

Beste heer, mevrouw,

Centraal in Babberich worden op de locatie Middag Oost circa 70 woningen gerealiseerd. In de afgelopen periode zijn fase 1 en 2 gerealiseerd. De gemeente wil fase 3 snel laten realiseren. Fase 3 omvat circa 8.700 m² uitgeefbare grond en een plancapaciteit van ongeveer 35 tot 40 woningen.

Voor de realisatie van fase 3 willen we een ontwikkelende partij selecteren. Bij deze selectie kiest de gemeente voor een niet-openbare procedure, waarbij vijf partijen worden uitgenodigd om een plan in te dienen. U bent 1 van deze partijen.

Voor de selectie van een ontwikkelende partij is een selectieleidraad opgesteld met uitgangspunten en randvoorwaarden (zie bijlage). De selectieleidraad bevat een beschrijving van de selectieprocedure en de instructies voor het indienen van een plan. Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart u zich uitdrukkelijk akkoord met de voorwaarden opgenomen in deze leidraad c.a. en de overige selectiedocumenten, waaronder de nota('s) van inlichtingen.

De gemeente is voornemens om met de partij die volgens de criteria uit de leidraad het beste plan heeft ingediend een koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten. Het streven is om de overeenkomst zo spoedig mogelijk te tekenen.

De globale, indicatieve planning van de selectieprocedure is op dit moment als volgt:

Week 41	uitnodiging
Week 42	Uiterste datum stellen van vragen
Week 43	Uiterste datum indienen
Week 43 – 46	Periode van beoordeling

Graag ontvangen wij per email (op @zevenaar.nl) uiterlijk 11 oktober bericht van u of u op basis van de selectieleidraad interesse heeft in de ontwikkeling van Middag Oost fase 3.

De inzending dient uiterlijk 29 oktober zowel digitaal (per email aar @zevenaar.nl) als analoog ingediend te worden.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Projectleider Middag Oost

Bijlagen:

- Selectieleidraad Middag Oost fase 3 (versie 1.3 01 oktober 2021)
- Inschrijfformulier Middag Oost fase 3
- Grondprijlsbrief 2021

[illegible]

Uitgangspunten ontwikkeling Middag-Oost fase 3
versie 1.3

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 MIDDAG-OOST	5
1.2 FASE 3	5
1.3 HUIDIGE SITUATIE	6
1.4 DOEL VAN DE SELECTIEPROCEDURE	6
2. ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	6
3. PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	7
3.1. WONINGBOUW	7
3.2 PARKEREN	7
3.3 GROEN	9
3.4 WATER	9
4. RUIMTELIJKE KWALITEIT	9
4.1 ALGEMEEN	9
4.2 STEDENBOUW	9
4.3 VERKAVELINGSOPZET	10
4.4 ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT	10
4.5 VERKEER	11
4.6 INTEGRAAL ONTWERPEN EN ONTWERPVRIJHEID	11
5. DUURZAAMHEID	11
5.1 ALGEMEEN	11
5.2 DUURZAAM BOUWEN	11
5.3 KLIMAATBESTENDIG BOUWEN	12
5.4 CIRCULAIR BOUWEN	12
5.3 ECOLOGISCH BOUWEN	12
5.4 DUURZAAMHEID EN BETAALBAARHEID	13
6. CIVIEL TECHNIEK	13
6.1 BOUWRIJPE GROND EN WOONRIJP MAKEN	13
6.2 AANSLUITING RIOLERING	13
6.3 NUTSAANSLUITINGEN	13
6.4 INRIT	13
6.5 DE BOUW VAN EEN KELDER	13
6.6 DUURZAME WATERHUISHOUDING	14
6.7 BODEM EN WATER	14
6.8 ARCHEOLOGIE	15
6.9 GRONDBANK	15
6.10 SONDEREN	15
6.11 BOUWROUTES	15
6.12 START BOUW	15
6.13 BOUWPLAATSCOÖRDINATOR	16

7. FINANCIËN	16
7.1 GRONDPRIJS	16
7.2 MINIMALE GRONDPRIJS	16
7.3 ZEKERHEDEN	17
7.3 FLEXIBILITEIT/PLANAANPASSING	17
7.4 OVERIGE KOSTEN	17
7.5 UITERSTE LEVER- EN BETAALDATUM	17
8. OMGEVINGSMANAGEMENT	17
9. STAPPENPLAN NA SELECTIE	17
9.1 STAPPENPLAN	17
9.2 VO BOUWPLAN	18
9.3 DO BOUWPLAN	18
9. UITVRAAG	19
9.1 ALGEMEEN	19
9.2 VERGOEDING	20
9.3 PLANNING EN PROCEDURE UITVRAAG	20
9.4 INFORMATIE, STELLEN VAN VRAGEN	20
9.5 INZENDING	20
9.6 BEOORDELING	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
9.7 BEËINDIGING / WIJZIGING SELECTIEPROCEDURE	23
9.10 OPENBAARHEID	24
9.11 RECHTSBESCHERMING	24

1. INLEIDING

Voorliggend document geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden en selectieprocedure voor de ontwikkeling van Middag-Oost fase 3. Dit document is opgesteld als kader voor de selectieprocedure voor marktpartijen die interesse hebben om Middag Oost fase 3 te ontwikkelen.

Het plangebied Middag Oost fase 3 bevat zowel gronden van gemeente Zevenaar als van woningbouwcorporatie Baston Wonen. In het kader van een integraal stedenbouwkundig ontwerp worden alle gronden (geheel fase 3) bij deze uitvraag betrokken; dit geeft flexibiliteit voor onder andere de inpassing van sociale huurwoningen in het plangebied. Voor zover in dit document financiële uitgangspunten en randvoorwaarden worden genoemd hebben deze uitsluitend betrekking op de gronden van de gemeente.

1.1 MIDDAG-OOST

De gemeente Zevenaar werkt aan de realisatie van de uitbreidingslocatie Middag Oost in Babberich. Het betreft een woningbouwlocatie voor ongeveer 70 woningen.

De uitbreidingslocatie wordt aan de westzijde begrensd door de woonwijk Middag, aan de noordzijde door enkele agrarische percelen en – de geluidschermen van – de Betuweroute, aan de oostzijde door het Kloosterpad en de woonwijk 's Heerenhof en aan de zuidzijde door de Dorpstraat. In het zuidoosten grenst de locatie aan het Dorpshart van Babberich met een basisschool, Kulturhus, kinderopvang en supermarkt. Op de locatie zijn 2 speelplekken voorzien; een speelplek voor kleine kinderen en een speelveld.



Inmiddels is fase 1 gerealiseerd en fase 2 in de realisatiefase. In fase 1 en 2 worden 20 tweekappers, 2 vrijstaande woningen en 8 (levensloopbestendige) rijwoningen gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied zijn 9 vrijstaande woningen gerealiseerd (vrije kavels).

Middag Oost is op dit moment een belangrijke uitbreidingslocatie in Babberich. Woningbouw op deze locatie moet voorzien in de lokale woningbehoefte, maar biedt ook ruimte voor mensen van buiten Babberich en de gemeente Zevenaar.

1.2 FASE 3

De gemeente is voornemens de invulling van fase 3 aan te bieden aan een ontwikkelaar. Fase 3 omvat circa 8.700 m² uitgeefbare grond. De plancapaciteit bedraagt ongeveer 35 tot 40 woningen, inclusief circa 10 sociale huurwoningen. Voorliggend document beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor fase 3.

Fase 3 betreft het zuidelijk deel van de uitbreidingslocatie Middag-Oost. Met fase 3 wordt de ontwikkeling van Middag-Oost afgerond. Fase 3 bestaat uit 3 velden, gescheiden door de Langeweide en de Kulturweide. Het veld ten oosten van de Kulturweide is eigendom van de woningcorporatie Baston Wonen. Naast de Langeweide (westzijde) ligt een wadi die van noord naar zuid door de Middag Oost loopt.



De zuidelijke rand is gericht op het groene veld en de Dorpstraat. De oostelijke rand is de begeleiding van de Kulturweide. Dit is de hoofdentree van de wijk Middag-Oost. Het groene veld is een recreatieve gebruikruimte en wordt (onder andere) ingericht met speelplek/trapveld en wandelpaden. Aan de noordzijde van fase 3, tussen Langeweide en Kulturweide, is de speelplek voor kleine kinderen voorzien.

1.3 HUIDIGE SITUATIE

Op de locatie is een onherroepelijk bestemmingsplan met een woonbestemming van toepassing. De hoofdstructuur en hoofdopzet zijn in het bestemmingsplan vastgelegd; verkeerstructuur, groenstructuur en een woonbestemming met bouwvlakken. Het bestemmingsplan is in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het plangebied is al bouwrijp gemaakt. Ondergrondse infrastructuur is al aanwezig.



1.4 DOEL VAN DE SELECTIEPROCEDURE

De gemeente is voornemens één partij of combinatie van partijen te contracteren welke voor eigen rekening en risico het deelgebied Middag Oost fase 3 aankoopt, ontwikkelt, realiseert en onderdeel uitmaken de woningen verkoopt en/of verhuurt. Het doel van deze selectieprocedure is selecteren van het meest gewenste plan. De gemeente is voornemens om met degene die op grond van de beoordelingscriteria het beste plan heeft ingediend, een koop-/ontwikkelovereenkomst aan te gaan, voor de ontwikkeling van het betreffende plan.

2. ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Bij de ontwikkeling van Middag-Oost fase 3 wil de gemeente marktpartijen meer vrijheid bieden en niet vanuit een reeds vastgestelde opzet te werken. In deze vrijheid is het bestemmingsplan uitgangspunt, maar niet maatgevend. Zie verder hiervoor ook paragraaf 4.6 Integraal ontwerpen en ontwerprijvrijheid

De gemeente Zevenaar voelt zich verantwoordelijk voor de realisatie van een aantrekkelijke, duurzame woonbuurt met toekomstwaarde. De gemeente zal bij de planontwikkeling wel sturen op programma, voldoende samenhang binnen de wijk (architectuur), ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

De rol van de gemeente Zevenaar bij de ontwikkeling van Middag Oost fase 3 is:

1. Project- en procescoördinatie bij het tot stand komen van de woningbouw;
2. Voeren van publiekrechtelijke procedures;
3. Bouwrijp maken van de locatie;
4. De uitgifte van bouwgronden;

5. Woonrijp maken van de locatie;
6. Beheer en onderhoud van de (toekomstige) openbare ruimte.

De rol van de projectontwikkelaar is om in overeenstemming met de omschreven uitgangspunten en randvoorwaarden een woningbouwplan te ontwikkelen en te realiseren. In dit proces krijgen participatie en omgevingsmanagement nadrukkelijke een rol. De ontwikkelaar draagt zorg voor communicatie richting omgeving, in samenspraak met de gemeente. We verwachten van de ontwikkelaar dat de omgeving in een vroeg stadium wordt geïnformeerd over de ontwikkeling en hiervan op de hoogte wordt gehouden.

3. PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

3.1. WONINGBOUW

3.1.1 Kwantitatief programma

Het aantal woningen in fase 3 wordt bepaald door de ruimtelijke mogelijkheden / inpasbaarheid, met een minimum van 30 woningen. De gemeente Zevenaar gaat uit van een optimalisatie van het aantal woningen (een groter programma) voor zover voldaan wordt aan de in dit document genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden en ruimtelijke kwaliteit.

3.1.2 kwalitatief programma

In fase 3 ligt het accent op (betaalbare) woningen voor starters en koopstarters en (levensloopbestendige) woningen voor senioren. Het programma bevat minimaal 25% betaalbare koopwoningen (tot € 250.000 v.o.n.) en 25% sociale huurwoningen. Uitgangspunt is dat het woonproduct past bij de marktprijs.

De sociale huurwoningen dienen in de stedenbouwkundige opzet meegenomen te worden. De gemeente zal de betrokken gronden (rechtstreeks) aan de woningbouwcorporatie te verkopen. De oppervlakte van de kavel van een grondgebonden sociale huurwoning bedraagt minimaal 125 m².

De gemeente Zevenaar stimuleert innovatieve concepten/ontwerpen om betaalbare woningen te realiseren. In dit kader stellen we vooraf geen voorwaarden aan beukmaten, gebruiksoppervlakte, inhoud/m³ of kavelgroottes, maar we beschouwen wel de basiskwaliteit en de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen.

De gemeente Zevenaar stimuleert ook innovatieve concepten/ontwerpen voor verschillende doelgroepen die passen bij een dorp. Denk hierbij aan 'meergeneratie'-wonen, diverse vormen van groepswonen, (meergeneratie) woongemeenschappen, gezamenlijke voorzieningen en/of ruimtes, woonthema's, groeiwoningen, maar ook bijzondere architectonische/bouwkundige vormgeving zoals indelingsvrije woningen, etc.

De te ontwikkelen woningen dienen te voldoen aan de gebruikelijke eisen die de Woningwet daaraan stelt, maar ook de eisen die volgen uit het Bouwbesluit, de Bouwverordening van de gemeente Zevenaar, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van Welstand. Deze worden als bekend verondersteld.

3.2 PARKEREN

3.2.1 Kwantitatief

Fase 3 heeft een sluitende parkeerbalans op basis van de CROW-richtlijn. Voor de locatie Middag-Oost hantieren we de parkeernormen voor 'matig stedelijk / rest bebouwde kom / gemiddeld'.

Onderstaande parkeernormen zijn van toepassing:

<i>Type woning</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Minimaal op eigen terrein (zie berekeningswijze)</i>
Koop vrijstaand	2,2	2
koop , twee-onder-een-kap	2	2
Koop, tussen/hoek	1,9	0
Koop, etage, goedkoop	1,6	0
Huur, vrije sector	1,9	0
Huur, sociaal	1,6	0
Huur, etage, goedkoop	1,4	0

Parkeernorm (inclusief bezoekers parkeren) per woningtype inclusief minimale aandeel eigen terrein

Voor een hoekwoning stellen we geen eisen aan parkeren op eigen terrein, maar dit wel wenselijk. Het verminderen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan de ruimtelijke kwaliteit verbeteren.

Aan de Kulturweide moeten minimaal 9 pp in de openbare ruimte beschikbaar zijn voor dubbelgebruik gedurende de dag.

Parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet volledig mee in de berekening van het aanbod. Bij de berekening van het aanbod (parkeercapaciteit) zijn onderstaande normen van toepassing

<i>Parkeervoorziening</i>	<i>Feitelijk aantal</i>	<i>Berekenings- aantal</i>	<i>Minimale maat oprit</i>
Garage zonder oprit	1	0,4	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	5,5m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	11m diep
Garage met enkele oprit	2	1,0	5,5m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	11m diep
Dubbele oprit zonder garage*	2	1,7	4,5 m breed
Garage met dubbele oprit*	3	1,8	4,5m breed

Berekeningsaantallen parkeren op eigen terrein

3.2.2 Kwalitatief

Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen moet minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Bij hoekwoningen kan parkeren indien mogelijk op eigen terrein opgelost worden. Voor tussenwoningen kunnen in principe parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd worden tenzij parkeren integraal op eigen terrein is opgelost. Per woning moet minimaal 0,3 parkeerplaats (onderdeel van de parkeernorm) voor bezoekers beschikbaar te zijn in de openbare ruimte of op collectieve parkeerterreinen.

Parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bewoners moeten op korte afstand van de woning gesitueerd worden. Parkeren voor bezoekers (0,3 pp per woning) mag op een grotere afstand (maximaal 75 m) van de woningen gesitueerd worden.

De afmetingen van de parkeerplaatsen en de parkeerweg moeten voldoen aan de meest actuele ASVV (bron: CROW 2012).

3.3 GROEN

In en om de wijk Middag Oost is ruim 1,2 ha groen in de openbare ruimte. In fase 3 wordt volstaan met een functionele inrichting waarbij bomen wegen begeleiden. Langs de Kulturweide en langs de wadi is sprake van een structurerende bomenrij. Het betreft een voortzetting van de bomenrij uit fase 1 en 2 (aan de linkerzijde van de weg, respectievelijk tussen de weg en de wadi). In het geval er (overige) plantvakken worden toegepast zullen deze van redelijke omvang en beperkt in aantal moeten zijn. De aanwezigheid van snippergroen moet worden voorkomen.

3.4 WATER

Voor Middag-Oost is een waterhuishoudkundig plan gemaakt. De ontwikkeling van fase 3 valt binnen de kaders van dit plan. Er zijn geen extra voorzieningen voor wateropvang of -retentie in de velden van fase 3 nodig. In het openbaar gebied langs de Lange Weide wordt een wadi gerealiseerd.

We streven naar een duurzame waterhuishouding. Uitgangspunt is een gescheiden watersysteem. Voor Middag Oost gelden de volgende eisen:

1. Waterafvoer van dakvlakken wordt afgekoppeld (niet gekoppeld aan de vuilwaterafvoer);
2. Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig en zichtbaar afgevoerd naar het openbaar gebied. Bij toepassing van goten geldt als uitgangspunt een hellingspercentage van 0,5 procent;
3. Toepassing van uitloogmaterialen (zoals koper, lood, zink, etc.) of andere voor het milieu schadelijke materialen, is niet toegestaan.

4. RUIMTELIJKE KWALITEIT

4.1 ALGEMEEN

Fase 3 is onderdeel van een grotere ontwikkellocatie. Gezien de omvang en situering van de velden is er geen aanleiding om fase 3 een geheel eigen identiteit te geven. De opzet en uitstraling is duidelijk familie van fase 1 en 2. De gemeente Zevenaar zal de openbare ruimte ook als een geheel ontwerpen en realiseren. De gehele openbare ruimte zal ingericht worden met hoogwaardige materialen waaronder gebakken klinkers (overeenkomstig fase 1 en 2).

De woonstraten van fase 3 zijn al bouwrijp gemaakt. Ondergrondse infrastructuur is al aanwezig. De aanwezige infrastructuur vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet en de verkavelingsopzet.

Zie ook onder 7.4 Flexibiliteit en planaanpassing.

4.2 STEDENBOUW

De zuidelijke rand van fase 3 vormt het beeld van Middag-Oost naar de Dorpstraat. Deze zichtrelatie wordt versterkt door het groene veld tussen de Dorpstraat en Middag Oost. De oostelijke rand van fase 3 loopt langs de Kulturweide. Dit is de hoofdentree van de Middag-Oost. Langs deze randen is extra aandacht voor de beeldkwaliteit gewenst. Het spreekt voor zich dat de woningen op deze randen zijn georiënteerd en de bebouwingsvormen de openbare ruimte begeleiden.

