

Samenwerkingsovereenkomst

Gemeente Renkum
en
++

Locatie: ++

Status: Concept 1.0
++



INHOUDSOPGAVE:

Ondergetekenden:	4
Definities:	4
Nemen in overweging:	8
Komen het volgende overeen:	8
Artikel 1 Doel van de Overeenkomst	8
Artikel 3 Voorbereiding en realisatie Bouwplan	9
<i>Algemeen</i>	9
<i>Overleg/participatie</i>	10
Artikel 4 Verplichtingen Gemeente	10
Artikel 5 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente	11
Artikel 6 Eigendomssituatie	11
Artikel 7 Bijzondere verplichtingen Bouwplan	11
<i>Parkeren</i>	11
<i>Hemelwater</i>	12
<i>Groenvoorzieningen</i>	13
Artikel 8 Aanbesteding	13
Artikel 9 Uitwerking Inrichtingsplan en realisatie openbare ruimte	13
Artikel 10 Schade	15
Artikel 11 Planning	15
Artikel 12 Woningcategorieën	15
<i>Aanbieding en realisatie woningen</i>	15
<i>Programma</i>	16
<i>Betaalbare en Sociale koop: toewijzing en zelfbewoningsplicht</i>	16
<i>Middenhuurwoning</i>	17
Artikel 13 Exploitatiebijdrage	18
Artikel 14 Planschade	19
Artikel 15 Oplevering, beheer en overdracht Openbare voorzieningen ..	19
<i>Woonrijp maken, feitelijke oplevering</i>	19
<i>Juridische levering</i>	19
Artikel 16 Overlegstructuur	21
Artikel 17 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen	21
Artikel 18 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging	23
Artikel 19 Overdracht rechten	23
Artikel 20 Boete(s)	23
Artikel 21 Bankgarantie	24

Artikel 22	Onvoorziene omstandigheden.....	24
Artikel 23	Geschillen.....	24
Artikel 25	Totstandkomingsvoorbehoud.....	25

Ondergetekenden:

1.—de rechtspersoon naar publiekrecht Gemeente Renkum, Generaal Urquhartlaan 4 (6861 GG) te Oosterbeek, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw A.M.J Schaap, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van **[**]**, hierna te noemen ‘(de) Gemeente’;

2. **[**]**
hierna te noemen ‘(de) Exploitant’,

de Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen ‘Partijen’ en ieder voor zich ook wel ‘Partij’;

Definities:

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

<u>Artikel:</u>	Een artikel van de Overeenkomst, tenzij anders vermeld;
<u>Beeldkwaliteitsplan:</u>	Het beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeenteraad op [**] ;
<u>Bestemmingsplan:</u>	Het bestemmingsplan dat verwezenlijking van het Bouwplan planologisch faciliteert;
<u>Betaalbare Koopwoning:</u>	Een Koopwoning met een koopprijs die maximaal gelijk is aan de voor het jaar van verkoop van de betreffende woning geldende NHG-grens (2022: € 355.000,- vrij op naam (VON)).
<u>Bijlage:</u>	Een bijlage bij de Overeenkomst;
<u>Bouwplan:</u>	Een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en voorts zoals beschreven in deze Overeenkomst;
<u>Bouwrijp maken:</u>	Het (verder) geschikt maken van gronden voor verdere inrichting en bebouwing omvattende in hoofdzaak: sloop van boven- en ondergrondse obstakels waaronder opstallen, begroeiingen als (stobben van) bomen en struiken, leidingen en kabels van nuts- en communicatievoorzieningen alsmede andere bouwbelemmerende obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende gronden

geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting; bodem- en grond(water)sanering voor zover nodig voor het beoogde gebruik; grondmechanische en geohydrologische werkzaamheden in zodanige mate en op zodanige wijze dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde bestemming, meer in het bijzonder dat deze geschikt zijn om de op de gronden geprojecteerde opstallen te kunnen funderen, hetgeen onder andere betekent: begaanbaar voor bouwverkeer en overig verkeer, draagkrachtig, zettingsvrij en voorzien van een goede waterhuishouding. In dit licht dienen de benodigde maatregelen ter zake van bodemverbetering, ontwatering en afwatering te zijn getroffen; dienen de gronden op de vereiste hoogte te zijn gebracht afhankelijk van het type bebouwing. Ook wordt er geëgaliseerd; dient een hoofdrioleringsstelsel te zijn aangelegd; dienen de gronden van archeologische belemmeringen ontdaan te zijn; het tenminste aan één zijde van het bouwblok ontsloten en bereikbaar te zijn voor materiaal en materieel, aangesloten te zijn op het openbare wegensstelsel; en dienen de gronden voorzien te zijn van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen;

Bro:

Besluit ruimtelijke ordening;

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Renkum, als bedoeld in artikel 6 van de Gemeentewet;

De rapportage en bepalingen omvang van hemelwater- c.q. infiltratievoorzieningen, versie 5, mei 2021;

Eisen
levensloopbestendige
woningen:

De door de Gemeente gestelde eisen aan levensloopgeschikte woonruimten, zoals vastgelegd in bijlage 2 bij de Huisvestingsverordening Renkum 2020, als Bijlage ++ aangehecht aan deze Overeenkomst.

Exploitant:

[];**

Exploitatiebijdrage:

De financiële bijdrage die de Exploitant aan de Gemeente moet betalen, welke bijdrage door Partijen in overleg/onderhandeling met inachtneming van de bepalingen van de Wro en het

Bro is bepaald;

Exploitatiegebied: Het perceel dat is gelegen aan **[**]**, kadastraal bekend gemeente **[**]** sectie **[**]** nummers **[**]**. Het Exploitatiegebied is door middel van arcering aangeduid op Bijlage ++;

Gemeente: De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Renkum. Voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het College wordt onder Gemeente tevens het College verstaan;

Haalbaarheids-overeenkomst: De tussen Partijen op **[**]** gesloten overeenkomst, krachtens welke zij de haalbaarheid van het Bouwplan hebben onderzocht en vastgesteld;

Inkoop- en aanbestedingsbeleid: Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente 2021, vastgesteld door ++ op ++ (Bijlage ++);

Inrichtingsplan: Het door Exploitant vervaardigde dan wel te vervaardigen plan waarin de inrichting van het Exploitatiegebied is beschreven en verbeeld;


Kaderstelling Gemeente: De door de Gemeente gestelde kaders, waarin opgenomen het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan;

Middenhuurwoning: Een huurwoning met een minimale huurprijs van € **+++,-** en een maximale huurprijs van € **+++,-** per maand (prijspeil 1 januari 2022), welke huurprijzen door de Gemeente jaarlijks per 1 januari kunnen worden geïndexeerd;

