVEREENKOMST

1. Exploitant erkent dat de Gemeente als publiekrechtelijk orgaan de wetgeving dient na te leven, waaronder de Wet openbaarheid van bestuur. De Gemeente is jegens Exploitant dan wel andere Partijen die een belang bij deze Overeenkomst hebben in dit kader niet tot enig schadevergoeding – hoe ook genaamd – gehouden vanwege haar handelen op grond van deze of andere wetgeving. De Gemeente zal in het geval van een verzoek om openbaarmaking in de zin van de Wet openbaarheid van bestuur Exploitant onverwijld kennisgeven van het verzoek.
2. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat deze Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit onder meer een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam (namen) van de contractpartij van de Gemeente.

14. INTREKKING OMGEVINGSVERGUNNING BEDRIJFSHAL

1. Exploitant is in het bezit van de omgevingsvergunning met kenmerk 377349, verleend op 24 april 2017 voor de realisatie van een bedrijfshal in het Exploitatiegebied.
Bijlage 12: Omgevingsvergunning d.d. 24 april 2017
2. De Gemeente zal zodra het bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied onherroepelijk in werking is getreden op basis van deze Overeenkomst de omgevingsvergunning intrekken.
3. Exploitant verklaart met ondertekening van deze Overeenkomst de omgevingsvergunning niet te zullen aanwenden noch overdragen aan een derde. Exploitant doet met ondertekening van deze Overeenkomst afstand van haar recht rechtsmiddelen aan te wenden tegen de intrekking van de omgevingsvergunning.

15. WIJZIGINGEN

Wijzigingen van deze Overeenkomst, (de inhoud van) de Bijlagen daaronder mede begrepen, dienen schriftelijk tussen Partijen te worden overeengekomen en behoeven schriftelijk goedkeuring.

16. OVERDRACHT CONTRACTPOSITIE

Exploitant is niet gerechtigd om zijn rechten en plichten, voortvloeiend uit deze Overeenkomst, aan derden in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij zij hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente heeft ontvangen. De Gemeente zal niet op onredelijke gronden haar goedkeuring onthouden aan een verzoek tot een dergelijke overdracht. De Gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is deze toestemming te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze Overeenkomst.

17. ONTBINDING

1. Onderhavige Overeenkomst kan door iedere partij door middel van een aangetekende brief geheel of gedeeltelijk, eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst worden ontbonden:
 - a. in geval van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de wederpartij bij de uitvoering van onderhavige Overeenkomst; in geval van ontbinding op basis van toerekenbare tekortkoming van de Exploitant valt de gestelde bankgarantie toe aan de gemeente en is de gemeente gerechtigd de garantie te verzilveren.
 - b. in geval uiterlijk 31 december 2025 het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is geworden en de onherroepelijkheid ook niet binnen redelijke termijn is te verwachten (en derhalve geen onherroepelijke vergunningen kunnen worden verkregen voor het Project op basis waarvan Exploitant tot de beoogde herontwikkeling van het Exploitatiegebied kan overgaan). In het onderhavig geval zullen partijen alvorens tot ontbinding over te gaan overleg plegen om te bezien of zij tot andersluidende overeenstemming kunnen geraken. Mocht dit overleg binnen een redelijke termijn niet tot een oplossing leiden dan hebben de Partijen alsnog het recht onderhavige Overeenkomst eenzijdig, zonder tussenkomst van de rechter te beëindigen c.q. te ontbinden. Ontbinding van de Overeenkomst in casu ontslaat Exploitant niet van de verplichting tot betaling van de reeds betaalde termijnen van de exploitatiebijdrage. Reeds betaalde termijnen worden in het geval van ontbinding van de Overeenkomst derhalve niet gerestitueerd. Exploitant is in het geval van ontbinding in het onderhavig geval echter niet gehouden tot betaling van de nog niet betaalde termijnen van de exploitatiebijdrage, indien en voor zover Exploitant nog niet tot uitvoering van bepaalde werken of werkzaamheden in het Exploitatiegebied is overgegaan. Indien Exploitant wel werken of werkzaamheden, hoegenaamd dan ook, heeft uitgevoerd en Exploitant ontbindt de Overeenkomst, dan valt de gestelde bankgarantie toe aan de gemeente en is de gemeente gerechtigd de garantie te verzilveren.
2. Onderhavige Overeenkomst kan door de Gemeente middels een aangetekende brief geheel of gedeeltelijk eenzijdig worden ontbonden en zonder gerechtelijke tussenkomst indien Exploitant in staat van faillissement is geraakt of surseance van betaling heeft gekregen (en Exploitant daarvan derhalve verplicht is onverwijld schriftelijk mededeling aan de Gemeente te doen); in het onderhavige geval verbeurt c.q. valt de totale exploitatiebijdrage toe aan de Gemeente en is de Gemeente bevoegd de door Exploitant gestelde bankgarantie te verzilveren teneinde de daaruit vrijkomende gelden aan te wenden voor de realisering van de verplichtingen van Exploitant.