Het stedenbouwkundig beeld is opgebouwd uit heldere hoofdvolumes tot twee bouwlagen afgedekt met al dan niet symmetrische zadeldaken. Aan- en bijgebouwen zijn in plaats en ontwerp ondergeschikt aan het hoofdvolume, maar sluiten in de uitstraling hier wel nadrukkelijk op aan. De architectuur is eigentijds, met aandacht voor de individualiteit van de woning en verbijzonderingen in het straatbeeld, maar wel terughoudend en passend bij dorpse omgeving. Stedenbouwkundige accenten in de bouwvolumes kunnen bijdragen tot meer diversiteit. De stedenbouwkundige invulling moet in de basis aansluiten bij fase 1 en 2.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte. Parkeeroplossingen (ontwerp) die de dominantie (zichtbaarheid, beleving) van het parkeren in de openbare ruimte reduceren, zoals clustering van parkeerplaatsen, parkeerkoers tussen/achter woningen (eventueel eigen terrein), etc., hebben de voorkeur. Dit is een samenspel tussen verkaveling en parkeeroplossing. Een gedifferentieerd woningbouwprogramma (zie 3.1.2) is echter een randvoorwaarde.

De inrichting van de overgang tussen privéruimte naar de openbare ruimte is van groot belang voor een kwalitatieve uitstraling. Hoge erfafscheidingen aan de zijdelingse perceelsgrens aan de weg worden mee-ontworpen en gerealiseerd voor een kwalitatief en rustig beeld. Aan de voorzijde van de woningen wordt uitgegaan van een lage haag. Erfafscheidingen langs het Kloosterpad worden in ieder geval (overwegend) groen uitgevoerd door middel van een haag of een hekwerk met hedera¹.

4.3 VERKAVELINGSOPZET

De verkavelingsopzet is in principe vrij indeelbaar. Middag-oost is een woningbouwlocatie in een eigentijds dorp. De verkaveling sluit aan op dit dorpse karakter. Dit betekent een verkaveling met een toepasselijke schaal. Te lange bouwblokken moeten voorkomen worden.

In het plangebied is de ondergrondse infrastructuur al aanwezig. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor de verkaveling. Een verkaveling die hier – grotendeels – op aansluit heeft de voorkeur.

Bij de verkavelingsopzet dient nog rekening gehouden te worden met het inpassen en ruimtegebruik van parkeren (bijv. ruimte voor haaks parkeren langs de weg). Aan de zijde van de Kulturweide is rekening gehouden met haaks parkeren. Met een andere parkeeroplossing kan het uitgeefbaar terrein wellicht vergroot worden (zie ook 3.2 Parkeren). De aanwezigheid van snippergroen moet worden voorkomen.

4.4 ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

Middag-Oost is een woningbouwlocatie in een eigentijds dorp. Het historisch, dorpse karakter is langs de Dorpstraat nog zichtbaar, maar heeft ook een eigentijdse ontwikkeling en architectuur. Achter het historische dorpslint zijn projectmatige uitbreidingswijken gerealiseerd.

De architectuur van fase 3 heeft een het dorpse karakter met een eigentijdse uitstraling. Een traditionele architectuur is mogelijk, maar niet noodzakelijk. Een dorps karakter sluit een modern architectuurbeeld niet uit. Er is aandacht voor details, individualiteit van de woning en verbijzonderingen in het straatbeeld, maar wel terughoudend en passend bij dorpse omgeving.

Ten aanzien van de materialisatie en vormgeving van de woningen zijn redelijke eisen van welstand van toepassing. Ook hierbij geldt dat een dorps karakter bijzondere materialisatie an sich niet uitsluit, mits er een samenhang blijft met fase 1 en 2.

¹ Hagen etc. worden op eigen terrein geplaatst.

4.5 VERKEER

De Kulturweide aan de oostzijde van het plangebied is de hoofdentree van de Middag-Oost. Het verkeersaanbod is echter beperkt. De straat wordt verkeerskundig vormgegeven als een woonstraat (30 km/u). Langs de straat is in principe ook haaks parkeren mogelijk.

Bij parkeren langs de straat dient rekening gehouden te worden met groene onderbrekingen voor o.a. bomen. De parkeeroplossing langs de Kulturweide moet voldoende ruimte bieden voor een structurerende bomenrij. Ook parkeren op eigen terrein bij rijwoningen is mogelijk. Parkeeroplossingen waarbij het parkeren grotendeels aan het zicht wordt onttrokken hebben de voorkeur.

Fase 3 heeft een sluitende parkeerbalans op basis van de CROW-normen (zie hiervoor 3.2.1 Parkeren).

4.6 INTEGRAAL ONTWERPEN EN ONTWERPVRIJHEID

De stedenbouwkundige opzet, de verkaveling, het programma en het parkeren hangen sterk met elkaar samen. In iedere geval een deel van de parkeerplaatsen, waar onder het parkeren voor bezoekers, moet in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Hoewel dit niet tot de uitgeefbare grond behoort dient de parkeeroplossing in het ontwerp meegenomen te worden (zie hiervoor ook 3.2. Parkeren. Door een integraal ontwerp kan mogelijk de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp toenemen.

Het bestemmingsplan geeft de kaders voor het ontwerp van fase 3. Indien dit de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt of als dit wenselijk is voor bijzondere concepten of doelgroepen zijn (beperkte) afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk. De in dit document genoemde programmatische uitgangspunten blijven leidend. In verband met de doorlooptijd zijn afwijkingen op het bestemmingsplan mogelijk voor zover deze passen binnen de afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan (binnenplans)², dan wel mogelijk zijn met artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2° van de Wabo, juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), annex Beleidsregels Kruimelgevallen Gemeente Zevenaar 2019 (Beleidsregels Kruimelgevallen) (de Kruimelprocedure). Denk aan geringe overschrijdingen van bouwvlakken, bouwhoogte, goothoogte, bestemmingsvlakken, etc.

Grotere afwijkingen van het bestemmingsplan zijn niet uitgesloten; voor maximaal 50% van het bouwprogramma én de realisatie van het overige programma hierdoor niet wordt belemmerd. De gemeente zal de wenselijkheid hiervan beoordelen in het perspectief van tijd, kosten en meerwaarde van het resultaat. Voor afwijkingen van het bestemmingsplan zie ook 7.4 Flexibiliteit en planaanpassing.

5. DUURZAAMHEID

5.1 ALGEMEEN

We hechten belang aan de realisatie van duurzame woningen. Naast de wettelijke eisen (BENG) is circulariteit van belang. Ecologisch bouwen is een belangrijke pluspunt. Het streven is een significante duurzaamheidswinst te maken. Het afkoppelen van hemelwater en aardgasloos bouwen zijn vereist.

5.2 DUURZAAM BOUWEN

De prioriteit ligt op energiezuinige woningen. Ook klimaatbestendig bouwen helpt bij energiebesparing (zie hiervoor 5.3 Klimaatbestendig bouwen). De dakvlakken van de woningen dienen optimaal benut te worden

² Artikel 18 bestemmingsplan

voor zonnepanelen. Het integreren van zonnepanelen in de dakvlakken heeft daarbij de voorkeur. Een zelfvoorzienende woning op het gebied van energie (NOM), of actieve woning (energie produceren), is een aanzienlijke plus.

Duurzaamheid kan ook bereikt worden met kleine(re) maatregelen zoals waterbesparende- en energiebesparende installaties/voorzieningen, groene daken en erfafscheidingen, nestkasten, wateropvang, toepassen van halfverharding, etc. en ontwerpen met passieve zonne-energie.

5.3 KLIMAATBESTENDIG BOUWEN

Bij klimaatbestendig bouwen ligt het accent op hitte(stress). Wateroverlast is op planniveau afdoende geregeld. Klimaatbestendig bouwen betekent wooncomfort bij hogere temperaturen met minimaal gebruik van energie. Het gaat om slimme integrale ontwerp oplossingen/maatregelen en niet om reguliere installaties als airco's. Denk aan ontwerpmaatregelen om schaduw en koelte in en om gebouwen te creëren of opwarming te voorkomen, met name op zuid-georiënteerde gevels.

5.4 CIRCULAIR BOUWEN

Het circulair bouwen richt zich op minimaal en effectief gebruik van grondstoffen, maximaal hergebruik (en herbruikbaarheid) van grondstoffen en zo min mogelijk vervuiling. Daarbij kijken we naar de hele keten van ontwerp, bouw, gebruik en sloop (hergebruik).

De kern van circulair bouwen is herkomst van materialen, aanpasbaar, lange levensduur, demontabel en laag energieverbruik.

Ten aanzien van het materiaalgebruik zal in deze fase de nadruk meer liggen op de mogelijkheid om toegepaste materialen te hergebruiken, dan op het toepassen van hergebruikte materialen.

Daarnaast ligt het accent op aanpasbaarheid en flexibiliteit. De woningen moeten eenvoudig geschikt te maken zijn voor ander gebruik. Dit betekent ook (en vooral) dat woningen relatief eenvoudig voor andere doelgroepen geschikt zijn te maken. Denk aan het splitsen van eengezinswoningen in boven – en benedenwoningen of omgekeerd of toevoegen van natte cel en slaapvertrek op de begane grond. Maar ook flexibiliteit in de indeling van de woning door het verwijderen en/of verplaatsen van wanden.

Ten aanzien van het verlengen van de levensduur gaat het naast bovengenoemde aanpasbaarheid en flexibiliteit om het toepassen van kwalitatieve en robuuste materialen en constructies. De woningen moeten onderhoudsarm worden ontworpen.

Gezien de gemiddelde technische levensduur van een woning heeft demontabel bouwen minder prioriteit. Voor bijzondere concepten / doelgroepen kan dit wel een rol spelen als bijvoorbeeld een tijdelijke (piek)behoefte is te verwachten. Dit kan een keuze zijn tussen demontabel bouwen en aanpasbaar bouwen.

Overigens is demontabel bouwen wel een wezenlijk element van circulair bouwen; het beperken van afval en de mogelijkheid om grondstoffen / producten opnieuw te gebruiken.

5.3 ECOLOGISCH BOUWEN

Ecologisch bouwen is een duurzame manier van bouwen. Tijdens het hele proces van bouwen staan de ecologische effecten centraal. De materialen, de winning van de materialen, het energieverbruik, afbreekbare producten/materialen, dit alles mogen geen (zo min mogelijk) negatieve gevolgen hebben voor het milieu. Ecologisch bouwen maakt, vanzelfsprekend, gebruik van duurzame energie en mogelijk gebruik van bio-based materialen. Ecologisch bouwen is ook natuur-inclusief bouwen. Hierbij moet u denken aan groene daken,

nesten voor huismussen, gierzwaluwen, vleermuisvoorzieningen in muren, e.d. Maar ook groene tips voor de inrichting van tuinen dragen bij aan de verbetering van de biodiversiteit.

5.4 DUURZAAMHEID EN BETAALBAARHEID

Betaalbare koopwoningen dienen aan de wettelijke duurzaamheidseisen te voldoen. Indien een significant hoger duurzaamheidsniveau (w.o. ecologisch bouwen) wordt gerealiseerd, mag de grens voor een betaalbare woning € 300.000 bedragen (ipv € 250.000). Uitgangspunt is dat het woonproduct past bij de marktprijs. CO₂-reductie tijdens de bouwfase is geen aanleiding voor verhogen van de betaalbaarheidsgrens. De grondquote wordt berekend over de hogere VON-prijs.

6. CIVIELE TECHNIEK

6.1 BOUWRIJPE GROND EN WOONRIJP MAKEN

De grond wordt bouwrijp overgedragen. De gemeente Zevenaar zorgt verder voor de aanleg van de benodigde infrastructuur om tot bouw te komen, waaronder bouwwegen, en maakt het openbaar gebied na realisatie van de bouwprojecten woonrijp.

6.2 AANSLUITING RIOLERING

U moet er voor zorgen dat de huisaansluiting riolering tot aan de erfgrans aangelegd wordt, waarna de gemeente Zevenaar zorgt voor een aansluiting op het hoofdriool. De uitleggers voor het vuilwaterriool zijn al aangelegd tijdens het bouwrijp maken. De exacte positie van de uitlegger kan bij de gemeente Zevenaar worden opgevraagd. De hoogte van de uitlegger is maatgevend voor de hoogte van de huisaansluiting.

Voor de aansluiting van riolering op het gemeentelijke rioolstelsel is geen aansluitvergunning nodig. Wel moet u bij uitwerking van het bouwplan naar Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp en bij de aanvraag om omgevingsvergunning gegevens over de rioolaansluiting aanleveren.

6.3 NUTSAANSLUITINGEN

De nutsbedrijven leggen de huisaansluitingen tot in de meterkast. De aansluitkosten zijn voor u. Via www.aansluitingen.nl kunt u de huisaansluitingen aanvragen. U komt terecht bij de coördinator Nuts voor Zevenaar. (NUON/VITENS/KPN/UPC).

6.4 INRITTEN

Het aanvragen van een inritvergunning, benodigd om de kavel bereikbaar te maken, is niet nodig. Wel moet u bij uitwerking van het bouwplan naar Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp en bij de aanvraag om omgevingsvergunning gegevens over de inritten aanleveren. De gemeente toets onder andere of inritten mogelijk zijn in relatie tot de openbare ruimte (straatmeubilair, groenvakken), dan wel dat de inrichting hier op kan aansluiten.

6.5 DE BOUW VAN EEN KELDER

Indien u een kelder bouwt moet u voor het onttrekken van grondwater uit de bodem en het lozen van het grondwater op het oppervlaktewater een melding doen bij het waterschap Rijn en IJssel.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het waterschap Rijn en IJssel. Dit kan via het algemene telefoonnummer (0314) 369 369. Ook kunt u de melding digitaal doen via www.omgevingsloket.nl. De kosten voor het onttrekken van grondwater zijn voor de initiatiefnemer.

6.6 DUURZAME WATERHUISHOUDING

Op basis van de waterwet is de perceeleigenaar primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking voor een doelmatige verwerking van hemelwater.

Ten behoeve van een duurzame waterhuishouding heeft de gemeente Zevenaar in overleg met het Waterschap een aantal afspraken gemaakt. Voor Middag Oost gelden de volgende eisen:

- Het verharde oppervlak wordt afgekoppeld (niet gekoppeld aan de vuilwaterafvoer);
- Infiltreren op eigen terrein;
- Hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig en zichtbaar afgevoerd. Bij toepassing van goten geldt als uitgangspunt een hellingspercentage van 0,5 procent;
- Toepassing van uitloogmaterialen (zoals koper, lood, zink, bitumen etc.) of andere voor het milieu schadelijke materialen, is niet toegestaan.

Uitgangspunt voor Middag Oost is dat al het schone hemelwater dat op de woning en op het perceel valt via de voorzijde (straatzijde) afwatert en bovengronds, dus zichtbaar, naar het openbare gebied wordt afgevoerd. Daar wordt het op een separaat leidingstelsel aangesloten en afgevoerd naar het oppervlaktewater in de buurt.

De achterpaden liggen binnen eigendom van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is verantwoordelijk om de omgang met hemelwater als volgt uit te voeren. Het hemelwater dat direct valt op de achterpaden dient via infiltratiekolken in de achterpaden te infiltreren. De kolken dienen een zodanige diepte te hebben dat deze tot onder de kleilaag reiken. De kolken worden aangesloten op één kolk(verzamel)leiding die afvoert naar het openbaar gebied en aangesloten wordt op het openbaar hemelwaterstelsel. De kolkleiding dient sec als overstort. De kolkleiding wordt op de perceelsgrens aangeboden met een dekking van 80cm (i.v.m. ligging K&L). De leiding dient een PVC Ø125 of 160mm te zijn afhankelijk van het aangesloten oppervlak (kwaliteitsklasse SN8).

De kolken in de achterpaden worden h.o.h. niet verder uit elkaar geplaatst dan 15 meter. De kolkkop moet voorzien zijn van een waaierdeksel zodat bewoners begrijpen dat dit hemelwater betreft. De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat er in de achterpaden een goede afwatering is richting de kolken.

Voor de door de ontwikkelaar gebouwde schuurtjes die aan de achterzijde van de kavel tegen de kavelgrens staan, geldt dat deze het dakwater oppervlakkig mogen afvoeren op het achterpad, zodat het hemelwater van deze daken via de kolken wordt geïnfiltreerd, dan wel naar openbaar gebied wordt afgevoerd (overstort). De capaciteit van de kolken dient hierop berekend te zijn.

6.7 BODEM EN WATER

In het projectgebied komen klei- en veenlagen voor waardoor zettingen kunnen optreden. Om grondwater-overlast te voorkomen zorgt de gemeente Zevenaar voor een voldoende ontwateringsdiepte. Voor nieuwbouw wordt een ontwateringseis voor woningen van ten minste 0,90 m – mv gehanteerd. Voor wegen en fietspaden is dit minimaal 0,70 meter onder het wegpeil, voor groen ten minste 0,50 meter - mv en voor bebouwing met kruipruimtes ten minste 1,0 meter onder de bovenkant vloerpeil.

Voor het project is bodemonderzoek uitgevoerd door De Straat Milieu-adviseurs B.V.. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het gebied geschikt is voor de woonfunctie. De gemeente draagt aan u bouwrijpe grond over, die voldoet aan de bodemfunctieklassering Wonen.

6.8 ARCHEOLOGIE

Het projectgebied is archeologisch onderzocht door de gemeente Zevenaar. In het bestemmingsplan is daarvan verslag gedaan. In Middag Oost zijn geen archeologische waarden aangetroffen. U mag er vanuit gaan, dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmering vormen voor de uitvoering.

Mocht het zo zijn dat alsnog tijdens werkzaamheden vondsten gedaan worden, dan zal vanuit het regime van de Monumentenwet alsnog melding moeten worden verricht, met bijhorende te nemen acties. Hieruit voortkomende verwerkingen dienen in onderling overleg te worden besproken.

6.9 GRONDBANK

Als er grond vrijkomt op uw kavel moet u die binnen de eigen bouwgrond weer gebruiken. De bouwgrond wordt opgeleverd op het op het matenplan aangegeven peil. Eventuele overtollige grond kunt u, conform de daarvoor geldende regels, voor uw rekening en risico laten afvoeren. Hiervoor kunt u contact opnemen met erkende aannemers in de grond, weg en waterbouw en overige verwerkingsinstanties.

6.10 SONDEREN

Voor het uitvoeren van de sonderingen moet contact opgenomen worden met de bouwcoördinator. Voor het bepalen van de lengte van de heipalen is het van belang om het bouwpeil van uw kavel vooraf op te vragen. Het peil waarop de kavel aan u wordt opgeleverd is ook aangegeven op het kavelpaspoort.