Openbare ruimte: Het van het Exploitatiegebied deel uitmakende toekomstige openbare gebied, zijnde alle delen van het Exploitatiegebied die niet zijn of zullen worden bestemd als uitgeefbare bouwkegel welke Openbare ruimte met arcering is weergegeven op de als Bijlage ++ aan deze overeenkomst gehechte tekening;

Overeenkomst: Deze samenwerkingsovereenkomst alsmede de daarbij behorende bijlagen;

Participatieplan: Het door Exploitant opgestelde en als Bijlage +++ aan deze Overeenkomst gehechte participatieplan,

	inclusief het daarbij behorende participatieverslag;
<u>Partijen:</u>	De Gemeente en Exploitant gezamenlijk;
<u>Planning:</u>	De planning die is bijgevoegd als Bijlage ++;
<u>Planschade:</u>	De schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
<u>Planschadeverordening:</u>	De Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Renkum, zoals vastgesteld door de Raad op 30 januari 2013;
<u>Raad:</u>	De raad van de gemeente Renkum als bedoeld in artikel 6 Gemeentewet;
<u>Sociale Huurwoning:</u>	Een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag;
<u>Sociale Koopwoning:</u>	Een Koopwoning met een maximale koopprijs van € 250.000,- vrij op naam (VON) (prijspeil 1 januari 2022), welke koopprijsgrens door de Gemeente jaarlijks per 1 januari kan worden geïndexeerd;
<u>Standaardeisen:</u>	Het Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum, zoals vastgesteld door de Gemeente in +++ 2022, 
<u>Transactietekening:</u>	De tekening waarop de toekomstige Openbare ruimte is aangeduid;
<u>Voorzieningen van openbaar nut:</u>	De in het kader van de verwezenlijking van het Bouwplan binnen dan wel buiten het Exploitatiegebied (voor wat dit laatste betreft zoals vermeld in Artikel 8.3) aan te leggen wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, riolering met inbegrip van bijbehorende werken, bruggen en kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, water(retentie), bovenwijkse voorzieningen, aanleg van nutsvoorzieningen, alsmede de overige voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Bro die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering

van het Bestemmingsplan, alle met een openbaar karakter overeenkomstig hun aard;

Woonrijp maken:

Het in het kader van de realisatie van het Bestemmingsplan in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend gereed voor gebruik voor woondoeleinden) afwerken van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut, voor zover nodig ook nadat de eventuele bebouwing is voltooid, zoals dat wordt vastgelegd in het VO, DO en RAW-bestek. Alsmede het treffen van -waar nodig- tijdelijke voorzieningen in de Openbare ruimte vooruitlopend op het in definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte;

Wro:

Wet ruimtelijke ordening.

Nemen in overweging:

- A. Exploitant wenst in het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico het Bouwplan te realiseren;
- B. Exploitant is **[wel/geen]** eigenaar van het Exploitatiegebied **[doch verklaart ten aanzien hiervan een onherroepelijke koopovereenkomst te hebben gesloten];**
- C. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan;
- D. De Gemeente heeft aangegeven dat zij zich wil inspannen een Bestemmingsplan dat verwezenlijking van het Bouwplan mogelijk maakt in procedure te brengen en deze procedure voortvarend te doorlopen;
- E. Partijen hebben de Haalbaarheidsovereenkomst gesloten en de haalbaarheid van het Bouwplan vastgesteld;
- F. De Gemeente heeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld;
- G. De Gemeente beoogt door middel van deze Overeenkomst het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro anderszins te verzekeren. De onderhavige Overeenkomst kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro, zodat van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien;
- H. Tegen bovenstaande achtergrond zijn Partijen het volgende overeengekomen;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de financiële afspraken, de fasering en de overige voorwaarden waaronder de Exploitant het Bouwplan zal kunnen realiseren. Voorts wordt in deze Overeenkomst nader vastgelegd onder welke voorwaarden de Gemeente bereid is zich in te spannen het Bestemmingsplan

in procedure te brengen.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

2.1 De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage ++	Uittreksel Kamer van Koophandel Exploitant;
Bijlage ++	Tekening Exploitatiegebied d.d. ++;
Bijlage ++	Kaderstelling Gemeente d.d. ++;
Bijlage ++	Haalbaarheidsovereenkomst d.d. ++;
Bijlage ++	Standaardeisen d.d. ++;
Bijlage ++	Eisen levensloopbestendige woningen;
Bijlage ++	Eisen hemelwater- c.q. infiltratievoorzieningen;
Bijlage ++	Onderbouwing Exploitatiebijdrage d.d. ++;
Bijlage ++	Transactietekening Openbare ruimte;
Bijlage ++	(Concept) bankgarantie;
Bijlage ++	Memo natuurinclusief bouwen d.d. ++;
Bijlage ++	Volmacht eigenaar Exploitatiegebied d.d. ++;
Bijlage ++	Koopovereenkomst ter zake Exploitatiegebied d.d. ++;
Bijlage ++	Planning d.d. ++;
Bijlage ++	Tekst antispeculatiebeding

2.2 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst, tenzij anders vermeld. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. De definities, naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.

2.3 Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.

Artikel 3 Voorbereiding en realisatie Bouwplan

Algemeen

3.1 Het Bouwplan dient gerealiseerd te worden met inachtneming van:

- Kaderstelling Gemeente;
- het Inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- de Standaardeisen;
- Eisen hemelwatervoorziening;
- Memo natuurinclusief bouwen;
- +++.

Na ondertekening van de Overeenkomst worden verschillende documenten opgesteld door en voor rekening van Exploitant. Deze vormen na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente dan wel na verlening/vaststelling door het

College c.q. de Raad ook uitgangspunt voor het Bouwplan. Dit betreffen in ieder geval:

- Ontwerp (Bestemmingsplan);
- VO Inrichtingsplan Voorzieningen van openbaar nut (inclusief o.a. riolering- en waterhuishoudingsplan, groenplan en openbaar verlichtingsplan);
- DO Inrichtingsplan Voorzieningen van openbaar nut (inclusief o.a. riolering- en waterhuishoudingsplan, groenplan en openbaar verlichtingsplan);
- RAW Bestek Voorzieningen van openbaar nut (inclusief tekeningen Bouw- en Woonrijp maken);
- Tracé tekening;
- Uitvoeringsplan;
- Omgevingsvergunning;
- Beheerplan.

3.2 In het kader van de voorbereiding van het Bestemmingsplan zal de Exploitant onder meer onderzoek laten verrichten ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Indien stoffelijke resten aangetroffen worden, dient Exploitant het werk stil te (laten) leggen en contact op te nemen met de politie en de Bergings- en Identificatiedienst Koninklijke Landmacht (BIDKL). De onderzoekskosten naar ontplofbare oorlogsresten komen voor rekening van Exploitant, tenzij de kosten op grond van de desbetreffende regelgeving van Rijkswegge of anderszins door overheidsinstanties aan de Gemeente worden vergoed. In dat geval zal de Gemeente het bedrag dat zij ontvangt, aan Exploitant doorbetalen.