18. SLOTBEPALINGEN

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze Overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de Gemeente(raad) ter zake van de vaststelling van de planologische documenten. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke orderingsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het project. Exploitant zal en kan de Gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke bevoegdheden.
2. Deze Overeenkomst eindigt zodra Partijen hun verplichtingen van uit hoofde van deze Overeenkomst hebben vervuld.
3. Op deze Overeenkomst en daaruit voortvloeiende geschillen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.
4. Partijen streven ernaar op grond van de bepalingen in deze Overeenkomst en in het kader van transparantie elkaar zo veel als mogelijk onverwijld kennis te doen geven van handelingen die de uitvoering van deze Overeenkomst betreffen.
5. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om de ander in staat te stellen diens overeengekomen taak naar behoren te vervullen.
6. Partijen zullen directe communicatie met de media omtrent het Project eerst onderling afstemmen. Indien één der Partijen in het kader van de uitvoering van haar taken beseft dat de die uitvoering met media-aandacht gepaard zal gaan of is gegaan, zal die Partij de andere Partij zo spoedig mogelijk informeren.
7. Partijen zijn van oordeel dat de onderhavige Overeenkomst niet in strijd is met de vigerende regelgeving ten aanzien van mededinging en (Europese) aanbesteding. Mocht uit enig rechtsgeding volgen dan wel na zorgvuldig beraad door de Gemeente worden vastgesteld dat één of meerdere afspraken krachtens deze regelgeving niet is of zijn toegestaan, bezien Partijen of deze kunnen worden aangepast met een resultaat dat het met deze Overeenkomst beoogde resultaat zo dicht mogelijk benadert. Bereiken Partijen hierover geen overeenstemming of blijkt een dergelijke aanpassing redelijkerwijs niet mogelijk dan is deze Overeenkomst ontbonden en draagt ieder der Partijen de eigen kosten.

19. BIJLAGEN

De bij deze Overeenkomst gevoegde en door beide Partijen op het voorblad geparafeerde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de deze Overeenkomst.

Handtekeningenpagina volgt

Aldus ondertekend in tweevoud te Hilversum,

Gemeente Hilversum,

Philipshof Residences B.V voor deze,
Real Estate Invest B.V., voor deze,

de heer F.G.J. Voorink,
Wethouder Ruimtelijke Ordening

Falcon Capital S.A.M, voor deze,

Datum: _____

Datum: _____

_____, directeur /
gevolmachtigde

Datum: _____

Kennisgeving

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum maken ingevolge artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat tussen de gemeente Hilversum en Philipshof Residences B.V. (verder: 'exploitant'), een overeenkomst tot anterieure overeenkomst van grondexploitatie is gesloten met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie C, nummer 8124, gelegen nabij de Anton Philipsweg te Hilversum.

De gemeente is bereid om mee te werken aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan dat de realisatie van maximaal 260 woningen mogelijk maakt.

Zakelijke beschrijving anterieure grondexploitatieovereenkomst Philipslocatie

Tussen de gemeente Hilversum en Philipshof Residences BV ("exploitant") is op @ een anterieure overeenkomst in het kader van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gesloten.

Het exploitatiegebied betreft het perceel, gelegen aan de Anton Philipsweg te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie C, nummer 8124.

Het bouwplan dan wel de herontwikkeling beoogt de realisatie van maximaal 260 woningen.

Indien exploitant overgaat tot realisatie van het bouwprogramma geldt dat exploitant binnen het exploitatiegebied de volgende typen woningen zal realiseren:

- Minimaal 80 (tachtig) in de categorie Sociale huur.
- Minimaal 80 (tachtig) en maximaal 100 (honderd) Woningen in de Categorie Middelduur, waarvan maximaal 50% van de woningen gerealiseerd mag worden als Woningen in de Categorie Middelduur Plus.
- Maximaal 80 (tachtig) Woningen in de Categorie Duur.

De hoofdlijnen van de anterieure overeenkomst zijn de volgende:

- De gemeente stelt het bestemmingsplan op en spant zich in om het bestemmingsplan in werking te laten treden;
- Exploitant is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico tijdig opstellen en aanleveren van alle vereiste documenten en onderzoeken die voor de vaststelling en onderbouwing van de planologische procedure noodzakelijk zijn;
- De exploitant is voornemens het exploitatiegebied voor eigen rekening en risico te herontwikkelen;
- De exploitant zal voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied bouw- en woonrijp maken, de toekomstige openbare ruimte inrichten en de nutsvoorzieningen aanleggen en aansluiten, alles overeenkomstig door de gemeente goed te keuren bestekken en tekeningen;
- De exploitant betaalt aan de gemeente een exploitatiebijdrage waarmee het gemeentelijk kostenverhaal voor het plangebied verzekerd is;
- De ontwikkelende partij vergoedt de uit het bestemmingsplan eventueel voortkomende planschade alsmede de door te gemeente te maken kosten ten behoeve van de herontwikkeling.

Met deze overeenkomst wordt voldaan aan de verplichting dat het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd.

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.