In fase 1 zijn langs het Kloosterpad trillingen geconstateerd veroorzaakt door het passeren van treinen over de Betuweroute. De trillingen zijn zeer lokaal en doen zich elders in de omgeving niet voor. Ook bij woningen die dicht bij de Betuweroute zijn geen trillingen geconstateerd. Gezien de afstand en de ligging ten opzichte van de Betuweroute is niet te verwachten dat in het projectgebied trillingen voor zullen. Het advies is om trillingsonderzoek uit te voeren om bij de bouw van de woningen eventueel maatregelen te kunnen nemen.

6.11 BOUWRUTES

De bouwroutes zowel in als naar het projectgebied worden aangewezen door de gemeente. De hoofdaannemer is verantwoordelijk dat vrachtverkeer van deze routes gebruik maakt.

6.12 START BOUW

Twee weken voordat daadwerkelijk gestart gaat worden met de bouw vindt er een schouw plaats. Bij de schouw bent u aanwezig, alsmede een afgevaardigde van de gemeente. Tijdens de schouw wordt onder andere met elkaar bepaald of de grenzen van de kavel kloppen. Na circa 1 tot 1 ½ jaar komt het kadaster langs om de perceelsgrenzen vast te leggen (kijken of de situatie buiten overeen komt met wat er op de verkooptekening staat). Dit geschiedt doorgaans in tegenwoordigheid van beide partijen (gemeente en koper). Een afspraak voor de schouw kunt u maken via de bouwplaatscoördinator.

6.13 BOUWPLAATSCOÖRDINATOR

Namens de gemeente is een coördinator op de bouwplaats aanwezig. De bouwplaatscoördinator is het aanspreekpunt voor uw aannemer. De bouwplaatscoördinator kan aanwijzingen geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden.

7. FINANCIËN

7.1 GRONDPRIJS

De grondprijs wordt bepaald op basis van de grondprijsbrief 2021. De gemeente hanteert verschillende grondquotes per woningtype. De grondquotes zijn bepaald op basis van een residuele berekening op basis van een marktanalyse. Bij het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst wordt op basis van het afgesproken programma, de grondprijsbrief en de verwachte VON-prijzen een minimale grondprijs overeengekomen. De definitieve grondprijs wordt bepaald (berekend) op het moment dat de woningen in de markt gezet worden (als de VON-prijs bekend is). Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de VON-prijzen betrekking hebben op woningen die zonder meerwerk bewoonbaar zijn.

Voor sociale huurwoningen geldt op basis van de grondprijsbrief 2021 een specifieke grondprijs (kavelprijs). De sociale huurwoningen dienen in de stedenbouwkundige opzet meegenomen te worden. De gemeente houdt zich het recht voor om de betrokken gronden (rechtstreeks) aan de woningbouwcorporatie te verkopen.

Duurzaamheidskorting grondquote

Indien bovenop de geldende wettelijke eisen (BENG)normen extra duurzaamheidsmaatregelen is er een mogelijkheid voor korting op de grondprijs. Om dit objectief te toetsen maakt de gemeente gebruik van GPR Gebouw om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Momenteel worden de GPR-profielen en de gevolgen daarvan voor een eventuele korting op de grondprijs geactualiseerd, mede gelet op de BENG-normen welke gelden vanaf 1 januari 2021. Tevens is voor het thema Milieu de milieuprestatieberekening van gebouwen (MPG) vanaf 1 juli 2021 strakker gesteld (van 1,0 naar 0,8). In combinatie met het voorgaande en de upgrade van GPR versie 4.3 naar 4.4 heeft dit proces daarom vertraging opgelopen en kunnen we een eventuele korting op de grondprijs nog niet exact bepalen. De minimale rapportcijfers (scores) en daarmee samenhangende hoogte van de korting op de grondprijs is op dit moment nog niet bekend. Deze zal te zijner tijd worden als addendum op de grondprijsbrief 2021 worden opgenomen.

Indien een significant hoger duurzaamheidsniveau (w.o. ecologisch bouwen) wordt gerealiseerd bij betaalbare woningen, mag de grens voor een betaalbare woning € 300.000 bedragen (ipv € 250.000) (zie hiervoor 5.4 Duurzaamheid en betaalbaarheid). De grondprijs wordt berekend over de feitelijke (hogere) VON-prijzen.

U dient vooraf bekend te maken of u – in principe – gebruik wil maken van de duurzaamheidskorting. Aan de hand van uw aanvraag omgevingsvergunning wordt in voorkomend geval een onafhankelijke toets gedaan op uw eventuele duurzaamheidsmaatregelen en hoeverre de gemeente u daadwerkelijk een korting op de grondprijs kan geven.

7.2 MINIMALE GRONDPRIJS

Onderdeel van de uitvraag is, met toepassing van de grondprijsbrief 2021 op de minimale VON-prijzen, een bod voor fase 3. Dit is de minimale grondprijs. Indien de definitieve grondprijs op dat moment lager is dan de minimale grondprijs dient de grond voor de (geïndexeerde) minimale grondprijs afgenomen te worden.

7.3 ZEKERHEDEN

Afnameverplichting

Bij deelname aan deze uitvraag gaat u akkoord met een afname van de gronden binnen 2 jaar na het bekend worden van de selectie.

Zekerheidsstelling

Als zekerheid voor het nakomen van verplichtingen met betrekking tot de sluiten van een koopovereenkomst en afname wordt van ontwikkelaar een bankgarantie of aanbetaling van de koopsom verlangd ter grootte van 10% van de minimale grondprijs, direct te betalen na ondertekening van de koop/-ontwikkelovereenkomst. Deze bankgarantie of aanbetaling van de koopsom vervalt, indien en zodra de ontwikkelaar aan al zijn verplichtingen inzake de koopovereenkomst gevolg heeft gegeven.

7.4 FLEXIBILITEIT/PLANAANPASSING

Binnen aangegeven kaders is vrijheid voor planontwikkeling. De kosten voor afwijkingen van de hoofdopzet, zoals afwijkingen van het bestemmingsplan en/of noodzakelijke aanpassing van ondergrondse (hoofd)infrastructuur, zijn voor de ontwikkelaar (kosten van het verplaatsen van huisaansluitingen van riolering uitgezonderd).

7.5 OVERIGE KOSTEN

Kosten voor vergunningen en/of planologische procedures zijn geen onderdeel van de grondprijs. Voor het in behandeling nemen en afgifte van vergunningen moeten de reguliere kosten (leges) voldaan worden. De kosten voor vergunningen en procedures zijn opgenomen in de legesverordening van de gemeente Zevenaar.

7.6 UITERSTE LEVER- EN BETAALDATUM

De levering en betaling van de kavels en bijbehorende grondprijs vindt binnen een periode van twee jaar na ondertekening van de koopovereenkomst plaats.

De ontwikkelaar dient uiterlijk 3 maanden voor levering de definitieve VON-prijzen bekend te maken.

8. OMGEVINGSMANAGEMENT

De ontwikkelaar draagt zorg voor een actief omgevingsmanagement. De directe omgeving wordt actief (en tijdig) geïnformeerd over relevante aspecten en op de hoogte gehouden van de uitwerking van het beoogde bouwplan. Tijdens de uitvoering is de ontwikkelaar/aannemer goed bereikbaar voor klachten uit de omgeving. Tijdens de uitvoering wordt actief en zo mogelijk oplossingsgericht gereageerd op signalen uit de omgeving.

9. STAPPENPLAN NA SELECTIE

9.1 STAPPENPLAN

Ten behoeve van de verschillende toetsen dient door de Ontwikkelaar/architect (1) een concept VO, (2) het VO en (3) het DO bouwplan aangeleverd te worden. Deze producten dienen te voldoen aan de volgende omschrijvingen zoals weergegeven in 9.2 en 9.3.

1. Het plan wordt in onderling overleg met de gemeente uitgewerkt tot een VO. De ontwikkelaar levert hier toe een concept VO aan de gemeente en geeft de mogelijkheid hier op te reageren;

2. Het VO wordt door relevante disciplines zoals stedenbouw, verkeer, wonen, duurzaamheid, etc. beoordeeld op het naleven van de uitgangspunten en randvoorwaarden, het bod en de ruimtelijke kwaliteit van de uiterlijke verschijningsvorm (uitwerking) van het plan. Het VO wordt ter bespreking voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voor het toetsen van een VO dient een conceptaanvraag ingediend te worden bij de gemeente;
3. Het DO wordt globaal getoetst op het naleven van wijze waarop opmerkingen en aandachtspunten op het VO zijn verwerkt;
4. Na akkoord kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend worden.

9.2 VO BOUWPLAN

Het VO bouwplan bestaat uit:

- gemaatvoerde situatietekening bouwplan, inclusief de direct aansluitende woonomgeving en erfafscheidingen en de voorgestane verkaveling. Schaal minimaal 1:500;
- gemaatvoerde tekening verkavelingsopzet met opgenomen de kaveloppervlaktes. Tevens een tabel met een overzicht van kaveloppervlaktes;
- situatietekening waarop aangegeven het segment en type woning. Tevens dient deze verdeling in een tabel inzichtelijk te worden gemaakt. In ieder geval de volgende prijssegmenten worden opgenomen: Sociale huur, Betaalbare koop tot € 200.000, Betaalbare koop € 200.00 - € 250.000, Koop € 250.000 - € 325.000 (NHG-grens), overige koopwoningen;
- hoofdmaatvoering van de woningen (inclusief bergingen/bijgebouwen) (m1 en m2), op een schaal van minimaal 1:100 met daarbij de BVO's, GBO's en BGI's;
- situering, en toegankelijkheid van parkeermogelijkheden bij de woningen waar op het eigen terrein geparkeerd moet worden volgens de gegeven parkeernormering. Een en ander moet op tekening worden aangegeven met daarbij tevens een overzichtstabel voor alle woningen in voorliggende bouwopgave met een duiding van parkeren op eigen terrein en wijze van parkeren (lange oprit, brede oprit, etc.) (met realisatie- en instandhoudingsplicht);
- gevelbeelden van voor-, achter- en zijgevels, en indicatie materiaalgebruik op een schaal van minimaal 1:100;
- een voorstel voor de erfafscheidingen (realisatie en instandhoudingsverplichting);
- een tekening met de wijze waarop de openbare nutsleidingen, zoals water, elektra, glasvezel, kabel en/of andere telecommunicatievoorzieningen en het riool worden aangelegd en aangesloten aan de voorzieningen in het openbare gebied, alsmede hoe het schone hemelwater wordt afgevoerd en aangesloten in het openbare gebied. Schaal 1:50;
- belangrijke gebouwdorsneden met als hoofdmaatvoering de verdiepings-, borstweringen-, dakrand- en nokhoogten met daarbij eventuele overstekken, uitkragingen en andere bijzondere elementen.

9.3 DO BOUWPLAN

Het DO-bouwplan wordt gemaakt op basis van het VO-bouwplan, met hierin meegenomen de gemaakte opmerkingen op het VO-bouwplan. Op basis van het DO-bouwplan worden omgevingsvergunningen aangevraagd.

Het DO bouwplan voor vooroverleg bestaat uit:

- gemaatvoerde situatietekening bouwplan, inclusief de directe aansluitende woonomgeving en erfafscheidingen (met realisatie- en instandhoudingsplicht) en de voorgestane verkaveling.. Schaal minimaal 1:200;
- gemaatvoerde tekening verkavelingsopzet met opgenomen de kaveloppervlaktes. Tevens een tabel met een overzicht van kaveloppervlaktes;
- situatietekening, waarop aangegeven het segment en type woning. Tevens dient deze verdeling in een tabel inzichtelijk te worden gemaakt. In ieder geval de volgende prijssegmenten worden opgenomen: Sociale huur, Betaalbare koop tot € 200.000, Betaalbare koop € 200.00 - € 250.000, Koop € 250.000 - € 325.000 (NHG-grens), overige koopwoningen;

- plattegronden van de woningen (inclusief bergingen / bijgebouwen), voorzien van maatvoering ruimten en positionering en draairichtingen ramen en deuren,, op een schaal van minimaal 1:100 met daarbij de BVO's, GBO's en BGI's;
- situering, maatvoering, en toegankelijkheid van parkeermogelijkheden bij de woningen waar op het eigen terrein geparkeerd moet worden volgens de gegeven parkeernormering. Daarbij tevens een overzichtstabel voor alle woningen in voorliggende bouwopgave met een duiding van parkeren op eigen terrein en wijze van parkeren (lange oprit, brede oprit, etc.) (met realisatie- en instandhoudingsplicht);
- gevelbeelden van voor-, achter- en zijgevels met kozijnindelingen en maatvoering, waarop tevens ventilatieroosters en doorvalbeveiliging zichtbaar zijn. Hierbij dient tevens een indicatie van het materiaalgebruik te worden gegeven. Schaal van minimaal 1:100;
- ruimteopties voor kopers (aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen, etc) dienen te worden aangegeven (indien aanwezig);
- een tekening met de wijze waarop de openbare nutsleidingen, zoals water, elektra, glasvezel, kabel en/of andere telecommunicatievoorzieningen en het riool worden aangelegd en aangesloten aan de voorzieningen in het openbare gebied, alsmede hoe het schone hemelwater wordt afgevoerd en aangesloten op het openbare gebied. Schaal 1:50;

9. UITVRAAG

9.1 ALGEMEEN

De gemeente heeft een viertal partijen geselecteerd om een plan te maken voor Middag Oost fase 3. Deze selectieleidraad bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het plan en een beschrijving van de selectieprocedure. Door deelname verklaart u zich akkoord met de voorwaarden van deze leidraad.

Om deel te nemen aan de selectieprocedure voor Middag Oost fase 3 dient uw plan uiterlijk 29 oktober 2021 om 10.00 uur te zijn ingediend, onder vermelding van "Uitvraag Middag Oost fase 3", ter attentie /

Analoog: receptie gemeentehuis Zevenaar, Kerkstraat 27 Zevenaar

Digitaal info@zevenaar.nl

Deze Selectieleidraad is met alle zorgvuldigheid samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u deze zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór het verstrijken van de uiterste termijn voor het stellen van vragen (11 oktober, 10.00 uur), schriftelijk (per e-mail) aan de gemeente kenbaar te maken via info@zevenaar.nl, met onderbouwing en eventuele opgave van correctievoorstellen.

Ook eventuele bezwaren tegen (delen van) deze selectieleidraad en/of de selectieprocedure dienen zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval vóór de uiterste termijn voor het stellen van vragen (11 oktober, 10.00 uur), schriftelijk (per e-mail) aan de gemeente kenbaar te maken via info@zevenaar.nl.

Als naderhand blijkt dat deze selectieleidraad en/of de selectieprocedure onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden bevatten, en deze niet door de deelnemers zijn opgemerkt, kan dit de gemeente niet aangerekend worden. Van de deelnemers aan deze procedure wordt een proactieve houding verwacht. Dit betekent dat zij geen rechtsgeldig beroep kunnen doen op onvolkomenheden, onrechtmatigheden en/of tegenstrijdigheden die door hen niet binnen de hiervoor genoemde termijn aan de orde zijn gesteld, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk was geweest.

9.2 VERGOEDING

Aan de deelnemers aan deze uitvraag zal geen rekenvergoeding of andere vergoeding in verband met de deelname aan deze selectieprocedure worden toegekend.

9.3 PLANNING EN PROCEDURE UITVRAAG

De globale planning van de selectieprocedure is op dit moment als volgt

4 oktober	uitnodiging
11 oktober (10.00 uur)	Uiterste datum stellen van vragen
15 oktober	Uiterste datum beantwoorden van vragen
29 oktober (10.00 uur)	Uiterste datum indienen
29 oktober – 15 november	Periode van beoordeling

De deelnemers aan deze procedure kunnen geen rechten aan deze planning ontlelen. De gemeente behoudt zich het recht voor om naar omstandigheden deze planning te wijzigen. Als de planning wordt aangepast worden de deelnemers hier zo spoedig mogelijk van op de hoogte gesteld.

9.4 INFORMATIE, STELLEN VAN VRAGEN

Vragen over deze selectieleidraad, de opgave of de procedure kunt u uitsluitend schriftelijk (per e-mail) stellen tot 11 oktober 10.00 uur via zevenaar.nl, onder vermelding van "Nadere informatie uitvraag Middag Oost fase 3", ter attentie van .

De vragen en antwoorden worden, geanonimiseerd, per e-mail aan alle deelnemers toegezonden

9.5 INZENDING

Graag ontvangen we op basis van dit document een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet, de verkaveling en het architectonische ontwerp van fase 3 Middag Oost. De stedenbouwkundige opzet omvat een geïntegreerde visie op het (openbaar en privé) parkeren in het gebied. De verkaveling bevat (een indicatie van) de kavelbreedtes, kaveloppervlaktes en de situering van woningen. De architectonische uitwerking omvat een schetsontwerp van de gevelbeelden van de woningen en (een indicatie van) de beukmaten, woningdieptes en verbijzonderingen waar dit nodig wordt geacht binnen de stedenbouwkundige opzet. Wij ontvangen graag het volgende:

1. Stedenbouwkundig plan / Verkavelingsopzet;
2. Schetsontwerp woningen (gevelbeelden);
3. Toelichting op het plan;
4. overzicht van de minimale VON prijzen per woningtype;
5. Een prijsaanbieding, bestaande uit de minimale grondprijs op basis van de grondprijsbrief 2021 en de minimale VON-prijzen (zie bijlage);
6. Een bevestiging van de keuze voor de ambitie met betrekking tot toepassing van de duurzaamheidskorting, indien van toepassing³;
7. Een bevestiging van een afnamegarantie voor de gronden binnen een periode van 2 jaar na ondertekening van de koop- en ontwikkelovereenkomst.

³ Indien geen bevestiging is bijgevoegd gaan we er van uit dat u hier geen gebruik van zult maken. Indien een bevestiging is bijgevoegd dient het plan aan de voorwaarden (GPR-score) te voldoen.

8. Een beoogde startdatum voor de start verkoop. De start verkoop van fase 3 is wat ons betreft voorzien medio 2022, en een start realisatie uiterlijk in het derde kwartaal van 2022;
9. 2 relevante referentieprojecten.

Graag ontvangen we een poster op A1 formaat en eventueel een begeleidende brief of toelichting van maximaal 5 x A4. We kiezen bewust voor deze vorm om de hoeveelheid werk (voor u) te beperken en de vergelijkbaarheid te vergroten. Indien uw uitwerking het maximaal toegestane aantal pagina's en/of formaat overschrijdt, dan zullen wij uw plan niet in de beoordeling meenemen. Verwijzingen naar websites worden buiten beschouwing gelaten.

Prijsaanbieding en financiële aspecten ontvangen we graag als separate bijlage. De vakinhoudelijke beoordelaars nemen geen kennis van de aangeboden prijzen.