Overleg/participatie

- 3.3 Bij de vervaardiging van de in artikel 3.1 vermelde documenten legt Exploitant de door de Gemeente aan te wijzen documenten ter advisering voor aan de Woonadviescommissie Renkum, p/a Secretariaat WAC Renkum, Groeneweg 3, 6871 DA, e-mail: wacrenkum@live.nl. Het advies van de Woonadviescommissie wordt als richtlijn voor de verdere planvorming gehanteerd, tenzij Exploitant hier gemotiveerd van afwijkt.
- 3.4 Exploitant draagt zorg voor een duidelijke en regelmatige communicatie met betrekking tot de voortgang van het Bouwplan. Uitgangspunt vormt daarbij het Participatieplan. De uitvoering van het participatieproces wordt door Exploitant bijgehouden in het participatieverslag.

Artikel 4 Verplichtingen Gemeente

- 4.1 Zodra Partijen overeenstemming hebben bereikt over de in Artikel 3.1 vermelde documenten zal de Gemeente het ontwerp van het Bestemmingsplan in procedure brengen. De Gemeente zal zich vervolgens inspannen om te bevorderen dat het Bestemmingsplan inclusief eventueel als gevolg van inspraakreacties en/of zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen op voortvarende wijze de in de Wro vastgelegde procedure doorloopt.
- 4.2 De Gemeente zal zich inspannen de daadwerkelijke verwezenlijking van het Bouwplan nadat het Bestemmingsplan in werking is getreden, te bevorderen.

Zij zal zich inspannen om door de Exploitant ingediende aanvragen om omgevingsvergunningen die voor de verwezenlijking van het Bouwplan nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar wettelijke taak behoort.

- 4.3 De Gemeente zal Exploitant op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor bedoelde procedures.
- 4.4 Voor zover de Gemeente op basis van de ingediende zienswijzen en/of een gerechtelijke procedure tot de conclusie komt dat het Bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld, zal zij met Exploitant in overleg treden. Indien Partijen geen overeenstemming bereiken over het vast te stellen Bestemmingsplan kan ieder van Partijen de Overeenkomst beëindigen. Artikel 18.2 onder c van de Overeenkomst is dan van toepassing.

Artikel 5 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente

De in de Overeenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de Gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.

Artikel 6 Eigendomssituatie

Exploitant is **[wel /nog geen]** eigenaar van de gronden in het Exploitatiegebied. **[Facultatief:** Exploitant is blijkens de aan de Overeenkomst gehechte Bijlage ++ door de huidige eigenaar gemachtigd bindende afspraken te maken in de Overeenkomst ter zake van het Exploitatiegebied. Voorts heeft Exploitant een onherroepelijke koopovereenkomst gesloten, welke is bijgevoegd als Bijlage ++.]

Artikel 7 Bijzondere verplichtingen Bouwplan

Parkeren

- 7.1 Exploitant draagt zorg voor het volgens de vigerende CROW-normen benodigde aantal parkeervoorzieningen binnen het Exploitatiegebied aan te (laten) leggen met dien verstande dat Exploitant er voor zorg draagt dat in ieder geval wordt voldaan aan de volgende parkeernormering:
- ++ parkeerplaatsen onder parkeerdek;
 - ++ parkeerplaatsen op maaiveldniveau.
- Van de parkeerplaatsen dienen er minimaal ++ openbaar toegankelijk te zijn en te blijven als bezoekersparkeerplaatsen.
- Het volgens de CROW-normen benodigde aantal parkeervoorzieningen zal worden vastgesteld in het Bestemmingsplan.

[FACULTATIEF EN KEUZE (1 of 2 of geheel verwijderen):

1. In geval bij de nadere uitwerking van het indicatieve programma blijkt dat Exploitant één of meerdere deelauto's zal gaan inzetten ten behoeve van het Bouwplan, zullen Partijen hun nadere afspraken daaromtrent vastleggen in een terzake strekkende allonge op deze Overeenkomst.
2. A. Door het inzetten van **[AANTAL]** deelauto's vindt een reductie van het aantal benodigde parkeerplaatsen plaats van +++ (+++ parkeerplaatsen nodig in plaats van ++++). Op deze wijze wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het Bouwplan, één ander met inachtneming van het bepaalde lid 10 van dit artikel.

B. Exploitant en zijn rechtsopvolgers dienen zorg te dragen voor een duurzame exploitatie en beschikbaarheid van de +++ (+++) deelauto's zoals hiervoor bedoeld. Voormelde verplichting zal bij wijze van kettingbeding worden opgelegd aan iedere rechtsopvolger van Exploitant in het eigendom van de woningen in het Bouwplan, waaraan de +++ (+) deelauto's ten dienste staan.

C. Exploitant erkent en aanvaardt dat de onderbouwing van de parkeeroplossing zoals bedoeld onder A van dit artikellid (tevens) een onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning en uit dien hoofde onderhevig is aan de bestuurlijke besluitvorming en de daarbij behorende rechtsmiddelen van zienswijzen, bezwaar en beroep.

- 7.2 Exploitant duldt de op de uitgeefbare kavels gerealiseerde parkeerplaatsen en laat na al datgene dat wijzigingen aanbrengt in aard en ligging van de parkeerplaatsen en al datgene dat de werking van de parkeerplaatsen belemmert, bemoeilijkt en verhindert, zoals de opslag en/of stalling van voorwerpen en zaken als een caravan, camper, boot met of zonder trailer, voorraden, containers en dergelijke.
- 7.3 Exploitant is en blijft zelf verantwoordelijk voor het goed blijven functioneren van de op de uitgeefbare kavels gerealiseerde parkeerplaatsen en verplicht(en) zich derhalve deze adequaat te (blijven) onderhouden. Hieronder wordt mede begrepen – doch niet uitsluitend – het vervangen van de bestaande bestrating indien en voor zover zulks noodzakelijk mocht zijn.

Hemelwater

- 7.4 Exploitant draagt conform de Eisen hemelwater- c.q. infiltratievoorzieningen zorg voor de aanleg van hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen binnen het Exploitatiegebied.
- 7.5 Exploitant duldt deze door hem aangebrachte hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen op de uitgeefbare kavels en laat al datgene na dat wijzigingen aanbrengt in aard en ligging van deze hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen. Exploitant laat voorts al datgene na dat het adequaat functioneren van deze hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen belemmert, bemoeilijkt en verhindert.
- 7.6 Exploitant is en blijft zelf verantwoordelijk voor het goed blijven functioneren van de hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen op de uitgeefbare kavels en verplicht zich derhalve deze adequaat te (blijven) onderhouden.