9.6 BEOORDELING

De ingezonden plannen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie bestaande uit deskundigen vanuit verschillende vakgebieden. De plannen worden beoordeeld aansluitend bij de criteria die worden gehanteerd en de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd in dit document. De commissie is een deskundigencommissie. De adviseur Wonen adviseert / beoordeelt uitsluitend de aspecten betreffende het woningbouwprogramma; de stedenbouwkundige adviseert / beoordeelt uitsluitend de stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten; et cetera. De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende disciplines:

- Wonen
- Stedenbouw
- Verkeer
- Duurzaamheid
- Planeconomie / grondzaken
- Projectleider

Tevens zal advies gevraagd worden van de Dorpsraad Babberich en de woningcorporatie Baston Wonen. De adviseurs kunnen de plannen integraal naar eigen inzicht en criteria (gemotiveerd) beoordelen. De adviseurs geven een schriftelijke motivatie bij hun beoordeling.

De beoordelaars beoordelen en waarderen de plannen eerst individueel. De individuele scores vormen de (gewogen) totaalscore per plan. De planscores worden in een consensusbijeenkomst besproken, waarbij de definitieve score en motivering wordt vastgesteld.

Bij gelijke score van plannen met de hoogste score zal de score van de adviseurs zwaarwegend zijn.

Bij de beoordeling zullen de volgende aspecten worden betrokken:

	Score	Aandeel
Woningbouwprogramma	40	25%
Bijzondere concepten	20	15%
Stedenbouwkundige opzet	60	25%
Duurzaamheid	40	15%
Prijs	20	10%
Advies	20	10%

De plannen worden in principe op hun eigen merites beoordeeld en dus niet ten opzichte van elkaar. Uitzonderingen zijn het aantal woningen en de biding. Het plan dient aan de minimale kwaliteitseisen te voldoen.

Indien een plan niet aan de minimale eisen voldoet, zal deze niet verder bij de beoordeling betrokken worden. Essentiele aspecten zijn het aandeel betaalbare woningen (inclusief sociale huur), de ruimtelijke / stedenbouwkundige kwaliteit, duurzaamheid en bieding conform de grondprijsbrief.

De beoordelaars en adviseurs nemen géén kennis van de aangeboden prijzen zodat zij objectief en onafhankelijk daarvan tot een (inhoudelijk) oordeel komen, hetgeen de objectiviteit ten goede komt.

		Score	Maximaal punten
Woningbouwprogramma			40
Kwantitatief programma	Aantal woningen	Meeste woningen 15 Minus 5 woningen 10 Minus 10 woningen 5 Minus > 10 woningen 0	
Kwalitatief programma	Aandeel betaalbare koopwoningen < 25%	Plan doet niet mee met verdere beoordeling	
	Aandeel sociale huurwoningen < 25%	Plan doet niet mee met verdere beoordeling	
	Aandeel betaalbare koopwoningen tot € 200.000 > 10%	10	
	Diversiteit van woningtypen en doelgroepen; typologie VS/HVS/HW/TW; grondgebonden/bovenwoningen, beukmaat, (gebruiks)oppervlakte	Goed 15 Ruim voldoende 10 Voldoende 5	
Bijzondere concepten			20
In het plan zijn bijzondere (woon)concepten opgenomen	In het plan is een bijzonder woonconcept van enige omvang (minimaal 10 woningen) opgenomen, zoals 'meergeneratie'-woningen, diverse vormen van groepswonen, (meergeneratie) woongemeenschappen, gezamenlijke voorzieningen en/of ruimtes, woonthema's, groeiwoningen, of bijzondere architectonische/ bouwkundige vormgeving zoals indelingsvrije woningen, etc., of andere naar aard vergelijkbare concepten.	20	
Stedenbouwkundige opzet			60
Samenhang	Samenhang van stedenbouwkundige opzet, architectuurbeeld en beeldkwaliteit met fase 1 en 2 Middag Oost en interne samenhang in het plan	Goed 15 Ruim voldoende 10 Voldoende 5 Onvoldoende 0	
Functionaliteit	Maatvoeringen, gebruikswaarde, beheer	Goed 15 Ruim voldoende 10 Voldoende 5 Onvoldoende 0	
Ruimtelijke kwaliteit	Diversiteit in verkaveling, bouwvolumes, toepassing van stedenbouwkundige accenten, verbijzonderingen, schaal van verkaveling, dorpse setting, inpassing parkeeroplossing	Goed 15 Ruim voldoende 10 Voldoende 5 Onvoldoende 0	

Structuur	Mate waarin de stedenbouwkundige opzet de structuur van de wijk ondersteunt (w.o. begeleiding van hoofdstructuur en openbare ruimte)	Goed 15 Ruim voldoende 10 Voldoende 5 Onvoldoende 0	
Parkeerbalans	Tekort op de parkeerbalans > 5%	Plan doet niet mee met verdere beoordeling	
	Beschikbare parkeerplaatsen dubbelgebruik (overdag) langs de Kulturweide < 8	Minus 10 punten	
Duurzaamheid			40
	Wettelijke Beng-eisen: maximale energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik, aandeel hernieuwbare energie		
	Het plan gaat uit van ecologisch bouwen. (tijdens het hele proces staan ecologische effecten centraal). Het plan bevat een heldere visie op ecologisch bouwen.	20	
	Het plan bevat een duidelijke visie op energie met de toepassing van actieve woningen (woning 'produceert' duurzame energie) of passieve woningen (zelfvoorzienend op het gebied van energie)	Actieve woningen 15 Passieve woningen 10 Energiezuinige woningen 0	
	Het plan gaat uit van natuur-inclusief bouwen (toepassen van groene daken, nest- en schuilvoorzieningen, doorgaande groenstructuren). Het plan bevat een heldere visie op natuur-inclusief bouwen.	5	
Prijs			15
Minimale bod	Een prijsaanbieding lager dan de grondprijsbrief 2021	Plan doet niet mee met verdere beoordeling	
	Plan met de hoogste grondprijs obv de grondprijsbrief 2021	15	
	Plan met de één na hoogste grondprijs obv de grondprijsbrief 2021	10	
	Plan met de twee na hoogste grondprijs obv de grondprijsbrief 2021	5	
	Plan met de drie na hoogste grondprijs obv de grondprijsbrief 2021	0	
Advies			20
Oordeel adviescommissie	Plan met de eerste voorkeur	20	
	Plan met de eerste voorkeur	15	
	Plan met de eerste voorkeur	10	
	Plan met de eerste voorkeur	5	

Wij streven er naar zo spoedig mogelijk kenbaar te maken welke partij geselecteerd is. Wij houden ons nadrukkelijk het recht voor niet tot gunning over te gaan.

9.7 BEÏNDIGING / WIJZIGING SELECTIEPROCEDURE

De gemeente behoudt zich het recht voor om deze selectieprocedure:

- Op elk gewenst moment geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen;
- géén koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten;
- deze procedure en (de aard en omvang van) de uitvraag is te wijzigen.

De deelnemers aan deze selectieprocedure hebben ook dan geen recht op vergoeding van de door hen gemaakte kosten en/of van eventueel door hen geleden schade in het kader van deze selectieprocedure.

9.9 OPENBAARHEID

Nadat de ingediende plannen zijn beoordeeld en in voorkomend geval de winnende ontwikkelaar is aangewezen, worden de plannen openbaar, zodat deze voor een ieder controleerbaar zijn. De gemeente zal - met inachtneming van haar wettelijke openbaarmakingsverplichtingen - vertrouwelijk omgaan met de bedrijfsvertrouwelijke informatie die door de deelnemers in het kader van deze selectieprocedure wordt verstrekt.

9.10 RECHTSBESCHERMING

Nadat de beoordelingscommissie heeft vastgesteld welke deelnemer het beste plan heeft ingediend en zij ter zake een advies aan de gemeente heeft uitgebracht, zal de gemeente haar beslissing bekend maken aan de deelnemers. Daarbij gaat het om een voorlopige beslissing. Het voornemen om de koop-/ontwikkelovereenkomst te sluiten met de winnende deelnemer houdt niet de aanvaarding in van diens aanbod (plan). De af te wijzen deelnemers ontvangen een korte motivering van deze voorlopige beslissing van de gemeente. Indien zij het niet eens zijn met dat voornemen c.q. met hun afwijzing, dan dienen zij binnen 7 kalenderdagen na dagtekening van de beslissing een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter en de gemeente hier over te informeren. Bij gebreke daarvan zijn zij niet-ontvankelijk en is het recht vervallen om de beslissing van de gemeente en/of de uitkomst van deze selectieprocedure door de rechter te laten toetsen. Indien geen kortgeding aanhangig wordt gemaakt of indien de rechter de bezwaren van de afgewezen deelnemer afwijst, dan zal de gemeente naar verwachting een definitieve beslissing nemen en tot sluiting van de koop-/ontwikkelovereenkomst overgaan.

INSCHRIJFFORMULIER MIDDAG OOST FASE 3

INSCHRIJVER:

- de **[NAAM]** statutair gevestigd te **[xxx]** en kantoorhoudende aan de **[(postcode) adres]**, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[xxx]**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer / mevrouw **[xxx]** in zijn / haar hoedanigheid van directeur,

VERKLAART:

- Kennis te hebben genomen van de selectieleidraad / uitgangspunten en wensen Middag Oost fase 3 (versie 1.3, d.d. 01 oktober 2021);
- Met indiening van dit aanbod akkoord te gaan met de daarin gestelde voorwaarden en eisen;
- Het plan inclusief onderstaand aanbod in te dienen gestand te doen;
- Realisatie uiterlijk Q3 2022 te starten.

Woningbouwprogrammering:

In het ingediende plan bevat de volgende woningbouwprogrammering:

Woningen (totaal)	
aantal sociale huurwoningen	[xxx]
aantal woningen < € 250.000 VON	[xxx]
aantal woningen > € 250.000 tot € 325.000 (tot NHG grens)	[xxx]
aantal woningen > € 325.000 boven NHG grens)	[xxx]
Totaal	

Seniorenwoningen*	
aantal sociale huurwoningen	[xxx]
aantal woningen < € 250.000 VON	[xxx]
aantal woningen > € 250.000 tot € 325.000 (tot NHG grens)	[xxx]
aantal woningen > € 325.000 boven NHG grens)	[xxx]
Totaal	[xxx]

* Toegankelijke woning nultredewoning; zonder trappen van buitenaf bereikbaar met de primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer, minimaal één slaapkamer) op dezelfde woonlaag

Grondbod:

Het grondbod c.q. de Koopprijs bedraagt:

Kavel-nummer(s)	Woningtype:	Aantal (A)	VON (excl. btw)	Grondquote (Q):	koopprijs per kavel:
				xx %	$A * \text{VON} * Q$
[xxx]	Sociale huur	[xxx]	[xxx]		[xxx]
[xxx]	Appartement	[xxx]	[xxx]		[xxx]
[xxx]	Tussenwoning	[xxx]	[xxx]	22%	[xxx]
[xxx]	hoekwoning	[xxx]	[xxx]	26%	[xxx]
[xxx]	Tweekapper	[xxx]	[xxx]	24%	[xxx]
[xxx]	Vrijstaand	[xxx]	[xxx]	31%	[xxx]
				Totale Koopprijs:	[xxx]

NB: Bovenstaande tabel dient conform het in te dienen plan te worden ingevuld.

Per afzonderlijk uit te geven bouwkavel verwachten wij een opgave van de VON-prijs.

De grondquote volgt uit de Grondprijsbrief, welke als bijlage aan de leidraad is gehecht.

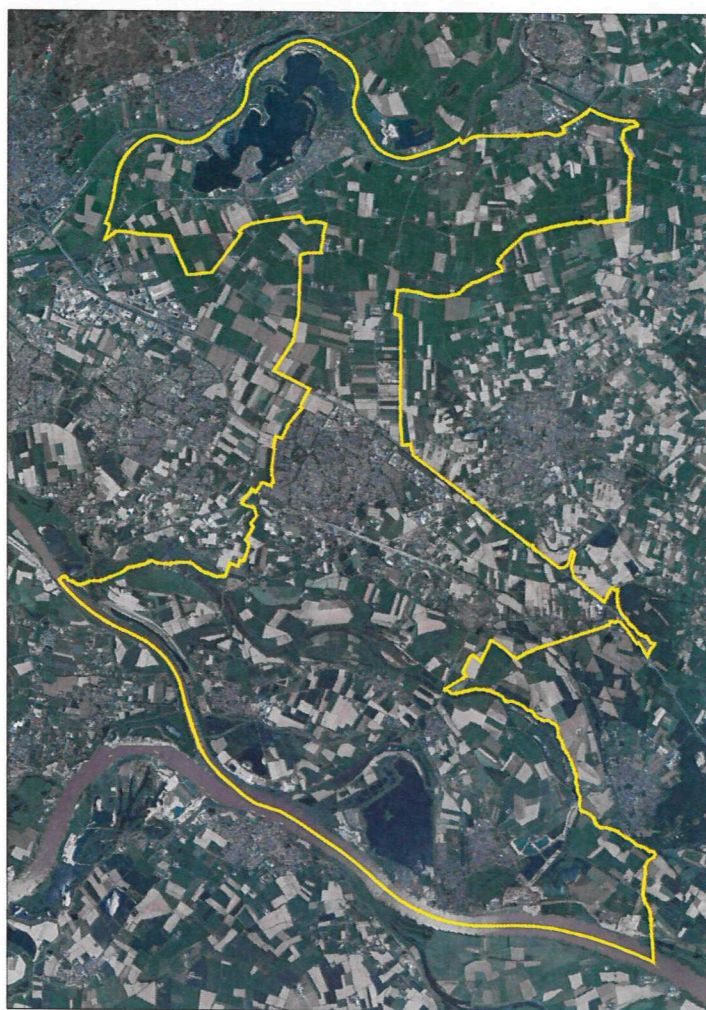
De genoemde aantallen en woningtypen zijn indicatief.

Plaats:

Datum:

Naam & Handtekening:

Grondprijnsbrief 2021



ZEVENAAR



Grondprijsbrief 2021 gemeente Zevenaar

Status : Definitief

Datum : 16-3-2021

Inhoudsopgave

1. Definities	4
2. Inleiding	5
3. Toelichting grondprijs per functie	7
3.1 Woningbouw	7
3.2 Bedrijventerrein	10
3.3 Kantoren	10
3.4 Maatschappelijk en zorg	11
3.5 Overige commerciële voorzieningen	11
3.6 Overige functies	11
4. Methodiek en grondprijzen 2021 Zevenaar	12
5. Meer informatie	12
Bijlage 1: Grondprijsmethodieken	13

1. Definities

Bijkomende kosten: kosten die bovenop de bouwkosten komen, bestaande uit honoraria (o.a. architect, constructeur) en verschotten, projectontwikkelingskosten, heffingen en aansluitingskosten, verzekeringen, financieringskosten, aanloopkosten en winst en risico.

Bouwkosten: de bouwkosten van een opstal, exclusief meerwerk en exclusief BTW, maar inclusief rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico van de aannemer), overdrachtskosten en dergelijke.

BVO: bruto vloeroppervlakte volgens de NEN 2580: De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

GBO: gebruikersoppervlakte. Het GBO is gelijk aan het BVO minus:

- gevels en dragende wanden;
- de vloeroppervlakken waarboven de vrije hoogte minder is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen;
- trapgaten, liftschachten of vides groter dan 4 m².

GPR Gebouw: GPR(Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen) -gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het doel is duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken.

Grondquote: het waarde aandeel van de grond (de grondprijs) in de VON-prijs van het vastgoed.

Residuele grondwaarde: de grondwaarde die resteert indien de commerciële waarde van het totale eindproduct, wordt verminderd met de stichtingskosten.

Sociale huurwoning: huurwoning waarbij de huur lager is dan de liberalisatiegrens.

Stichtingskosten: de som van de bouw- en bijkomende kosten, exclusief de kosten voor de grond.

V.O.N.: Vrij Op Naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten. Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning (dus een -zonder meerwerk- bewoonbare woning).

Vrije sector woning: alle woningen met uitzondering van de woningen in categorie sociale huur.

2. Inleiding

In de Nota Grondbeleid 2012 (voormalige) Gemeente Zevenaar staat onder meer dat uitgifte van bouwgrond geschiedt tegen marktconforme grondprijzen, gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden. Daarnaast staat in de nota een opsomming van methodieken om de grondprijs te bepalen. Met het oog op de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2018 is deze nota op 18 december 2019 door de raad geldend en van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente Zevenaar. Ten behoeve van de raadsvergadering van 21 april 2021 leggen we een geactualiseerde Nota Grondbeleid 2021 ter vaststelling voor.

Om uitvoering te geven de vigerende nota stelt het College van B&W een grondprijsbrief periodiek vast. Dit gebeurt bij voorkeur één keer per jaar.

Net als voorgaande jaren heeft de gemeente Zevenaar het actualiseren van het grondprijsbeleid voor 2021 in eigen beheer uitgewerkt. Hierbij is gebruik gemaakt van externe (markt)informatie en adviezen.

Leeswijzer

Voorafgaand aan deze inleiding staan de definities opgenomen zoals deze in de grondprijsbrief worden gehanteerd (hoofdstuk 1). In hoofdstuk 3 worden per functie de gekozen grondprijsmethodiek en grondprijzen toegelicht. Voor woningbouw wordt hierbij onderscheid gemaakt in de bouwvorm (eengezinswoningen of appartementen), de locaties (in de kerkdorpen of in Zevenaar) en de prijsklasse (sociaal of vrije sector). In hoofdstuk 4 staat een samenvatting van het grondprijsbeleid. Hoofdstuk 5 geeft aan waar vragen over de grondprijzenbrief kunnen worden gesteld. In de bijlage zijn de verschillende grondprijsmethodieken beschreven, en is de keuze van Zevenaar voor een specifieke methodiek per functie onderbouwd.

Inwerkingtreding en uitzonderingen

De in voorliggende grondprijsbrief gehanteerde methoden en prijzen treden in werking vanaf de vaststelling door het college van B&W d.d. 16 maart 2021. Deze grondprijsbrief is geldend totdat een actualisatie bij collegebesluit in werking treedt, dan wel tot het moment dat een nieuwe grondprijsbrief is vastgesteld.

De voorliggende grondprijsbrief is niet van toepassing op reeds ondertekende koopovereenkomsten dan wel reeds schriftelijk gedane aanbiedingen. Voor de aangeboden kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) geldt bovendien dat gedane aanbiedingen moeten zijn geconcretiseerd in een ondertekende koopovereenkomst vóór 1 juli 2021. Voor koopovereenkomsten welke vanaf 1 juli 2021 worden ondertekend gelden de bepalingen conform voorliggende grondprijsbrief.