Hieronder wordt mede begrepen het vervangen van de bestaande hemelwateropvang- en infiltratievoorzieningen indien en voor zover zulks noodzakelijk mocht zijn.

Groenvoorzieningen

- 7.7 Exploitant verplicht zich tot realisatie van de groenvoorzieningen conform het Inrichtingsplan en de Standaardeisen.
- 7.8 Exploitant is en blijft zelf verantwoordelijk voor het goed in stand blijven van de op de erfgronden aangeplante hagen en verplicht zich derhalve deze adequaat te (blijven) onderhouden. Hieronder wordt mede begrepen het vervangen van de aangeplante hagen indien en voor zover zulks noodzakelijk mocht zijn.

Artikel 8 Aanbesteding

- 8.1 De Exploitant is verplicht ten aanzien van het Bouw- en Woonrijp maken en het realiseren van de Openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied te handelen als ware zij een aanbestedende dienst en dientengevolge de Europese en nationale wet- en regelgeving en het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid in acht te nemen.
- 8.2 Mocht de Gemeente desondanks wegens het schenden van de aanbestedingsplicht en/of publicatieplicht als gevolg van een rechterlijke uitspraak dan wel op grond van een ingebrekestelling van de Europese Commissie veroordeeld worden tot betaling van enige boete en/of schadevergoeding dan komt deze voor rekening van de Exploitant.
- 8.3 In geval van een procedure betrekking hebbend op hetgeen is omschreven in onderhavig Artikel zal de Gemeente optreden in nauw overleg met de Exploitant. De kosten van de procedure komen voor rekening van Exploitant en zullen op eerste verzoek van de Gemeente door de Exploitant aan haar voldaan worden.

Artikel 9 Uitwerking Inrichtingsplan en realisatie openbare ruimte

- 9.1 Voor de inrichting van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied wordt door Exploitant een Inrichtingsplan opgesteld. Voor dit Inrichtingsplan en de verdere uitwerking daarvan gelden de eisen die zijn vastgelegd in de Standaardeisen. Indien de eisen die zijn vastgelegd in de Standaardeisen worden gewijzigd, is Exploitant verplicht de gewijzigde Standaardeisen in acht te nemen.
- 9.2 Exploitant is verantwoordelijk voor het (doen laten) Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied. De betreffende werkzaamheden worden nader door de Exploitant uitgewerkt in een RAW-bestek inclusief de benodigde technische tekeningen (VO inrichtingsplan, DO inrichtingsplan en bestektekeningen). Het VO inrichtingsplan, DO inrichtingsplan en RAW-bestek inclusief de bijlagen wordt in concept aan de Gemeente ter beoordeling voorgelegd en door de Gemeente beoordeeld aan de hand van de Standaardeisen. Afwijkingen van het PvE worden door de Exploitant specifiek benoemd en mogen alleen worden uitgevoerd als de Gemeente deze schriftelijk heeft goedgekeurd. Met inachtneming van de op- en aanmerkingen van de Gemeente op het concept, wordt vervolgens een definitief RAW-bestek inclusief de bijlagen aan de Gemeente ter goedkeuring

overhandigd. Voor zover de Exploitant nadien van het door de Gemeente goedgekeurde RAW-bestek en/of (een) daarbij behorende bijlage(n) wil afwijken, is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente vereist.

9.3 Tot het Bouw- en Woonrijp maken behoren ook werken en werkzaamheden buiten het Exploitatiegebied, voor zover deze in het inrichtingsplan zijn aangegeven, daaronder in elk geval begrepen de ten gevolge van het Bouwplan eventueel noodzakelijke aanpassingskosten van het bestaande gemeentelijke vuilwaterriool. Op basis van de ten tijde van de ondertekening van de Overeenkomst bestaande inzichten betreft dit de aansluitingen op de buiten het Exploitatiegebied aanwezige infrastructuur, riolering e.d. Voor zover de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut plaatsvindt op gronden van de Gemeente, verleent de Gemeente toestemming aan de Exploitant voor deze aanleg.

9.4 De aanleg van kabels en leidingen ten bate van de woningen en voorzieningen in het Exploitatiegebied vindt plaats conform onderstaande eisen en behoefte voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente:

- tracétekening, waarop tevens de benodigde voorzieningen zijn aangeduid;
- de door de nutsbedrijven nader ten aanzien van het tracé te stellen eisen.

De aanleg, installatie en het zo nodig verleggen van nutsvoorzieningen (collectieve warmte-, water-, elektriciteit-, CAI- en telefoonleidingen) zal op uitnodiging van de Exploitant geschieden door de daartoe meest aangewezen nutsbedrijven.

Partijen gaan ervan uit dat de kosten voor de aanleg, installatie en het zo nodig verleggen van nutsvoorzieningen voor rekening komen van de betreffende nutsbedrijven. Indien blijkt dat door nutsbedrijven toch kosten in rekening worden gebracht bij (één van de) Partijen, zijn deze kosten voor rekening van de Exploitant. De Exploitant zal ervoor zorgdragen dat de desbetreffende nutsbedrijven vorenbedoelde voorzieningen ten uitvoer zullen brengen in overeenstemming met de voortgang van de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut en de bebouwing in het Exploitatiegebied. Daar waar nodig zal de Gemeente optreden als opdrachtgever richting de desbetreffende nutsbedrijven.

9.5 Exploitant zal de Gemeente tijdig uitnodigen voor zogenaamde bijwoonmomenten in het kader van de realisatie van de Openbare ruimte, in ieder geval bij:

- a.** het aanvullen van de uitleggers van de riolering;
- b.** het ontgraven en uitvullen van de boomplantgaten;
- c.** de verdichtingsmetingen;
- d.** het plaatsen en opstellen van de banden;
- e.** het plaatsen van de ontstoppingsstukken

De Gemeente neemt daarbij uitdrukkelijk niet enige verantwoordelijkheid van de Exploitant over.

9.6 Exploitant draagt zorg voor (een) ontsluiting(en) van het Exploitatiegebied voor bouwverkeer en van de aanleg van bouwwegen om het

Exploitatiegebied en de daarin te realiseren woningen te ontsluiten. De exploitant zorgt ervoor dat er tijdens de realisatie zo min mogelijk overlast voor de omgeving is. De Exploitant zorgt voor een uitvoeringsplan met onder andere de inrichting van de bouwplaats, de route voor het bouwverkeer en het plan van aanpak om overlast te minimaliseren.

- 9.7** Exploitant dient zorg te dragen voor adequate aansluiting van het Bouwplan op de bestaande infrastructuur buiten het Exploitatiegebied. Het ten behoeve van deze aansluiting opgestelde bestek, dient door de Gemeente goedgekeurd te worden.