Bepaling grondprijzen woningbouw

Bij het uitvoeren van de marktanalyse voor de woningbouwmarktprijzen is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van nieuwbouwprojecten in Zevenaar en in de regio. Vervolgens is op basis van deze marktanalyse voor elk woningtype een residuele grondwaardeberekening opgesteld. Deze residuele berekening gaat uit van gemiddelde woningtypes waarbij gemiddelde oppervlaktes en kaveloppervlakten worden gehanteerd. Op basis van de residuele berekening zijn de grondquotes bepaald. Mede doordat er grondquotes gehanteerd worden kan geconcludeerd worden dat de grondprijzen meebewegen met de fluctuaties van de VON-prijzen van de nieuwbouwwoningen.

Verder wordt in het kader van de energie- en klimaat ambities van Zevenaar de bandbreedte van de grondquote ingezet als verleiding voor extra duurzaamheidsmaatregelen bij woningen. Ontwikkelaars hebben hiervoor een eigen keuze. Op dit moment zijn mede door de invoering van de eisen betreffende het bouwen conform de BENG normen de nieuwe kosten en bijbehorende kortingen nog niet bekend. In het tweede kwartaal van 2021 komt er een addendum bij de grondprijzenbrief 2021 waar de mogelijke kortingen worden vermeld inclusief de bijbehorende voorwaarden en uitgangspunten conform de GPR systematiek. Tot die tijd worden eventuele aanvragen voor een verlaagde grondquote per aanvraag specifiek behandeld.

Voor het woningbouwproject Groot Holthuizen is een categorie opgenomen ten behoeve van particulieren die reeds een kavel in eigendom hebben. Waar mogelijk kunnen zij extra bouwgrond verwerven indien deze direct grenst aan de eigen kavel. Voor deze gronden is een aparte grondprijs bepaald (§ 3.1.7).

Grondprijzen bedrijventerreinen

Omdat de uitgifte van grond op het Businesspark 7Poort voorspoedig verloopt is het aanbod beperkt. Dit heeft ertoe geleid dat er meer maatwerk wordt toegepast op zowel programmering als prijsstelling. Dit betekent onder meer dat de grondprijs voor bedrijventerreinen op aanvraag wordt verstrekt.

3. Toelichting grondprijs per functie

In dit hoofdstuk worden per functie de gekozen grondprijsmethodiek en grondprijzen toegelicht. Voor woningbouw wordt hierbij onderscheid gemaakt in de bouwvorm (eengezinswoningen of appartementen), de locaties (in de kerkdorpen of in Zevenaar) en de prijsklasse (sociaal of vrije sector). Naast woningbouw wordt ingegaan op grondprijzen voor bedrijventerrein, kantoren, maatschappelijk en zorg, overige commerciële voorzieningen, groenstroken en overige functies.

3.1 Woningbouw

3.1.1. Grondprijsmethodiek

De gemeente Zevenaar kiest voor de volgende methodieken:

- bij grond voor sociale koopwoningen en vrije sector woningen, huur en koop, wordt de grondprijs bepaald met een grondquote.
- bij grond voor vrije sector woningen in particulier opdrachtgeverschap, vrije kavels, geldt een grondprijs per m² met een kortingsstaffel.
- bij grond voor collectief particulier opdrachtgeverschap wordt de grondprijs bepaald met een grondquote.
- bij sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs voor grondgebonden woningen. Voor appartementen wordt maatwerk toegepast.

3.1.2. Sociale huur

De grondprijs voor sociale huurwoningen is opgedeeld in drie categorieën:

- De grondprijs onder een appartementengebouw met sociale huurwoningen wordt per locatie specifiek bekeken. Dit omdat er verschillende factoren zijn die invloed hebben op de prijs en de haalbaarheid. Voorbeelden van deze factoren zijn bijvoorbeeld de hoogte van het gebouw en de benodigde parkeervoorziening.
- De grondprijs onder een grondgebonden sociale huurwoning waarvan de beoogde huurprijs ligt tot en met de 2^e aftoppingsgrens (€ 678,66 2021) heeft een vaste prijs van € 20.000,- excl. BTW.
- De grondprijs onder een grondgebonden sociale huurwoning waarvan de beoogde huurprijs meer bedraagt dan de 2^e aftoppingsgrens dus tot maximaal € 752,33 (2021) heeft een vaste prijs van € 22.500 excl. BTW.

Voor de grondgebonden sociale huurwoningen wordt uitgegaan van een standaard kavel met een gemiddelde kavelgrootte van 125 m². Indien hier vanaf wordt geweken op verzoek van de ontwikkelende partij, dan wordt de grondprijs verhoogd met € 70,- per m² excl. BTW.

3.1.3. Grondquote voor sociale koopwoningen en vrije sector woningen (huur en koop)

De grondprijs voor een koopwoning is gelijk aan de VON-prijs (excl. btw) van de woning vermenigvuldigd met de grondquote. Anders gezegd: de grondquote is het aandeel van de VON-prijs (excl. btw) wat wordt toegerekend aan de grond. Voor huurwoningen wordt in plaats van de VON-prijs de geraamde beleggingswaarde gehanteerd. De beleggingswaarde wordt per project specifiek geraamd.

De grondquotes zijn bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening. Bij de residuele grondwaardeberekening is de VON-prijs het vertrekpunt. Vervolgens worden door middel van kengetallen de kosten bepaald van het realiseren van de woning (bouwkosten, bijkomende kosten en budget voor winst & risico voor de projectontwikkelaar). Wanneer van de VON-prijs (excl. btw) de kosten voor het realiseren van de woning worden afgetrokken, resteert de grondprijs. De verhouding tussen de grondprijs en de VON-prijs (excl. btw), wordt vervolgens de grondquote genoemd.

Onderstaand voorbeeld dient ter verduidelijking:

VON-prijs	A	€ 250.000
VON-prijs excl. BTW	$B = (A/1,21)$	€ 206.612
gbo	C	125
verhouding gbo / bvo	D	0,80
bvo	$E = C/D$	156
bouwkosten per m2 bvo	F	€ 800
bouwkosten	$G = E * F$	€ 125.000
bijkomende kosten	H	27%
stichtingskosten	$I = G + H$	€ 158.750
residuele grondwaarde	$J = B - I$	€ 47.862
grondquote	$K = J/B$	23%

De bepaling van de grondquote is voor verschillende typen referentiewoningen gemaakt. Op basis hiervan zijn bandbreedtes voor grondquotes bepaald die voor alle woningen van het betreffende type gelden. Hiermee is het hanteren van een grondquote een afgeleide van de residuele methode.

Omdat zoals eerder gemeld de nieuwe GPR berekeningen voor extra duurzame maatregelen nog niet bekend zijn, wordt er in de grondprijzenbrief uitgegaan van één grondquote per woningtype. De bandbreedtes omtrent de toekomstige kortingen worden vermeld en toegelicht in het addendum.

Tabel 1. Grondquotes sociale koopwoningen en vrije sector woningen

Woningtype	Methodiek	Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement	grondquote	maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote	22%	24%
hoekwoning	grondquote	26%	27%
2 [^] 1-kapwoning	grondquote	24%	27%
vrijstaande woning	grondquote	31%	33%

De VON-prijs (excl. btw) vermenigvuldigt met een grondquote geeft de te hanteren grondprijs.

Het college gaat de mogelijkheid onderzoeken om voor (jeugdige) starters maatwerk te leveren. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de komende tijd wordt dit in eerder genoemd addendum meegenomen.

3.1.4. Vaste m²-prijzen voor particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels)

Voor particulier opdrachtgeverschap wordt gerekend met een vaste prijs per m². Hierbij wordt een kortingsstaffel toegepast naarmate de grootte van de kavel toeneemt.

- De algemene kortingsstaffel treedt op bij een grondafname van 401 m² en is gemaximeerd bij 1.201 m². De staffel is opgedeeld in 4 categorieën zijnde:
 - Oppervlakte t/m 400 m²
 - Oppervlakte 401 t/m 800 m²
 - Oppervlakte 801 t/m 1.200 m²
 - Oppervlakte groter dan 1.201 m²
- Voor het plan Zwanenwaay in Babberich is een andere kortingsstaffel van toepassing omdat dit een afwijkend plan is ten opzichte van de overige gemeentelijke woningbouwplannen. In het kader van de herontwikkeling van Zwanenwaay heeft de raad in zijn vergadering van 21 december 2011 hiertoe een

besluit genomen. Daarom is aansluiting gezocht bij het principe in het raadsbesluit waarin een korting van 50% geldt op een grondafname vanaf 1.000 m² tot maximaal 2.500 m².

Bij de bepaling van de grondprijzen voor het particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) bestaat een onderscheid tussen gronden in de kern Zevenaar en de gronden in de kerkdorpen binnen de gemeente Zevenaar. Dit onderscheid is gemaakt omdat de woningprijzen in de kerkdorpen gemiddeld lager liggen dan de woningprijzen in de kern Zevenaar. De grondprijzen zijn zowel residueel (o.b.v. vrijstaande woningen) als comparatief bepaald.

Tabel 2. Grondprijzen vrije kavels

Woningtype	Per kavel	Staffelkorting	Kerkdorpen		Stad Zevenaar	
Vrije kavels	T/m 400 m ²	geen	€	249,00 excl. BTW	€	266,00 excl. BTW
Vrije kavels	401 m ² t/m 800 m ²	-15%	€	212,00 excl. BTW	€	226,00 excl. BTW
Vrije kavels	801 m ² t/m 1.200 m ²	-30%	€	174,00 excl. BTW	€	186,00 excl. BTW
Vrije kavels	> 1.201 m ²	-45%	€	137,00 excl. BTW	€	146,00 excl. BTW

Een rekenvoorbeeld uitgaande van een kavel van 1.250 m² in de stad Zevenaar

Opp in m ²	Grondprijs/m ²	Totaal	
400	€ 266	€ 106.400	
400	€ 226	€ 90.400	
400	€ 186	€ 74.400	
50	€ 146	€ 7.300	
1.250	€ 223	€ 278.500	excl. BTW
	21%	€ 58.485	
		€ 336.985	incl. BTW

3.1.5. Maatwerk voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

De grondprijs voor CPO-initiatieven is net als bij projectmatige ontwikkelingen afhankelijk van het programma dat wordt ontwikkeld. Hier wordt maatwerk toegepast, waarbij het uitgangspunt van marktconforme benadering wordt gehanteerd.

Vertrekpunt voor de vaststelling van de grondprijzen voor CPO is net als voor een projectmatige ontwikkeling de grondquote methodiek. Echter omdat de verkoopprijs van de woning, de VON-prijs, niet bekend is, omdat de betreffende woningen niet in verkoop worden genomen, wordt in plaats van de verhouding tussen de grondprijs en de VON-prijs, de verhouding tussen de grondprijs en de stichtingskosten gehanteerd.

Op basis van het bouwkostenkompas kunnen de stichtingskosten worden benaderd. Op basis van het type woning en eventueel de gewenste kwaliteit wordt bepaald welke woning uit het bouwkostenkompas maatgevend is. Vervolgens worden de hierbij horende bouwkosten verhoogd met 27% bijkomende kosten. Ten slotte wordt dit vermenigvuldigd met het bruto vloeroppervlak (BVO) van de woning. Op basis van de omgevingsvergunning wordt op basis van nacalculatie bepaald of de overeengekomen grondwaarde correct is. Indien de afwijking meer dan 10% is wordt de meerprijs alsnog in rekening gebracht.

Uitgangspunt voor de grondquote is voor CPO projecten is de grondquote zoals deze voor de projectmatige bouw wordt gehanteerd. Met bovenstaande kan de grondprijs als volgt worden berekend:

- $\text{grondprijs} = \text{grondquote} \times (\text{stichtingskosten} / (100\% - \text{grondquote}))$

Voorbeeld:

Bouwkosten van een 2^{de} kapwoning bedragen 125.000,- + bijkomende kosten ad. 27% = samen € 158.750,-.

De grondquote voor een dergelijke woning in de stad Zevenaar bedraagt 27%.

Grondprijs = $27\% \times (\text{€ } 158.750/0,73) = \text{€ } 58.716,-$ excl. BTW.

3.1.6. Extra bouwgrond ter bebouwing voor particuliere kavel/woningbezitters

Zo nu en dan wordt de gemeente Zevenaar benaderd door particuliere woningbezitters met de vraag om grond te kunnen kopen voor uitbreiding van de huidige kavel. Dit komt bijvoorbeeld voor in de wijk Groot Holthuizen. Veelal wordt deze uitbreiding gebruikt om de tuin te vergroten of voor realisatie of uitbreiding van garage of berging.

De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- a) De grondprijs van € 162,- per m² is uitsluitend van toepassing op percelen waarop, ingevolge het bestemmingsplan, gebouwd mag worden;
- b) Tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
- c) Bij een grotere oppervlakte geldt maatwerk, waarbij in beginsel de kavelberekening van bovenstaande tabel 4 van toepassing is.

Als op de desbetreffende kavel sprake is van een bouwterrein in het kader van de Wet Omzetbelasting, dan is over de desbetreffende kavelprijs omzetbelasting verschuldigd. Deze bedraagt momenteel 21%. In andere gevallen is overdrachtsbelasting van toepassing. Deze bedraagt op dit moment 2% voor particuliere aankopen. Op bijvoorbeeld de locaties Groot Holthuizen, Middag Oost en Zwanenwaay is momenteel sprake van een bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting.

3.1.7. Groenstroken

Onder groenstroken wordt verstaan groenpercelen die voor afstoten aan particulieren in aanmerking komen en waarop – ingevolge het bestemmingsplan- niet gebouwd mag worden.

Het (geharmoniseerde) beleid voor uitgifte van groenstroken is in 2019 door het college vastgesteld (Z/19/330403/ADV/19/912817). Daarin zijn ook de grondprijzen vastgesteld, welke voor 2021 zijn geïndexeerd met de CPI. Deze prijzen worden nu in de voorliggende grondprijsbrief overgenomen. Overigens kan bij een wijziging van een woningeigenaar waarbij sprake is van gehuurde gemeentegrond de huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden worden voortgezet. Het huurtarief bedraagt 5% per jaar van de grondprijs.

De grondprijs voor groenstroken € 70,- per m². Hierbij wordt niet langer meer onderscheid gemaakt tussen stad Zevenaar of de kerkdorpen. Over deze grondprijs wordt overdrachtsbelasting geheven (momenteel 2% voor particuliere doeleinden).

3.2 Bedrijventerrein

Voor de bepaling van de grondprijzen voor bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van de residuele en comparatieve methode. De grondprijzen van vergelijkbare bedrijventerreinen binnen de regio zijn daarbij met elkaar vergeleken. In vergelijking met voorgaande jaren wordt een differentiatie toegepast naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik.

De grondprijzen per m² voor de verschillende locaties zijn op aanvraag beschikbaar.

3.3 Kantoren

De grondprijs voor dit segment is afhankelijk van de opstalontwikkeling. Dit betreft zowel functie als het aantal m² BVO. De gemeente Zevenaar past hierbij in uitzonderingsgevallen maatwerk toe bij het bepalen van de grondprijs. De grondprijs voor deze functie wordt vastgesteld door middel van een residuele berekening, per specifieke ontwikkeling. Hierbij is maatwerk aan de orde.

Bij de bestemming gemengd (bijvoorbeeld bedrijven en kantoren) wordt gekeken naar de opstalontwikkeling van de potentiële koper op de desbetreffende kavel. Is er sprake van een gemengd object dan zal gebruik worden gemaakt van het "in hoofdzaak-criterium". "In hoofdzaak" wordt gedefinieerd als "ten minste 70% van

het BVO". Met andere woorden: is 70% van het BVO bestemd voor bedrijven, dan geldt de grondprijs voor bedrijven. Indien blijkt dat de koper die een grondprijs overeenkomstig het bedrijventarief heeft afgerekend, een opstal realiseert met minder dan 70% bedrijfsfunctie (en dus meer dan 30% kantoorfunctie), dan vindt een naheffing plaats bij afgifte van de omgevingsvergunning. Deze naheffing betreft het verschil tussen de grondprijs op basis van een residuele grondprijsbepaling en de reeds betaalde grondprijs. Hiervoor is de aanvraag van de omgevingsvergunning leidend. Dit wordt expliciet in de koopovereenkomst meegenomen.

3.4 Maatschappelijk en zorg

De grondprijs voor maatschappelijke en zorgfuncties is afhankelijk van de te realiseren ontwikkeling en de eindgebruiker. De gemeente Zevenaar past maatwerk toe bij het bepalen van de grondprijs.

3.5 Overige commerciële voorzieningen

Onder overige commerciële voorzieningen wordt verstaan de detailhandel, leisure en parkeerlocaties. Deze categorie is voornamelijk voorzien op de Spoorallee. De grondprijs voor deze functie is sterk afhankelijk van het gebouw dat wordt ontwikkeld en de eindgebruiker van het gebouw. Hier wordt maatwerk toegepast. De grondprijs voor deze functie wordt bij voorkeur vastgesteld door middel van een residuele berekening. Indien een dergelijke berekening niet mogelijk is, wordt op een andere wijze een marktconforme grondprijs vastgesteld.

3.6 Overige functies

Voor de realisatie van nutsvoorzieningen wordt over het algemeen gewerkt met een recht van opstal in de openbare ruimte, waardoor er geen sprake is van feitelijke uitgifte. Indien het nutsbedrijf bij speciale voorzieningen, zoals een verdeelstation of een wijkcentrale, het eigendom eist, wordt de grondprijs op basis van de comparatieve methode, passend bij de specifieke voorziening, bepaald.

4. Methodiek en grondprijzen 2021 Zevenaar

De gekozen grondprijsmethodiek en de hoogte van de grondprijs per functie in 2021 zijn in onderstaande tabellen samengevat. De genoemde prijzen in de grondprijzenbrief zijn exclusief BTW. Bij verkoop van bouwrijpe grond dient over de verkoopprijs van de grond BTW te worden betaald.

Tabel 3. Methodieken en grondprijzen/grondquotes voor woningbouw

Woningtype	Methodiek		Kerkdorpen	Stad Zevenaar
appartement			maatwerk	maatwerk
tussenwoning	grondquote		22%	24%
hoekwoning	grondquote		26%	27%
2 ^e 1-kapwoning	grondquote		24%	27%
vrijstaande woning	grondquote		31%	33%
Sociale huur	Appartementen		maatwerk	maatwerk
	Grondgebonden t/m 2e aftoppingsgrens		€ 20.000 excl. BTW	€ 20.000 excl. BTW
	Grondgebonden vanaf 2e aftoppingsgrens		€ 22.500 excl. BTW	€ 22.500 excl. BTW
Vrije kavels algemeen	Tot 400 m2		€ 249,00 excl. BTW	€ 266,00 excl. BTW
	401 m2 t/m 800 m2	-15%	€ 212,00 excl. BTW	€ 226,00 excl. BTW
	801 m2 t/m 1.200 m2	-30%	€ 174,00 excl. BTW	€ 186,00 excl. BTW
	> 1.200 m2	-45%	€ 137,00 excl. BTW	€ 146,00 excl. BTW
Vrije kavels Zwanenwaay	Tot 1.000 m2		€ 249,00 excl. BTW	n.v.t.
Babberich	1.001 - 2.500 m2	-50%	€ 124,50 excl. BTW	
	vanaf 2.501 m2		€ 249,00 excl. BTW	
Uitbreiding bestaande kavel met bestemming "te bebouwen"	direct grenzend aan eigen kavel, max. 100 m2.		€ 162 excl. BTW	€ 162 excl. BTW
Groenstroken zonder bestemming "te bebouwen"	Op te vragen bij de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie van de gemeente		€ 70 BTW n.v.t.	€ 70 BTW n.v.t.
Verlenging huurovereenkomst van gemeenteground (als tuin) indien de eigenaar van de betreffende woning wijziget.	Op te vragen bij de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie van de gemeente		Huurprijs (per jaar) bedraagt 5% van de koopprijs	Huurprijs (per jaar) bedraagt 5% van de koopprijs
Huurprijs groenstroken t.b.v. maatschappelijke doeleinden	Prijs per m2		€ 2,50 BTW n.v.t.	€ 2,50 BTW n.v.t.

Tabel 4. Methodieken en grondprijzen voor niet-woningbouw

Type	methodiek	Grondprijs
Bedrijfskavels	grondprijs per m2	op aanvraag
Kantoren	residueel	maatwerk
Maatschappelijk en zorg	grondprijs per m2/comparatief	maatwerk
Overige commerciële voorzieningen	grondprijs per m2/comparatief	maatwerk
Overig functies inclusief nutsvoorzieningen	grondprijs per m2/comparatief	maatwerk

5. Meer informatie

Voor meer informatie over de grondprijzen van de gemeente Zevenaar kunt u contact opnemen met de afdeling Beheer, Ontwerp en Realisatie.

Bijlage 1: Grondprijsmethodieken

Inleiding

In deze bijlage wordt alleen ingegaan op de bepaling van de prijs van bouwrijpe grond. Dit betreft grond die voldoet aan de volgende kenmerken:

- de grond is geschikt om op te bouwen en het bestemmingsplan geeft de bouwbaarheid
- de omliggende openbare ruimte is aangekocht en bouwrijp gemaakt. Dit betekent bijvoorbeeld dat er een bouwweg ligt, dat er riolering ligt en overige nutsvoorzieningen.
- contractueel is geregeld dat de openbare ruimte woonrijp wordt gemaakt. Dit betekent de aanleg van water/waterberging, groenvoorzieningen, bruggen en straatwerk.

In de Nederlandse praktijk bestaan meerdere methodieken om de grondprijs te bepalen, namelijk:

1. Kostprijs methode
2. Comparatieve methode
3. Residuele waarde methode
4. Grondquote / Grondcurve
5. Vaste m² prijs of vaste kavelprijs

Ten aanzien van de genoemde methodieken kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

Ad 1. De kostprijsmethode is in het verre verleden veel toegepast. Binnen de vigerende wettelijke kaders is dit geen logische benadering meer. Indien de kostprijs hoger ligt dan de waarde, zal een potentiële koper niet kopen. Indien de kostprijs lager ligt dan de waarde, zou verkoop op basis van de kostprijs beoordeeld worden als staatssteun.

Ad 2. Comparatief houdt in dat prijzen zijn afgeleid van grondprijzen van omliggende gemeenten of vergelijkbare verkopen die in het recente verleden zijn gerealiseerd. Gemeenten hanteren de comparatieve methode bij de notie concurrerend te zijn ten opzichte van omliggende gemeenten. Dit is met name het geval bij de uitgifte van bedrijfsperven, maar daarnaast ook bij de uitgifte van vrije kavels.

Ad 3. De residuele grondwaarde is een methodiek die uitgaat van de waarde van het toekomstige vastgoed en op deze waarde de stichtingskosten van het vastgoed in mindering brengt.

Om een residuele grondwaarde berekening te kunnen uitvoeren is kennis nodig van de VON-prijzen en de stichtingskosten. VON-prijzen zijn door middel van een marktscan te schatten. De stichtingskosten kunnen worden ingeschat op basis van bouwcostendatabases. Toepassing van deze methodiek is gedetailleerd, en wordt vooral toegepast door gemeenten met een grote bouwopgave.

Ad 4. De grondquote is een percentage van de VON-prijs van het vastgoed en geeft het waarde aandeel van de grond aan. Hierbij wordt de grondprijs bepaald op basis van een percentage van de VON-prijs (excl.) van het vastgoed. Deze methode is relatief eenvoudig te hanteren en garandeert bij benadering een marktconforme grondprijs.

Ad 5. Vaste grondprijzen zijn vaak gebaseerd op de comparatieve methode. Voor gemeenten met een beperkte bouwopgave is een vaste grondprijs eenvoudig te hanteren. Daarbij geeft dit duidelijkheid over grondprijzen bij het bestuur, de Raad en haar inwoners.

Voor- en nadelen van de grondprijsmethodes

In de vorige paragraaf is geconstateerd dat de kostprijsmethode niet toepasbaar is. Ook is aangegeven dat de comparatieve methode vaak de manier is om vaste grondprijzen te bepalen. Met deze achtergrond worden deze twee methodes samen beschreven. Navolgende tabellen geven een overzicht van de voor- en nadelen de toepasbare methoden.

Tabel 1. Voor- en nadelen residuele grondwaardemethode

Voordeel	Nadeel
<u>Dicht op marktwaarde</u> Residuele grondprijzen benaderen de marktwaarde van de grond. De methode houdt rekening met de kenmerken van het vastgoed (grootte, kwaliteit, typologie en locatie) en anticipeert direct op marktwijzigingen. De residuele grondwaarde is een grondprijs op maat. <u>Flexibel</u> Wanneer een vastgoedprogramma en/of de kenmerken van het vastgoed wijzigen, dan wijzigt de residuele grondprijs mee. In een krappe markt waarin behoefte is aan flexibiliteit en op maat geleverde vastgoedproducten, zijn grondprijzen op maat essentieel. Deze kunnen het verschil maken tussen een haalbare en onhaalbare ontwikkeling.	<u>Intensief</u> Het berekenen van een residuele grondwaarde is maatwerk. Per product dienen onderbouwde berekeningen te worden gemaakt (arbeidsintensief). Het vraagt om concrete marktkennis over vastgoedprijzen en stichtingskosten. Daarnaast dient deze prijs nog te worden uit onderhandeld met de ontwikkelende partijen. In de praktijk kosten prijsonderhandelingen veel tijd en het is onzeker of de maximale residuele grondprijs uiteindelijk uit onderhandeld kan worden. <u>Negatieve hefboomwerking</u> Bij een stagnerende vastgoedmarkt is sprake van een negatieve hefboomwerking van de residuele grondwaarde. Bij dalende woningbouwmarktprijzen en gelijkblijvende bouwkosten, ontstaat er een forse procentuele daling van de grondprijs. Bij stijgende prijzen is het omgekeerde het geval, maar door mogelijk toenemende bouwkosten kan deze prijsstijging weer teniet worden gedaan.

Tabel 2. Voor- en nadelen grondquotemethode

Voordeel	Nadeel
<u>Eenvoud</u> De grondprijzen zijn eenvoudig te berekenen aan de hand van grondquotes (percentages). <u>Benadert de marktwaarde</u> Doordat de grondquote methode een afgeleide is van de residuele grondwaarde methode benadert het de marktwaarde. De mate waarin is afhankelijk van de mate waarin wordt gedifferentieerd in woningtypes en locatie. <u>Volgt woningprijzen</u> Bij dalende woningbouwmarktprijzen volgen de grondprijzen deze daling. Er treedt geen hefboomwerking op.	<u>Inflexibel</u> Grondquotes zijn ingedeeld in prijscategorieën. Elke categorie heeft zijn eigen quote. Meestal lopen de quotes op: hoe hoger de prijscategorie hoe hoger de quote. Wanneer een opstal naar een hogere categorie verschoven wordt, bijvoorbeeld als gevolg van een kwaliteitsimpuls kan dit leiden tot een flinke verhoging van de grondprijs. Daarnaast kan er discussie ontstaan over VON-prijzen. Immers welke prijs wordt gehanteerd? De prijs waarvoor een woning in verkoop wordt genomen of de prijs waarvoor de woning wordt verkocht (inclusief meerwerk).

Tabel 3. Voor- en nadelen vaste grondprijsmethode

Voordeel	Nadeel
<u>duidelijkheid & overzichtelijkheid</u> Een vaste grondprijs is duidelijk en overzichtelijk voor betrokkenen. De gemeente kan de prijzen eenvoudig door rekenen in de verschillende grondexploitaties en voor het gemeentebestuur, de Raad en particulieren/bedrijven is het transparant en overzichtelijk welke grondprijs voor bouwrijpe grond betaald moet worden. Periodiek worden de grondprijzen vastgesteld. Afhankelijk van de keuze van de gemeenten kunnen er meerdere grondprijscategorieën worden onderscheiden.	<u>weinig mogelijkheden tot prijsdifferentiatie</u> De vaste grondprijs is vaak een andere prijs dan de marktwaarde van de grond. De kenmerken van het vastgoed (grootte, kwaliteit, typologie en locatie) bepalen namelijk de prijs. Deze prijsdifferentiatie is beperkt mogelijk bij een vaste grondprijs methode. Door het onderscheiden van grondprijs categorieën kan dit deels worden opvangen, door woningcategorieën te onderscheiden, prijsstaffels te hanteren en rekening te houden met locatiemarkten (bijvoorbeeld een lagere prijs bij kleine kernen en een hogere prijs voor het centrale dorp).

Keuze gemeente Zevenaar

Een grondprijs dient zoveel mogelijk de reële marktwaarde te vertegenwoordigen. In een krappe vastgoedmarkt is dat noodzakelijk om concurrerend te kunnen zijn. Dit geldt met name voor bouwgrond wat direct aan de eindgebruiker wordt verkocht (bedrijventerrein, vrije kavels). De consument zal immers "shoppen" naar een product met de beste prijs / kwaliteitsverhouding.

Inhoudelijk is de residuele grondwaarde methode de beste methode.

- Echter voor bouwgrond die direct aan de eindgebruiker wordt verkocht is deze in beginsel niet toepasbaar. Immers op het moment dat de grond "in de etalage" wordt gezet is nog niet bekend wat er wordt gerealiseerd en zoals hiervoor aangegeven, potentiële koper "shoppen". Voor deze gronden is dan de vaste grondprijsmethode de beste methode. Om de marktwaarde zo goed mogelijk te benaderen wordt gewerkt met een staffelkorting, en met onderscheid naar kerkdorpen en stad Zevenaar. Vervolgens worden de prijzen voor vrije kavels periodiek op basis van referentie woningen en op basis van de comparatieve methode herijkt. Voor bedrijvenkavels wordt periodiek de comparatieve methode toegepast.
- Voor projectmatige bouw is de pure residuele grondwaarde methode arbeidsintensief. Als afgeleide hiervan kiest de gemeente Zevenaar voor de grondquote methode. Hierbij geldt dat voor referentiewoningen de residuele grondwaarde wordt berekend, en vervolgens wordt vertaald in een grondquote. Om het nadeel van inflexibiliteit (zie hierboven) te ondervangen wordt hierbij gewerkt met bandbreedtes. Hierbij wordt ook de locatie (stad/kerkdorp en courant/incourant) betrokken.
- Voor het Businesspark 7Poort is de residuele methode normatief toegepast op de meest gangbare verschijningsvormen. De daaruit voortvloeiende grondprijzen zijn vervolgens getoetst aan omliggende/concurrerende bedrijventerreinen. Dit heeft geleid tot een marktconforme prijsstelling per categorie. Voor zichtlocaties wordt een toeslag gehanteerd.



Zegers Ontwikkeling BV

Galvanistraat 12-2

Postbus 31

6710 BA Ede

Tel. 088 224 7700

info@zegersbouw.nl

www.zegersbouw.nl

IBAN: NL81RABO0108329070

HR Arnhem: 09086387

BTW: 8037.13.368.B01

Gemeente Zevenaar

t.a.v. []

6901 AA Zevenaar

Behandeld door :
Datum : 9 november 2020
Project (nr.) : Kloosterweide II babberich
Onderwerp : Koopovereenkomst en bijlagen

Geachte heer/mevrouw,

Het bijgaande wordt u zonder begeleidend schrijven toegestuurd,

- ☐ Volgens afspraak;
- ☐ Ter kennisneming;
- ☐ Op uw verzoek;
- ☒ Ter ondertekening;
- ☐ Ter goedkeuring;

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Zegers Ontwikkeling B.V.

Bijlage : Koopovereenkomst en bijlagen



MIDDAG OOST, DEELGEBIED 2 BABBERICH

**KOOPOVEREENKOMST BOUWPERCELEN
MIDDAG OOST, DEELGEBIED 2, BABBERICH**

VERSIE 27 oktober 2020

ONTWIKKELAAR: ZEGERS ONTWIKKELING B.V.

DATUM OVEREENKOMST : _____
NUMMER OVEREENKOMST : _____
VBS-NUMMER : _____

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1. – DEFINITIES EN UITLEG	2
ARTIKEL 2. – TOTSTANDKOMING EN DOEL VAN DE OVEREENKOMST	3
ARTIKEL 3. – VERPLICHTINGEN VAN DE GEMEENTE	4
ARTIKEL 4. – VERPLICHTINGEN VAN ZEGERS.....	4
ARTIKEL 5. – BESTEMMING VAN DE BOUWKAVELS	5
ARTIKEL 6. – GRONDVERKOOP DOOR DE GEMEENTE.....	6
ARTIKEL 7. – KOOPPRIJS	6
ARTIKEL 8. – TRANSPORTDATA EN AKTE VAN LEVERING	6
ARTIKEL 9. – BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN	6
ARTIKEL 10. – BELASTINGEN EN KOSTEN LEVERING	7
ARTIKEL 12. – AFLEVERING	7
ARTIKEL 13. – VERKLARINGEN EN GARANTIES	7
ARTIKEL 14. – ACHTERUITGANG.....	8
ARTIKEL 15. – TEKORTSCHIETEN	8
ARTIKEL 16. – GEVOLGEN ONGELDIGHEID EN WIJZIGING	8
ARTIKEL 17. – AVV 2007.....	9
ARTIKEL 18. – AFSTAND ONTBINDINGSRECHT	9
ARTIKEL 20. – RANGORDE	9
ARTIKEL 21. – BEKENDHEID INHOUD OVEREENKOMST.....	9
ARTIKEL 22. – TERMIJNEN, TOEPASSELIJK RECHT	9
ARTIKEL 23. – WOONPLAATSKEUZE	9
ARTIKEL 24. – EXCLUSIVITEIT	9
ARTIKEL 25. – BIJLAGEN.....	9

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, **de Gemeente Zevenaar**, zetelende te Zevenaar aan de (6901 AA) Kerkstraat 27, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.A.M. Geurts, in zijn hoedanigheid van afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, daartoe gemandateerd ingevolge mandaat van de bij besluit van 17 december 2020 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Mandatenregeling 2020,

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

EN

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, **Zegers Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Lunteren en kantoorhoudende aan de (6716 AE) Galvanistraat 12 2 te Ede, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09086387, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, **E. Schipper Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Lunteren en kantoorhoudende aan de (6741 ZS) Molenparkweg Oost 23 te Lunteren, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09077179, de heer E. Schipper in zijn hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen '**Zegers**';

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

OVERWEGINGEN:

1. De Gemeente en Zegers hebben op 13-11-2017 een koopbevestigingsakte deelgebied 1 gesloten. Zegers heeft op grond van deze koopbevestigingsakte deelgebied 1 van het plan Middag Oost te Babberich nader uitgewerkt en gerealiseerd;
2. Door onvoorziene omstandigheden heeft Zegers in overleg met, en op verzoek van de Gemeente het stedenbouwkundig plan van deelgebied 1 aangepast;
3. Hieruit voortvloeiend is tussen de Gemeente en Zegers overeengekomen dat Zegers tevens deelgebied 2 van het plan Middag Oost te Babberich zal gaan ontwikkelen, waarbij de voorwaarden en bepalingen die zijn overeengekomen voor de ontwikkeling en realisatie van deelgebied 1 zoveel mogelijk als leidraad worden aangehouden voor de ontwikkeling en realisatie van deelgebied 2;
4. Zegers en de Gemeente hebben op 20-07-2020 een optieovereenkomst 'Middag Oost, Deelgebied 2, Babberich' gesloten, hierna te noemen: "de Optieovereenkomst". Zegers heeft op grond van de Optieovereenkomst een optierecht van de Gemeente op percelen grond in Babberich, een en ander zoals vermeld in artikel 1 van de Optieovereenkomst;
5. Zegers heeft op 19-10-2020 het optierecht bij de Gemeente ingeroepen;
6. Partijen hebben nader overleg gevoerd en wensen de gemaakte afspraken in de onderhavige overeenkomst vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

ARTIKEL 1. – DEFINITIES EN UITLEG

1. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

"Akte van Levering": de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van Notaris;

"Bouwrijp maken": het geschikt maken van gronden voor verdere inrichting en bebouwing omvattende in hoofdzaak: sloop van te verwijderen opstallen casu quo bovengrondse en ondergrondse obstakels, eventueel benodigde bodemsanering, terreinophoging, waarbij de

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers:

Gemeente de bouwpeilhoogte bepaalt, aanleg van riolering en aanleg van bouwwegen alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief opstalaansluitingen);

"Garanties": de hierna in artikel 13 van deze Overeenkomst vermelde garanties, die door de Gemeente worden verstrekt;

"Koopprijs": de hierna in artikel 7 van deze Overeenkomst vermelde koopprijs;

"Notaris": een notaris, verbonden aan een door Zegers aan te wijzen notariskantoor;

"Overeenkomst": deze Overeenkomst;

"Project": de ontwikkeling en realisatie van 17 woningen, waarvan 4 rijtussenwoningen, 4 rijkhoekwoningen, 8 twee-onder-een-kap, en 1 vrijstaande woning, of indien tijdens de verkoop van de woningen blijkt dat er behoefte is aan een andere invulling van het woningaanbod; de ontwikkeling en realisatie van 16 woningen, waarvan 2 rijtussenwoningen, 2 hoekwoningen, 2 rijkhoekwoningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen;

"Projectgebied": de percelen gelegen, gelegen te Zevenaar, kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie C nummers 2875, 4248 en 4571 (allen gedeeltelijk) zoals globaal aangeduid op de aan deze Overeenkomst als **bijlage 1** gehechte verkooptekening met nummer 100287 en de dato 18 maart 2020, ter grootte van circa 4.343 m², aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend bij splitsingsverzoek met ordernummer 6200469, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente **Oud-Zevenaar**, sectie C, nummers 4598, 4600 en 4603, met een gezamenlijke grootte van 4.321 m²;

"Woonrijp maken": het inrichten van het openbaar gebied omvattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatverlichting en brandkranen. Tot het woonrijp maken behoren eveneens de drie toeritten naar de opritten van de zes woningen die zullen worden gerealiseerd door de Gemeente en nabij de door de Gemeente te realiseren wadi. Bedoelde toeritten zijn weergegeven op bijlage 4.