Artikel 10 Schade

- 10.1 Exploitant is verplicht eventuele schade in het openbaar gebied buiten het Exploitatiegebied die naar het oordeel van de Gemeente het gevolg is van werkzaamheden ter realisatie van het Bouwplan te vergoeden c.q. te herstellen.
- 10.2 Exploitant vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die stellen schade te lijden of hebben geleden door of in verband met de realisering van het Bouwplan. Exploitant zal zorg dragen voor het afhandelen van de in de vorige volzin bedoelde aanspraken.

Artikel 11 Planning


- 11.1 Partijen hebben ter zake van de uitvoering van het Project een Planning (op hoofdlijnen) opgesteld. Partijen streven ernaar het ontwerp en de realisatie van het Project zoveel mogelijk te laten plaatsvinden in overeenstemming met deze Planning. Eventuele overschrijding van de Planning of de dreiging daarvan, wordt door de Partij die daarvan kennis neemt terstond medegedeeld aan de wederpartij. Zo nodig treden Partijen alsdan in overleg over aanpassing van de Planning.
- 11.2 Voor de coördinatie tussen Partijen vindt periodiek ambtelijk overleg plaats tussen Partijen. Daarnaast onderhouden beide Partijen zelf rechtstreeks contact en voeren overleg met andere betrokken partijen ten aanzien van relevante aanverwante aangelegenheden en houden elkaar over de uitkomsten daarvan op de hoogte.
- 11.3 De communicatie met derden met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied vindt plaats door Exploitant in nauw overleg met de Gemeente. De communicatie ten aanzien van de publiekrechtelijke procedures met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied geschiedt door of vanwege de Gemeente.

Artikel 12 Woningcategorieën

Aanbieding en realisatie woningen

- 12.1 Exploitant spant zich jegens de Gemeente op basis van vrijwilligheid aantoonbaar in alle te realiseren woningen in eerste instantie uitsluitend lokaal aan te bieden. Na een periode van twee maanden vruchteloze aanbidding op de wijze zoals voormeld, is Exploitant gerechtigd de woningen tevens aan te bieden aan gegadigden buiten de gemeente Renkum.
- 12.2 Exploitant draagt ervoor zorg dat het Bouwplan minimaal voldoet aan de volgende vereisten:

- een GPR eindscore (GPR Gebouw en GPR Stedenbouw) van gemiddeld 7.0 over de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde). Exploitant spant zich in om op elk van de thema's minimaal een 6.0 te scoren;
- een gebouw- en energieconcept waardoor de te realiseren woningen nu of in de toekomst energieneutraal kunnen worden.

12.3 **FACULTATIEF:** De seniorenwoningen dienen ontwikkeld te worden met in acht neming van de Eisen levensloopgeschikte woonruimten, zoals aangeduid in bijlage 2 bij de Huisvestingsverordening. 

Programma

12.4 Exploitant realiseert het volgende indicatieve programma bestaande uit **[**]** in de volgende woningbouwcategorieën:

Type	Prijsklasse	Aantal
++	++	++
++	++	++
++	++	++
Totaal		++

[FACULTATIEF: Het indicatieve programma zal bij de verdere uitwerking definitief worden vastgesteld, waarbij geldt dat het totale aantal woningen minimaal ++ en maximaal ++ bedraagt en waarbij minimaal 25% van de woningen bestaat uit Sociale huurwoningen en/of Sociale koopwoningen en minimaal 25% uit Betaalbare koopwoningen en/of Middenhuurwoningen. Partijen zullen het definitieve programma vastleggen in een allonge op deze Overeenkomst.]

Het is Exploitant niet toegestaan af te wijken van vorenbedoeld programma, ongeacht of deze afwijking binnen het Bestemmingsplan past, zulks op straffe van een direct aan te Gemeente te verbeuren boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst noodzakelijk is. Deze boete geldt nadrukkelijk per overtreding casu quo per woning ten aanzien waarvan wordt afgeweken van voormeld programma, waardoor er meerdere boetes tegelijkertijd verbeurd kunnen worden.

Sociale huur

12.5 Exploitant zal een Sociale huurwoning niet aan anderen verhuren dan aan een Huishouden **[invullen doelgroep]**.

12.6 Exploitant dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich jegens de Gemeente te bewerkstelligen en te dulden dat de Sociale huurwoningen vanaf de datum van de eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen gedurende minimaal ++ (++) jaren als Sociale huurwoning beschikbaar zullen blijven.

Betaalbare en Sociale koop: toewijzing en zelfbewoningsplicht

- 12.7 Exploitant zal een Sociale koopwoning niet aan anderen verkopen en leveren dan aan een Huishouden **[invullen doelgroep]**.
- 12.8 Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente te bewerkstelligen en te dulden dat de Betaalbare en Sociale koopwoningen vanaf de datum van de eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen gedurende minimaal vijf (5) jaren uitsluitend dienen te worden bewoond door de eerste koper (hoofdbewoner; hierna te noemen 'Koper') en niet aan derden zullen worden verkocht, verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven.
- 12.9 De zelfbewoningsplicht geldt niet bij:
- bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de Koper;
 - een verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (rechterlijke dwang tot verkoop bij scheiding van onverdeelde woning);
 - een executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (verzuim in betaling hypotheek op de woning);
 - ontbinding van het huwelijk door scheiding, een bij de Gemeente geregistreerd partnerschap of een notarieel vastgelegde samenlevingsovereenkomst/contract;
 - overlijden van Koper of diens partner.
- 12.10 Het College kan op een daartoe strekkend verzoek van Koper afwijken van de verplichting tot zelfbewoning indien en voor zover er sprake is van:
- verandering van werkring van Koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs (aantoonbaar) verhuisd dient te worden;
 - andere zwaarwegende omstandigheden van Koper.

Betaalbare en sociale koop: antispeculatiebeding

- 12.11 Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente bij verkoop van een kavel of woning bestemd voor de realisatie van, indien van toepassing:
- Sociale Koopwoning of een
 - Betaalbare Koopwoning
- bij gelegenheid van de eigendomsoverdracht in de leveringsakte(n), bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, een antispeculatiebeding als bedoeld in Bijlage +++ van de Overeenkomst op te nemen.
- 12.12 Indien aan het bepaalde in vorige lid van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt Exploitant aan de Gemeente per verkochte kavel of woning een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete gelijk aan de helft van de door hem ontvangen koopprijs van de verkochte woning.
- 12.13 Indien een eindgebruiker van een woning als gevolg van de tenuitvoerlegging van het antispeculatiebeding (Bijlage +++) een bedrag aan de Gemeente verschuldigd is, maakt de Gemeente na ontvangst van het aldus door eindgebruiker aan de Gemeente verschuldigde en betaalde bedrag vervolgens 50% deel van dit bedrag over aan Exploitant.