2. De hiervoor vermelde definities kunnen zonder verschil in inhoudelijke betekenis zowel in meervoud als in het enkelvoud worden gehanteerd.
3. De overwegingen en bijlagen bij de overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de overeenkomst.
4. Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de overeenkomst en bepaalde in de overwegingen of de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de overeenkomst.
5. Kopteksten en nummering van de artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

ARTIKEL 2. – TOTSTANDKOMING EN DOEL VAN DE OVEREENKOMST

1. Zegers heeft op 19-10-2020 het optierecht bij de Gemeente ingeroepen, welk recht aan Zegers door de Gemeente was verleend bij de Optieovereenkomst van 20-07-2020, waarvan een kopie aan deze Overeenkomst wordt gehecht als **bijlage 2** (hierna te noemen: "de Optie overeenkomst"). Op grond van het bepaalde in de Optieovereenkomst wordt geacht een koopovereenkomst tussen de Gemeente en Zegers tot stand te zijn gekomen op de datum van het intrekken van het optierecht door Zegers aan de Gemeente, en wel onder de voorwaarden als vermeld in de Overeenkomst. Desalniettemin wensen Partijen de Overeenkomst met elkaar aan te gaan.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers:

2. Het doel van de Overeenkomst is te komen tot een ontwikkeling van het Projectgebied, naar de vorm en inhoud zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan, welk plan is weergegeven op de tekening "Inrichtingsplan buitenruimte Fase 2 Middag Oost" (**bijlage 3**), voor zover deze niet op voet van de Overeenkomst nadien worden aangepast. Partijen zullen daartoe samenwerken.
3. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Projectgebied op enigerlei wijze kunnen belemmeren.
4. Partijen zijn verplicht om gedurende alle stadia van de ontwikkeling elkaar regelmatig te informeren en met elkaar welwillend in overleg te treden.

ARTIKEL 3. – VERPLICHTINGEN VAN DE GEMEENTE

1. De Gemeente zal de werkzaamheden in het kader van het Woonrijp maken – gefaseerd en in overleg met Zegers – starten uiterlijk 10 weken voor oplevering van de woningen door Zegers. In aanvulling hierop zal de Gemeente er in ieder geval voor zorgen dat de opritten van de betreffende zes woningen bereikbaar zijn door middel van het realiseren van drie toeritten, zulks uiterlijk ten tijde van de oplevering van de betreffende zes woningen door Zegers aan de betreffende kopers. Zegers stelt de Gemeente van de hiervoor bedoelde opleveringen tijdig op de hoogte. Indien dit noodzakelijk is vanwege de planning van het Woonrijp maken, zal de Gemeente eerst tijdelijke toeritten (laten) realiseren. De definitieve uitvoering van de toeritten maakt onderdeel uit van het Woonrijp maken.
2. De Gemeente zal de voor de ontwikkeling benodigde gronden Bouwrijp verkopen aan Zegers, een en ander geschikt voor het beoogde gebruik, te weten wonen. Dit blijkt uit het in opdracht van de Gemeente door Ingenieursbureau Land uitgevoerde bodemonderzoek ten aanzien van het Verkochte. De resultaten van bedoeld bodemonderzoek zijn neergelegd in het rapport met projectnaam "Middag Oost te Babberich", kenmerk R01-77809-WZI, de dato 11 november 2019. Zegers heeft van de Gemeente bedoeld rapport ontvangen en is dan ook bekend met de inhoud van bedoeld rapport en met de resultaten van bedoeld onderzoek.

ARTIKEL 4. – VERPLICHTINGEN VAN ZEGERS

1. Zegers zal de ontwikkeling van het Projectgebied actief, doelgericht en voor eigen rekening en risico ter hand nemen, onder de voorwaarden en bepalingen van de Overeenkomst.
2. Zegers zorgt uiterlijk 10 weken voor de oplevering van de 1^{ste} woning voor het obstakelvrij maken (vrijmaken van (bouw)materiaal, keten en dergelijke) van het door de Gemeente Woonrijp te maken openbare gebied, zodat de Gemeente de werkzaamheden voor het Woonrijp maken uit kan (laten) voeren. Partijen zullen overleggen over de tijdstippen en de volgorde van het inrichten van het openbare gebied.
3. Zegers stemt in met de afname van de relevante (dat wil zeggen uitgeefbare en niet voor openbaar gebied bestemde) in eigendom van de Gemeente zijnde percelen grond, zijnde het na te noemen Verkochte, alsmede met de realisatie van het Project.
4. Zegers is verplicht om conform het Inrichtingsplan, welk plan is weergegeven op de tekening **bijlage 3**, alsmede conform het Stedenbouwkundig plan (tekening vervaardigd door Weusten Liedenbaum architecten, projectnummer 19-2065, tekeningnummer D0.001 laatst gewijzigd de dato 24 januari 2020), welk plan is weergegeven op de tekening **bijlage 4**, hagen dan wel hekwerken (staalmatten) en heder helix te planten dan wel te plaatsen. Deze hagen dienen na 4 jaar respectievelijk 0,6 meter dan wel 1,80 meter hoog te zijn. De hekwerken dienen 1,80 meter hoog te zijn en dienen beplant te worden met heder helix. Zegers verplicht zich om zorg te dragen dat bij aanplant van de hagen deze een hoogte en dichtheid hebben dat de hoogte(n) bij normale omstandigheden worden bereikt.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers:

Zegers verplicht zich om bij de aanplant een strook van minimaal 30 cm van de erfgrans met het openbaar gebied aan te houden. Zegers is verplicht om het gestelde in artikel 22 en artikel 23 van de nader te noemen 'AVV 2007' aan de particuliere koper op te leggen ten aanzien van de haag en het hekwerk met klimopwand.

5. Ten aanzien van de percelen grond waarvan is aangegeven, dat zij zijn bestemd voor eengezinswoningen of meergezinswoningen met een of meerdere parkeerplaatsen en/of garage(s) en/of stelplaats(en) en/of carport(s) en/of tuinparkeerplaats(en) voor een of meerdere personenauto(s) per woning, geldt de verplichting dat de betreffende parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd door Zegers, en door de particuliere kopers van de woningen als zodanig blijvend worden gebruikt, toegankelijk blijven en in stand worden gehouden middels een kettingbeding, een en ander overeenkomstig artikel 24 van de 'Algemene Verkoopvoorwaarden Middag Oost en Zwanenwaay (AVV 2007)'.
6. Zegers is verplicht om overal waar dat is aangegeven in het Inrichtingsplan, welk plan is weergegeven op de tekening **bijlage 3**, alsmede conform het Stedenbouwkundig plan, welk plan is weergegeven op de tekening **bijlage 4**, een achterpad aan te leggen en hiervoor een erfdienstbaarheid van overpad te vestigen ten laste en ten behoeve van de betreffende bouwkavels. Zegers is tevens verplicht zorg te dragen voor een goede afwatering van dit achterpad.
7. Zegers is expliciet verplicht om bij wijze van derdenbeding de hierna volgende bepaling in zijn verkoopovereenkomsten (of gronduitgifteovereenkomsten) ten behoeve van de Gemeente aan de (particuliere) koper op te leggen en er voor te zorgen dat de (particuliere) koper dit derdenbeding namens de Gemeente aanvaardt.
 1. *De koper is verplicht te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingborden, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.*
 2. *De gemeente kan zich slechts beroepen op het gestelde in het hiervoor gestelde, indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht dat de koper niet meer beperkt wordt in zijn/haar recht dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is. De bepaling van de plaats waar deze zaken worden aangebracht geschiedt in overleg tussen partijen.*
 3. *De koper is verplicht op haar kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in dit artikel bedoelde zaken.*
 4. *Partijen komen overeen dat de in dit artikel genoemde verplichting ex artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting rust op de onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degenen die het goed onder bijzonder titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*
 5. *Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*
 6. *De in dit artikel bedoelde in een derdenbeding op te leggen bepaling geldt mede voor de koper zelf.*

ARTIKEL 5. – BESTEMMING VAN DE BOUWKAVELS

De bouwkavels zijn bestemd voor de bouw van **het Project**, een en ander zoals is weergegeven op het Inrichtingsplan (**bijlage 3**) alsmede het Stedenbouwkundig plan (**bijlage 4**).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers

ARTIKEL 6. – GRONDVERKOOP DOOR DE GEMEENTE

1. De Gemeente verkoopt aan Zegers, gelijk deze van de Gemeente koopt, het bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel bouwrijpe grond, de percelen gelegen, gelegen te Zevenaar, kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie C nummers 2875, 4248 en 4571 (allen gedeeltelijk) zoals globaal aangeduid op de aan deze Overeenkomst als **bijlage 1** gehechte verkooptekening met nummer 100287 en de dato 18 maart 2020, ter grootte van circa 4.343 m², aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend bij splitsingsverzoek ordernummer 6200469, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente **Oud-Zevenaar**, sectie **C**, nummers 4598, 4600 en 4603, met een gezamenlijke grootte van 4.321 m², hierna ook te noemen: '**het Verkochte**', een en ander zoals met stippelarcering is weergegeven op als **bijlage 1** bijgevoegde tekening.
2. De levering aan Zegers casu quo aan door Zegers aan te wijzen derden geschiedt met toepassing van de als **bijlage 5** aangehechte '*Algemene Verkoopvoorwaarden Middag Oost en Zwanenwaay (AVV 2007)*', voor zover daarvan in de Overeenkomst niet is afgeweken.

ARTIKEL 7. – KOOPPRIJS

1. De totale Koopprijs voor het Verkochte bedraagt op basis van de realisatie van 17 woningen ~~€ 1.100.000,- (één miljoen één honderd duizend euro)~~ **exclusief BTW, een en ander conform het overzicht "Overzicht VON-prijzen en grondprijzen Middag Oost fase 2 Babberich", welk overzicht als bijlage 6 bij de Overeenkomst is gevoegd.** Indien tijdens de verkoop van de woningen blijkt dat er behoefte is aan een andere invulling van het woningaanbod, zoals omschreven in de definitie '*Project*', behoudt de Gemeente zich het recht voor een herberekening van de totale Koopprijs op te stellen op basis van de gewijzigde variabelen en de dan geldende grondprijzen.
2. De betreffende Koopprijs zal door Zegers worden voldaan op het moment van levering van de betreffende gronden door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.

ARTIKEL 8. – TRANSPORTDATA EN AKTE VAN LEVERING

1. De eigendomsoverdracht van de bouw kavels zal plaatsvinden wanneer minimaal 12 van de 17 woningen (of 11 van de 16 woningen indien tijdens de verkoop van de woningen blijkt dat er behoefte is aan een andere invulling van het woningaanbod) onherroepelijk zijn verkocht, doch uiterlijk twee (2) maanden nadat het optierecht door Zegers bij de Gemeente is ingeroepen, en voordat Zegers start met de bouw van de betreffende woningen, ten overstaan van een notaris verbonden aan het notariskantoor Prick & Van Houtum te Zevenaar.
2. Zegers kan voor de reeds verkochte woningen gebruik maken van een ABC-levering, doch uiterlijk tot aan het moment dat Zegers start met de betreffende bouwwerkzaamheden.
3. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van iedere Akte van Levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.
4. De originele Akten van Levering zullen onder de Notaris berusten.

ARTIKEL 9. – BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. De Gemeente zal het Verkochte overdragen in de juridische staat zoals vermeld in artikel 9.1 AVV 2007.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers

2. De Gemeente verklaart dat er met betrekking tot het Verkochte geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden en/of bijzondere lasten en/of verplichtingen bestaan die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers voor registergoederen en die ten tijde van het ondertekenen van deze Overeenkomst nog niet zijn ingeschreven.
3. Zegers aanvaardt per de Transportdatum uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn. Tenslotte aanvaardt Zegers uitdrukkelijk alle publiekrechtelijke lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte ongeacht of deze zijn ingeschreven in de openbare registers.

ARTIKEL 10. – BELASTINGEN EN KOSTEN LEVERING

1. Het notarieel honorarium ter zake van de Akte van Levering en de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de kadastrale tarieven komen voor rekening van Zegers.
2. Voor zover ter zake van de verkrijging van het Verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn, is deze voor rekening van Zegers.
3. Alle in de overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

ARTIKEL 12. – AFLEVERING

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Zegers zal geschieden in de feitelijke staat zoals vermeld in artikel 10 AVV 2007. Zo wordt de Bouwkavel bij de notariële akte van eigendomsoverdracht Bouwrijp geleverd zulks met inachtneming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel.
2. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor de beoogde bestemming en ongevorderd aan Zegers ter beschikking worden gesteld, één en ander met inachtneming van het in de Overeenkomst bepaalde.

ARTIKEL 13. – VERKLARINGEN EN GARANTIES

1. Anders dan de in lid 2 van dit artikel uitdrukkelijk vermelde Garanties zullen door de Gemeente ter zake het Verkochte geen andere Garanties hoe ook genaamd worden afgegeven.
2. Onverminderd het overigens in de Overeenkomst bepaalde, garandeert de Gemeente aan Zegers, dat:
 - a. op de Transportdatum de Gemeente bevoegd is tot de overdracht van het Verkochte;
 - b. het Verkochte op de Transportdatum niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn;
 - c. op de verkrijging van het Verkochte door de Gemeente en de Overeenkomst die daaraan ten grondslag lag, het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was en dat bedoelde verkrijging niet onderhevig is aan vernietiging of ontbinding;
 - d. met betrekking tot het Verkochte op de Transportdatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
 - e. op de Transportdatum geen huurovereenkomst, bruikleenovereenkomsten of andere schriftelijke overeenkomsten bestaan, waarbij het genot en gebruik van het Verkochte is afgegeven, en dat evenmin overeenkomsten zijn gesloten die tot het aangaan van dergelijke overeenkomsten kunnen leiden.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers:

3. Onverlet het in volgende lid bepaalde, zal de Gemeente Zegers informeren indien zich ten aanzien van de Garanties na heden een wijziging voordoet. De Gemeente zal ter zake die wijziging met Zegers overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is.
4. Wordt niet voldaan aan een Garantie, dan wel is een Garantie onjuist, dan:
 - a. geldt dit als tekortkoming van de Gemeente;
 - b. wordt de in sub a bedoelde tekortkoming aan de Gemeente toegerekend, ongeacht de oorzaak van de tekortkoming.
5. Zegers verklaart:
 - a. Hij garandeert dat de in artikel 2:94c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure te zijnen aanzien niet van toepassing is.
 - b. Zegers aanvaardt het Verkochte geheel in de feitelijke staat waarin het zich tijdens de ondertekening van de Overeenkomst bevindt en zal ter zake van de feitelijke staat van het Verkochte te dier zake geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens de Gemeente hebben.

ARTIKEL 14. – ACHTERUITGANG

Indien het Verkochte voor het tijdstip van verlijden van de Akte van Levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan Zegers toe te rekenen oorzaak achteruitgaat, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en zullen Partijen zodanige nadere afspraken maken dat Zegers voor de Gemeente in staat wordt gesteld de door Zegers gewenste herontwikkeling van het Verkochte te realiseren zonder dat zij wordt geconfronteerd met kosten die zij niet zou hebben hoeven maken als de hiervoor vermelde omstandigheden zich niet zouden hebben voorgedaan. Zegers is in ieder geval bevoegd te verlangen dat de Gemeente het Verkochte aan haar overdraagt in de staat waarin het zich op de Transportdatum bevindt, in welk geval de Gemeente aan Zegers alle rechten zal overdragen die de Gemeente uit welke hoofde ook heeft jegens verzekeraars en/of anderen, voor zover deze rechten de vergoeding van schade aan het Verkochte betreffen.

ARTIKEL 15. – TEKORTSCHIETEN

1. Ingeval één der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld in verzuim raakt en derhalve wanpresentatie pleegt, is deze Partij ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 10% van de Koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
2. Naast het gestelde in het eerste lid behouden Partijen het recht voor om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

ARTIKEL 16. – GEVOLGEN ONGELDIGHEID EN WIJZIGING

1. Is of wordt deze Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven de Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. De Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de onderhavige Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
2. De Overeenkomst kan alleen schriftelijk worden gewijzigd of aangevuld.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers: 

ARTIKEL 17. – AVV 2007

1. De volgende artikelen uit de AVV 2007 zijn niet op deze overeenkomst van toepassing: artikel 2.1 tot en met 2.4, artikel 4, artikel 5, artikel 6, artikel 7, artikel 8.1, artikel 17, artikel 21, artikel 25 en artikel 29.
2. Indien in deze overeenkomst wordt afgeweken van hetgeen is bepaald in de AVV 2007 geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

ARTIKEL 18. – AFSTAND ONTBINDINGSRECHT

Partijen zullen in de Akte van Levering afstand doen van het recht om de Overeenkomst en de Akte van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

ARTIKEL 19. – RANGORDE

Indien in deze Overeenkomst wordt afgeweken van hetgeen is bepaald in de hiervoor vermelde documenten geldt hetgeen bepaald is in deze Overeenkomst.

ARTIKEL 20. – BEKENDHEID INHOUD OVEREENKOMST

Door ondertekening van deze Overeenkomst, verklaart Zegers de in deze Overeenkomst vermelde documenten (met hun eventuele onderliggende stukken) te hebben ontvangen, deze te kennen en de inhoud daarvan onvoorwaardelijk te accepteren.

ARTIKEL 21. – TERMIJNEN, TOEPASSELIJK RECHT

1. Op de in deze akte gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

ARTIKEL 22. – WOONPLAATSKEUZE

Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen terzake van deze koop woonplaats kiezen.

ARTIKEL 23. – EXCLUSIVITEIT

Met ondertekening van deze Overeenkomst vervallen alle eerder tussen Partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken terzake de in deze Overeenkomst vastgelegde koop en ontwikkeling, waarbij partijen zich wel zullen inspannen om de 'koopbevestigingsakte deelgebied 1' en de gedurende beide projecten zowel mondeling als schriftelijk gemaakte afspraken zoveel mogelijk als leidraad aan te houden voor de realisatie van deelgebied 2. Indien deze overeenkomst en de 'koopbevestigingsakte deelgebied 1' en de gedurende beide projecten zowel mondeling als schriftelijk gemaakte afspraken met elkaar conflicteren zullen partijen in nader overleg treden om ervoor zorg te dragen dat het Project 'deelgebied 2' naar tevredenheid van beide partijen zal worden gerealiseerd, waarbij expliciet aangetekend dat de afspraken in deze overeenkomst prevaleren boven de andere afspraken indien er niet tot een vergelijk kan worden gekomen die voor beide partijen bevredigend is.