Middenhuurwoning

- 12.14 Exploitant zal een Middenhuurwoning niet aan anderen verhuren dan aan een Huishouden **[invullen doelgroep]**.
- 12.15 Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente te bewerkstelligen en te dulden dat de Middenhuurwoningen vanaf de datum van de eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen gedurende minimaal tien (10) jaren als Middenhuurwoning beschikbaar zullen blijven.

Artikel 13 Exploitatiebijdrage

- 13.1 Als Exploitatiebijdrage in de gemeentelijke plankosten is Exploitant – behoudens het bepaalde in de artikelen 13.4 en 13.5 – een eenmalig en gefixeerd bedrag verschuldigd van € +++ (zegge: +++ euro).
- 13.2 **FACULTATIEF:** De Exploitatiebijdrage is een vast bedrag, dat in beginsel niet op basis van de werkelijk gemaakte kosten wordt verrekend. Indien de periode tussen de vaststelling van het Bestemmingsplan en de oplevering van de Openbare ruimte meer bedraagt dan +++ (+) jaar zullen de gevolgen hiervan ten opzichte van de Exploitatiebijdrage wél tussen Partijen worden verrekend. In Bijlage +++ is het bedrag aangegeven welk bedrag in geval van wijziging van de looptijd van de Overeenkomst aanvullend door Exploitant verschuldigd is. Per maand overschrijding van de looptijd, is een bedrag van één twaalfde deel van dit bedrag per jaar overschrijding verschuldigd. Indien uitvoering van het Bouwplan door externe omgevingsfactoren gedurende een lange periode stil komt te liggen, zullen Partijen met elkaar in overleg treden om te onderzoeken of de betaling van de meer verschuldigde kosten vanwege wijziging van de looptijd tijdelijk opgeschort kan worden. Dit onder voorwaarde dat er gedurende deze periode geen inspanningen door de Gemeente voor het Bouwplan benodigd zijn.
- 13.3 **FACULTATIEF:** In de Exploitatiebijdrage zijn geen kosten voor het beantwoorden van zienswijzen tegen het ontwerp-Bestemmingsplan opgenomen. In geval er zienswijzen tegen het ontwerp-Bestemmingsplan worden ingebracht, zal de beantwoording daarvan door de Gemeente separaat aan Exploitant worden doorbelast, tegen een tarief van [....].
- 13.4 De Exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- 13.5 De Exploitatiebijdrage is verschuldigd bij de ondertekening van de Overeenkomst. De Gemeente reikt daartoe een factuur uit.
- 13.6 Bij te late betaling van de Exploitatiebijdrage is de Exploitant ingevolge artikel 6:119a BW de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de vervaldatum tot aan de dag van betaling.
- 13.7 Indien door toedoen van Exploitant en/of door gewijzigde wet- en regelgeving wijzigingen worden aangebracht in het Exploitatiegebied en/of indien een bouwaanvraag of de bouwaanvragen afwijkingen vertonen die consequenties hebben op het Bestemmingsplan die er toe leiden dat de kosten (zoals begroot bij het aangaan van de Overeenkomst) die de Gemeente in verband met het Bouwplan van Exploitant maakt, wijzigen, zal de Exploitatiebijdrage op basis van de wijziging(en) opnieuw door de Gemeente worden berekend. Indien de kosten voor de Gemeente hoger uitvallen dan begroot, dan zal het verschil in rekening worden gebracht bij de Exploitant.

- 13.8 Betaling van de Exploitatiebijdrage laat onverlet de door Exploitant ter zake van de verlening van de Omgevings(V)ergunning(en) (voor de bouw en overige activiteiten) verschuldigde leges en de aansluitkosten ter zake van nutsvoorzieningen, welke kosten uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaken van de Exploitatiebijdrage. Partijen beogen door middel van deze Overeenkomst een regeling te treffen voor kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 6.24 van de Wro.

Artikel 14 Planschade

- 14.1 Op Planschade is de Planschadeverordening van toepassing.
- 14.2 Exploitant verbindt zich om voorafgaand aan het aangaan van de Overeenkomst een ontvankelijke planschaderisico-analyse te verrichten. Op basis van de uitkomst hiervan wordt een inschatting gemaakt voor welk bedrag Exploitant zekerheid moet stellen als bedoeld in Artikel 21.
- 14.3 Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren dat door de Gemeente op grond van artikel 6.1 Wro onherroepelijk is vastgesteld als tegemoetkoming in Planschade en de wettelijke rente die voortvloeit uit c.q. verband houdt met de vaststelling van het Bestemmingsplan.
- 14.4 De Gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade en hem bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de voorgeschreven wijze.
- 14.5 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van een besluit tot toekenning van een tegemoetkoming in Planschade het bedrag schriftelijk aan Exploitant mededelen.
- 14.6 Ter uitvoering van het in het in dit artikel bepaalde verplicht Exploitant zich om binnen twee weken na verzending van de in het vorige lid bedoelde mededeling het desbetreffende bedrag te voldoen op IBAN NL02 BNGH 0285007076 ten name van de gemeente Renkum, onder vermelding van 'Planschadevergoeding [**invullen adres**]', via een door de Gemeente aan Exploitant toegezonden factuur.

[facultatief, alleen bij aanleg openbare voorzieningen:]

Artikel 15 Oplevering, beheer en overdracht Openbare voorzieningen

- 15.1 De Exploitant draagt in eigendom over aan de Gemeente de binnen het Exploitatiegebied gelegen gronden, die bestemd zijn als Openbare ruimte. De over te nemen Openbare ruimte staat met ++ arcering aangegeven op de Transactietekening.

Woonrijp maken, feitelijke oplevering

- 15.2 De Openbare ruimte moet overeenkomstig de Standaardeisen Woonrijp zijn gemaakt uiterlijk binnen zes maanden nadat de laatste woning is opgeleverd. In de tussenliggende periode zorgt de Exploitant dat veilige bewoning mogelijk is, bijvoorbeeld door de aanleg van noodverlichting.
- 15.3 Het gebied geldt als opgeleverd nadat de Gemeente het proces-verbaal van oplevering voor akkoord heeft ondertekend en eventuele in het proces-verbaal gesignaleerde tekortkomingen welke voor rekening van Exploitant

komen door hem zijn hersteld. Partijen zullen 4 weken vóór oplevering een vooropname van het terrein doen.

Juridische levering

- 15.4 De eigendomsoverdracht aan de Gemeente zal plaatsvinden uiterlijk binnen 4 weken na proces-verbaal van oplevering van de Voorzieningen van openbaar nut en eventuele in het proces-verbaal gesignaleerde tekortkomingen welke voor rekening van Exploitant komen door hem zijn hersteld en nadat de Gemeente hierop haar schriftelijke goedkeuring heeft gegeven op basis van het RAW bestek als bedoeld in artikel 9.2.
- 15.5 Zodra de wegen, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen en dergelijke feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarsituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet. In verband hiermee zal de Gemeente de benodigde verkeers- en waarschuwborden plaatsen. De kosten hiervoor worden aan de Exploitant doorberekend.
- De Gemeente neemt het gehele feitelijke beheer van de binnen het Exploitatiegebied gelegen gronden, welke bestemd zijn voor de inrichting van Openbare ruimte en de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut over, zodra dat gebied aan haar is opgeleverd met inachtneming van de navolgende onderhoudstermijnen:
- ten behoeve van de infrastructuur en civieltechnische werken gedurende 6 maanden nadat de bevestiging van de oplevering door de Gemeente is verzonden;
 - ten behoeve van de groenvoorzieningen gedurende 3 groeiseizoenen nadat de bevestiging van de oplevering door de Gemeente is verzonden;
- 15.6 De eigendomsoverdracht vindt plaats voor een koopprijs van € 1,- exclusief omzetbelasting en vrij op naam en voorts onder de navolgende voorwaarden:
- de juiste grootte en ligging van de betreffende gronden zal worden vastgesteld door kadastrale inmeting op aanwijzing van Partijen;
 - over- en ondermaat zal geen aanleiding geven tot enige verrekening;
 - de grond zal worden overgedragen vrij van hypothecaire inschrijving en beslagen, vrij van bovengrondse zakelijke rechten, vrij van huur-, pacht- en andere gebruiksrechten en vrij van zich in de grond bevindende resten zoals fundering, niet functionele leidingen en kabels en dergelijke;
 - de Exploitant vrijwaart de Gemeente tegen elke aansprakelijkheid van welke aard dan ook tot het moment waarop de hiervoor vermelde onderhoudstermijnen zijn verstreken en eventuele gebreken die zich tijdens de onderhoudsperiode hebben geopenbaard, naar het oordeel van de Gemeente naar behoren zijn opgelost;
 - de Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade als gevolg van de bodemkwaliteit van de over te dragen Openbare ruimte;
 - de kosten en rechten die ter zake de overdracht verschuldigd zijn, waaronder begrepen de kosten voor de kadastrale inmeting, komen ten laste van de Exploitant;

- bij overdracht van de Openbare ruimte aan de Gemeente dient Exploitant aan te tonen door middel van een opleverdossier, met hierin opgenomen alle kwaliteits-, certificaten en rapportages van gebruikte producten, materialen, constructies en revisietekeningen, dat de Openbare ruimte voldoet aan de gestelde eisen. De riolen dienen bij overdracht gereinigd te zijn, hetgeen door middel van een video-inspectie ten behoeve van de Gemeente dient te worden aangetoond. Van de geplaatste speeltoestellen dient bij de overdracht een logboek volgens het "Warenwetbesluit veiligheid Attracties en Speeltoestellen" (WAS), te worden overgelegd. De Openbare ruimte dient ten tijde van de overdracht schoon en vrij van onrechtmatigheden te zijn;
- 15.7 Met betrekking tot de oplevering van de Openbare ruimte doen Partijen een beroep op het besluit van de staatssecretaris van 24 december 2020, nummer 2020-249875. De Gemeente verklaart door ondertekening van de onderhavige Overeenkomst in dat kader, dat het door de Exploitant op te leveren openbaar gebied uitsluitend zal worden aangewend voor zogenaamde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het BTW-compensatiefonds. Exploitant en de Gemeente komen reeds nu overeen dat in het geval geen sprake is van een fiscaal kostendekkend bestemmingsplan zoals is bedoeld in het genoemde besluit, de in lid 4 bedoelde koopprijs voor de overdracht van de tot het Exploitatiegebied behorende Openbare ruimte, wordt vastgesteld op de kostprijs van de over te dragen Openbare ruimte.

Artikel 16 Overlegstructuur

- 16.1 Partijen zullen gedurende de duur van deze Overeenkomst een nader uit te werken overlegstructuur in het leven roepen.
- 16.2 Overleg vindt zo vaak plaats als Partijen in onderling overleg wenselijk en nodig achten.
- 16.3 Het overleg geschiedt voortvarend en in een open werkproces. Partijen zullen elkaar de nodige informatie aanleveren om te (kunnen) voldoen aan het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 16.4 Partijen staan er jegens elkaar voor in dat hun vertegenwoordigers voldoende mandaat hebben voor het plegen van het zich voordoende overleg gericht op de efficiënte uitvoering van deze Overeenkomst. De vertegenwoordigers kunnen Partijen echter niet binden. Partijen zijn pas formeel gebonden, nadat de daarvoor geldende interne besluitvormingsprocedure bij de betreffende Partij is afgerond.

Artikel 17 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- 17.1 Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de Artikelen 7.2, 7.3, 7.5, 7.6, 7.8, 12.5, 12.6, 12.8, 12.9, 12.10, 12.11, 12.12, 12.14 en 12.15 vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Exploitatiegebied, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht daarop, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om de in dit artikel vermelde verplichtingen in de akte

tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van Exploitant door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

17.2 Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de betreffende verkrijger/gebruiker van (een gedeelte van) het Exploitatiegebied dat de betreffende verkrijger/gebruiker van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatiegebied het bepaalde in het vorige lid en het in dit Artikel 17.2 bepaalde bij elke opvolgende vervreemding zal opleggen aan de volgende verkrijger/gebruiker van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatiegebied, zulks op dezelfde wijze als in artikel 17.1 is bepaald. De verkrijger/gebruiker van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatiegebied is verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.

17.3 Bij elke niet, niet volledige of niet tijdige nakoming van de in de artikelen 7.2, 7.3, 7.5, 7.6, 7.8, 12.5, 12.6, 12.8, 12.9, 12.10, 12.11, 12.12, 12.14 en 12.15 overeengekomen verplichtingen is Exploitant dan wel diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatiegebied – in afwijking van Artikel 20 van de Overeenkomst – een direct opeisbare boete verschuldigd van

- € 100,- (zegge: *honderd euro*) per dag dat de overtreding voortduurt, tot een maximum van € 10.000,- (zegge: *tienduizend euro*) ten behoeve van de Gemeente per overtreding van het bepaalde in Artikel 7.2 en/of 7.3;
- € 10.000,- (zegge: *tienduizend euro*) ten behoeve van de Gemeente per overtreding van het bepaalde in Artikel 7.5, 7.6 en/of 7.7;
- € 50.000,- (zegge: *vijftigduizend euro*) ten behoeve van de Gemeente per overtreding van het bepaalde in Artikel 12.5, 12.6, 12.8, 12.9, 12.10, 12.11, 12.12, 12.14 en 12.15;

met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Exploitant of diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatiegebied te vorderen.