ARTIKEL 24. – BIJLAGEN

1. Verkooptekening nummer 100287 en de dato 18 maart 2020;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zegers:

2. De Optieovereenkomst de dato 20-07-2020;
3. Inrichtingsplan buitenruimte Fase 2 Middag Oost;
4. Stedenbouwkundig plan tekening vervaardigd door Weusten Liedenbaum architecten, projectnummer 19-2065, tekeningnummer D0.001 laatst gewijzigd de dato 24 januari 2020;
5. 'Algemene Verkoopvoorwaarden Middag Oost en Zwanenwaay (AVV 2007)';
6. Overzicht VON-prijzen en grondprijzen Middag Oost fase 2 Babberich.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

~~Gemeente Zevenaar~~

Zegers Ontwikkeling B.V.

~~de heer W.A.M. Geurts~~
~~hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling~~

~~De heer E. Schipper~~
~~Directeur~~

Zevenaar

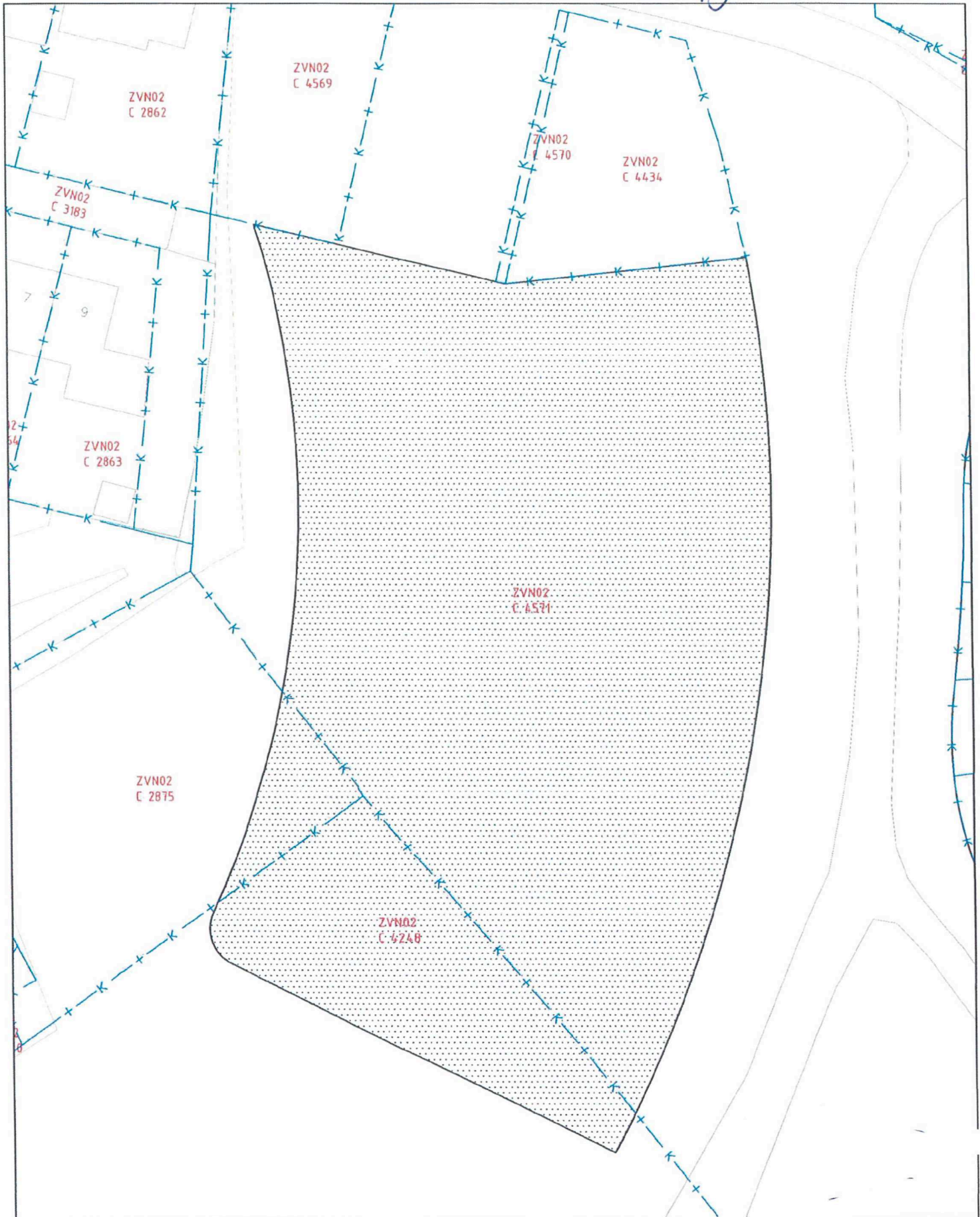
Ede

19 -11-2020

02 -11-2020

Paraaf Gemeente:

Paraaf Zege



GEMEENTE
ZEVENAAR



Te overdragen
Aan : Zegers Bouw
Kadastraal bekend gemeente OUD-ZEVENAAR
sectie : C nr(s). 2875, 4248 en 4571

4343 centiare

Bijlage 2

**OPTIEOVEREENKOMST
MIDDAG OOST, DEELGEBIED 2
BABBERICH**

OPTIENEMER: ZEGERS ONTWIKKELING B.V.

DATUM OVEREENKOMST : _____
NUMMER OVEREENKOMST : _____
VBS-NUMMER : _____

VERSIE 13072020 definitief

OPTIEOVEREENKOMST MIDDAG OOST, deelgebied 2

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Zevenaar**, zetelende te Zevenaar aan de (6901 AA) Kerkstraat 27, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.A.M. Geurts, in zijn hoedanigheid van afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, daartoe gemandateerd ingevolge mandaat van de bij besluit van 17 december 2020 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Mandatenregeling 2020,

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

EN

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, **Zegers Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Lunteren en kantoorhoudende aan de (6716 AE) Galvanistraat 12 2 te Ede, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09086387, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, E. Schipper Beheer B.V., statutair gevestigd te Lunteren en kantoorhoudende aan de (6741 ZS) Molenparkweg Oost 23 te Lunteren, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09077179, de heer E. Schipper in zijn hoedanigheid van directeur,

hierna te noemen '**Zegers**';

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

1. Zegers heeft de mogelijkheid om deelgebied 2 van het gebied Middag Oost te Babberich te ontwikkelen en te realiseren. Partijen zijn hiertoe reeds in overleg getreden over de voorwaarden van de tussen partijen te sluiten koop-/realisatieovereenkomst;
2. Vanwege de coronacrisis zal het naar verwachting langer duren voordat Zegers de tot deelgebied 2 behorende percelen grond afneemt. Daarom hebben Partijen in onderling overleg besproken om voorafgaand aan het sluiten van een koop-/realisatieovereenkomst eerst een optieovereenkomst met elkaar aan te gaan;
3. Gelet op het vorenstaande willen Partijen thans de onderhavige overeenkomst, hierna te noemen: "**deze Overeenkomst**" met elkaar aangaan.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. a. De Gemeente verleent aan Zegers een eerste recht van koop (hierna: '**Optierecht**') voor de percelen gelegen, gelegen te Zevenaar, kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie C nummers 2875, 4248 en 4571 (allen gedeeltelijk) zoals globaal aangeduid op de aan deze Overeenkomst als **bijlage 1** gehechte verkooptekening met nummer 100287 en de dato 18 maart 2020, ter grootte van circa 4.343 m² (hierna te noemen: '**de Kavel**').

b. Het is Zegers niet toegestaan het Optierecht gedeeltelijk uit te oefenen.
2. Het Optierecht vangt aan op het moment waarop deze Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend en eindigt op 31 december 2020.
3. Zegers is direct na aanvang van de Optieperiode voor het Optierecht aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van € ... per maand, welke vergoeding is gebaseerd op de totale oppervlakte van de Percelen van 4.343 m², exclusief btw (hierna te noemen: '**de Optievergoeding**'). Over de Optievergoeding wordt door de Gemeente geen rente vergoed.
4. De Gemeente garandeert Zegers dat omzetbelasting verschuldigd is over de Optievergoeding en dat zij de Kavel kwalificeert als 'bouwterrein' in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

5. De vergoeding als bedoeld in lid 4 is door Zegers bij vooruitbetaling verschuldigd en moet vóór de eerste dag van maand waarop de betaling betrekking heeft aan de Gemeente zijn voldaan door storting op IBAN-nummer NL45 BNGH 028 5010 085 ten name van de Gemeente Zevenaar onder vermelding van: 'Optievergoeding Middag Oost – deelgebied 2'.
6. De gedurende de Optieperiode door Zegers voldane Optievergoeding - alsmede het betaalde bedrag aan btw - valt (telkens) vrij aan Zegers indien voor, gedurende of na afloop van de Optieperiode er tussen Zegers met de Gemeente een koopovereenkomst als bedoeld in lid 11 is gesloten ter zake van de Kavel. Alsdan zal de gedurende de Optieperiode voldane Optievergoeding - alsmede het betaalde bedrag aan btw - gelden als een aanbetaling voor de alsdan verschuldigde koopsom.
7. De gedurende de Optieperiode door Zegers voldane Optievergoeding – alsmede het betaalde bedrag aan btw – valt voorts vrij aan Zegers indien deze Overeenkomst wordt ontbonden of wordt beëindigd op grond van een toerekenbare tekortkoming door de Gemeente in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.
8. De gedurende de Optieperiode door Zegers voldane Optievergoeding – alsmede het betaalde bedrag aan btw – valt definitief toe aan de Gemeente zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist indien:
 - a. Zegers aan het einde van de Optieperiode, te weten 31 december 2020, het Optierecht niet heeft ingeroepen; of
 - b. deze Overeenkomst gedurende de Optieperiode rechtsgeldig eenzijdig wordt opgezegd of beëindigd door Zegers ; of
 - c. Zegers failliet gaat of surseance van betaling verkrijgt.
9. Zegers heeft gedurende de Optieperiode het recht op elk moment de Kavel te kopen van de Gemeente en wel onder de voorwaarden als vermeld in de koopovereenkomst die als **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd, hierna te noemen: '**de Koopbevestigingsakte**'.
10. Het invoeren van het Optierecht dient te gebeuren door een schriftelijk verzoek daartoe van Zegers aan de Gemeente. De Koopbevestigingsakte met betrekking tot de Kavel komt tot stand door het aanbieden aan de Gemeente van het schriftelijk verzoek.
11. Na de totstandkoming van de Koopbevestigingsakte door het invoeren van het Optierecht zal de Gemeente daarna voor alle duidelijkheid nog de koopbevestiging conform de Koopbevestigingsakte (**bijlage 2**) doen toekomen aan Zegers. Het wel of niet getekend zijn van de Koopbevestigingsakte laat echter onverlet dat er een koop ten aanzien van de Kavel tot stand komt op het moment van het invoeren van het Optierecht door middel van voormeld schriftelijk verzoek daartoe van Zegers aan de Gemeente. Zolang de Gemeente niet de Koopbevestigingsakte heeft toegezonden, staat het ook Zegers vrij om zelf te zorgen voor een koopbevestiging conform de Koopbevestigingsakte (**bijlage 2**) en die te doen toekomen aan de Gemeente.
12. Na het invoeren van het Optierecht wordt de gedurende de Optieperiode voldane Optievergoeding - alsmede het betaalde bedrag aan btw - alsdan verrekend met de koopprijs van de Kavel.
13. Deze Overeenkomst eindigt:
 - na afloop van de Optieperiode; en
 - na schriftelijke opzegging van deze Overeenkomst door Zegers en/of de Gemeente.
14. Partijen hebben het recht deze overeenkomst te ontbinden of te beëindigen op grond van een toerekenbare tekortkoming door de andere Partij in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst te ontbinden indien Zegers:
 - a. in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert;
 - b. de verschuldigde Optievergoeding niet prompt op de vervaldag aan de Gemeente heeft voldaan.

15. Het is ter vrije keuze van elk der Partijen of zij wel of niet gebruik maakt van een aan haar op grond van deze Overeenkomst toekomend recht op ontbinding. Elk der Partijen kan uitsluitend schriftelijk een beroep doen op een ontbindingsgrond als bedoeld in deze Overeenkomst. Een beroep op een ontbindingsgrond als bedoeld in deze Overeenkomst dient per aangetekende post te geschieden gericht aan de wederpartij. Indien deze overeenkomst wordt ontbonden, geldt dat:
 - i. het in deze overeenkomst bepaalde, dan wel elke andere expliciete bepaling ter zake de consequenties of voorwaarden van een ontbinding, niet worden ontbonden en derhalve van kracht blijven na de ontbinding; en
 - ii. aan geen van Partijen enig recht op aanvullende (schade)vergoeding of compensatie, onder welke titel of hoe genaamd dan ook, toekomt en geen van Partijen alsdan iets van de ander kan eisen ter zake deze Overeenkomst.
16. Partijen zien er van af om het bepaalde in deze Overeenkomst in een notariële akte vast te leggen en in te doen schrijven in het Kadaster. Indien een van Partijen dat op enig moment wel wenst, zullen de andere partijen hieraan meewerken.
17. Zegers heeft de bevoegdheid een derde aan te wijzen voor wat betreft de uitoefening van het bepaalde in deze Overeenkomst, mits de nader aan te wijzen derde deel uitmaakt van de dezelfde groep, als bedoeld in artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek, als Zegers. Nadat de deze derde is aangewezen en vervolgens Zegers en die derde zults tezamen schriftelijk hebben gemeld aan de Gemeente, geldt deze derde als partij bij deze Overeenkomst in plaats van Zegers. De rechten uit deze overeenkomst zijn overigens zonder toestemming van de Gemeente niet voor overdracht vatbaar. Een overdracht van rechten zonder toestemming van de Gemeente heeft verbintenisrechtelijk noch goederenrechtelijk effect.
18. De Gemeente garandeert Zegers dat:
 - a. zij bevoegd is tot het aangaan van deze Overeenkomst en tot het naleven van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst; en
 - b. thans geen andere optierechten bestaan ter zake de Kavel (of een gedeelte daarvan) en ter zake van de Percelen geen koopovereenkomsten, huurovereenkomsten, gebruiksovereenkomsten, huurkoopovereenkomsten, pachtovereenkomsten of andere gebruiks- en/of vervreemdingsovereenkomsten zijn gesloten of onderhandelingen ter zake lopen.
19. Wijzigingen van deze Overeenkomst kunnen slechts schriftelijk door Partijen worden aangegaan.
20. Indien één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk niet rechtsgeldig zijn, dan geldt het volgende:
 - a. de ongeldige bepaling wordt geacht te worden vervangen door die geldige bepaling die qua wettelijk toegestane economische betekenis en doel het meeste op de niet geldende bepaling lijkt gezien de objectief waarneembare intentie van de oorspronkelijke bepaling; en
 - b. deze Overeenkomst blijft overigens onverkort van kracht en wordt niet aangetast door de ongeldige bepaling.
21. De thans reeds bestaande bijlagen behorende bij de Koopbevestigingsakte, gelden reeds per heden. De Gemeente verschaft Zegers ook heden reeds alle garanties als vermeld in de Koopbevestigingsakte.
23. De overwegingen maken deel uit de van deze Overeenkomst.
24. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
25. Alle geschillen die direct of indirect uit deze Overeenkomst voortvloeien of daarmee verband houden, kunnen uitsluitend bij de rechter van rechtbank Gelderland aanhangig worden gemaakt, nadat Partijen in der minne geprobeerd hebben om tot een oplossing van het geschil te komen, maar hierover geen overeenstemming hebben kunnen bereiken.

26. De volgende bijlage(n) bij deze overeenkomst maakt (maken) deel uit van deze overeenkomst:
1. Verkooptekening waarop de Percelen zijn aangegeven; en
 2. Koopbevestigingsakte (waarbij ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat het feit dat die bijlage Koopbevestigingsakte heet, onverlet laat dat ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst nog geen sprake is van een koop).

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Zevenaar,

Gemeente Zevenaar

Zegers Ontwikkeling B.V.

De heer W.A.M. Geurts
Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling

Zevenaar

16-7-2020 (datum)

De heer E. Schipper
Directeur

Ede

20-7-2020 (datum)



Bijlage 3
**Inrichtingsplan buitenruimte
 Fase 2 Middag Oost**

Bestaand voetbalveld handhaven

**Algemene
Verkoopvoorwaarden Middag
Oost en Zwanenwaay (AVV
2007)**

datum: 20 juni 2007
opsteller
De gemeente Zevenaar

Inhoud

ALGEMEEN	1
BEGRIPSBEPALINGEN	2
ONTWIKKELING	5
2. Ontwikkelingsovereenkomst en aanvaarding	5
4. Ontwikkeling Bouwplan door Koper	8
GRONDPRIJZEN	12
5. Uitgangspunten voor de grondprijzen en indexeringen	12
6. Definitief Ontwerp Prijs methode (DOP-methode) en voorwaarden voor Sociale huurwoningen en Starterswoningen.	12
7. Definitief Ontwerpprijs (DOP-methode) voor woningbouw, niet zijnde Sociale huurwoningen, Starterswoningen en voorwaarden voor Beleggerhuurwoningen.	13
LEVERING	17
8. Eigendomsoverdracht	17
9. Juridische staat	18
10. Feitelijke staat	19
11. Over- en ondermaat	20
12. Risico-overgang; baten en lasten	20
UITVOERINGSVERPLICHTINGEN GEMEENTE	22
13. Woonrijp maken	22
UITVOERINGSVERPLICHTINGEN KOPER	23
15. Kettingbeding: Realisatie Bouwplan	23
16. Archeologie	24
17. Kettingbeding: Woningbouw Garantie Instituut	24
18. Perceelsgedeelte ten behoeve van openbaar nut	24
19. Vestiging van erfdienstbaarheden ten nutte van het plangebied	24
20. Kettingbeding: Hemelwaterafvoer	24
21. Kettingbeding: Anti – speculatiebeding	25
22. Kettingbeding: Hagen en klimopwanden	26
23. Kwalitatieve verplichting: aanleg en instandhouding van een haag of een klimopwand	27
24. Kettingbeding: parkeren	28
BIJZONDERE RECHTEN VOOR KOPER	29
25. Recht op uitstel van levering en recht op ontbinding van koopovereenkomst voor de levering	29