17.4 Partijen komen overeen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van (het betreffende gedeelte van) het Exploitatiegebied ook als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op (het betreffende gedeelte van) het Exploitatiegebied een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking als bedoeld in gemeld wetsartikel aan deze regeling kan worden gegeven.

17.5 Het hiervoor bedoelde kettingbeding en de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichting zullen middels een voor rekening van Exploitant te verlijden notariële akte in de daarvoor bestemde openbare registers worden ingeschreven. Exploitant dient de notariële akte ter goedkeuring aan de

Gemeente voor te leggen en zal deze niet eerder (doen) verlijden dan nadat de Gemeente schriftelijk met de notariële akte heeft ingestemd. De notariële akte dient te zijn verleden binnen twee maanden nadat de Overeenkomst onherroepelijk tot stand is gekomen.

- 17.6 Bij elke niet, niet volledige of niet tijdige nakoming van de verplichtingen als bedoeld in dit artikel is Exploitant een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250.000,- (zegge: *tweehonderdvijftigduizend euro*) ten behoeve van de Gemeente per overtreding, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de Exploitant of diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Exploitatiegebied te vorderen.

Artikel 18 Looptijd en (tussentijdse) beëindiging

- 18.1 De Overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum ondertekening door Partijen en wordt aangegaan voor de duur van de integrale realisatie van het Bouwplan en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 18.2 Deze Overeenkomst kan door ieder der Partijen worden beëindigd:
- ingeval van toerekenbare tekortkoming van één der Partijen: nadat de betreffende partij met inachtneming van een termijn van één maand schriftelijk in gebreke is gesteld, en de in verzuim zijnde partij gedurende deze termijn de wanprestatie niet opgeheven heeft;
 - in het geval van een faillissement of surséance van betaling van de Exploitant;
 - indien als gevolg van ingediende zienswijzen of een rechterlijke uitspraak de Gemeente voornemens is het Bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en Partijen over de inhoud van het gewijzigd vast te stellen Bestemmingsplan geen overeenstemming bereiken;
 - in het geval het Bestemmingsplan niet uiterlijk **[**]** onherroepelijk is geworden en er alsdan geen zicht op bestaat dat het Bestemmingsplan alsnog binnen redelijke termijn onherroepelijk zal worden.
- 18.3 De Gemeente is voorts gerechtigd de Overeenkomst te beëindigen, indien zich één van de situaties als bedoeld in artikel ++, van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob) voordoet.
- 18.4 In geval van beëindiging op grond van Artikel 18.2 onder b, c of d blijft Exploitant de Exploitatiebijdrage verschuldigd. Partijen zijn over een weer niet gehouden tot vergoeding van schade.

Artikel 19 Overdracht rechten

Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Indien in afwijking van dit artikel rechten dan wel plichten zonder toestemming van de Gemeente worden overdragen, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare een boete van € 100.000,00 (zegge: *honderdduizend euro*).

Artikel 20 Boete(s)

Indien Exploitant tekort schiet in de uitvoering van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst, voor zover deze tekortkoming aan de Exploitant toe is toe te rekenen, is Exploitant, nadat hij door de Gemeente in gebreke is gesteld en hij, nadat hem een redelijke termijn is gegund alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen, nog steeds tekort schiet in de nakoming, een boete verschuldigd van € 5.000,-, te vermeerderen met € 50,- per dag, tot een maximum van € 150.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van de Overeenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen. De boete geldt uitdrukkelijk per gebrek. Er kunnen derhalve gedurende de looptijd van de Overeenkomst meerdere boetes zijn verschuldigd. Indien op de niet nakoming van een verplichting, casu quo de overtreding van een bepaling zoals opgenomen in deze Overeenkomst, een separate boete is gesteld, is de in het betreffende Artikel genoemde boete van toepassing.

Artikel 21 Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de in deze Overeenkomst voor Exploitant vastgelegde verplichtingen, stelt Exploitant een bankgarantie voor een bedrag van € +++. De bankgarantie dient gesteld te worden uiterlijk vier weken voordat het ontwerp van het Bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het concept van de bankgarantie is aangehecht als Bijlage. De Gemeente zal deze bankgarantie niet eerder invoeren, dan nadat Exploitant schriftelijk door de Gemeente in gebreke is gesteld en Exploitant een termijn van minimaal 14 dagen is gegund om haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst alsnog deugdelijk na te komen. Als Exploitant failliet wordt verklaard, als op Exploitant de surseance van betaling van toepassing wordt verklaard, als Exploitant wordt ontbonden of als Exploitant haar bedrijfsactiviteiten heeft gestaakt of zal staken, mag de Gemeente de bankgarantie zonder voorafgaande ingebrekestelling invoeren.

Artikel 22 Onvoorziene omstandigheden

Indien de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst niet kan plaatsvinden op grond van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zij zoveel als redelijkerwijs mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst zullen zoeken naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing middels aanpassing van de Overeenkomst. Indien Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van gewijzigde omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, is sprake van een geschil in de zin van Artikel 23.

Artikel 23 Geschillen

- 23.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van deze Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen.
- 23.2 Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan rechtbank Gelderland, tenzij

Partijen ter zake van die geschillen bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

Artikel 24 Verplichte kennisgeving

- 24.1 De Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst door Partijen verplicht is om een kennisgeving van het sluiten van deze Overeenkomst te plaatsen in het plaatselijke huis-aan-huisblad met de bedoeling om degenen, die geen partij zijn bij deze Overeenkomst, te informeren over het feit dat deze Overeenkomst is gesloten.
- 24.2 Daarnaast is de Exploitant bekend met het feit dat een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage zal worden gelegd. Hierin is in ieder geval opgenomen een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de Overeenkomst, onder andere de locatie/adres, het bouwplan, de locatie-eisen, en het woningbouwprogramma.
- 24.3 Partijen komen overeen dat de volgende gegevens uit de Overeenkomst vertrouwelijk zijn en als zodanig moeten worden behandeld:
- Artikel 13 Financiële Bepalingen.
- 24.4 De Exploitant is ermee bekend dat eenieder een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur kan indienen bij het College waarop laatstgenoemde een beslissing neemt welke onderhevig is aan bezwaar en beroep. Het College is bij het nemen van zijn beslissing niet gebonden aan hetgeen is overeengekomen in Artikel 24.3 en kan hier om moverende redenen van afwijken.

Artikel 25 Totstandkomingsvoorbehoud

Dit geschrift is het resultaat van ambtelijke besprekingen en is geen (bindende) overeenkomst. (Actieve) betrokkenheid en/of (frequente) aanwezigheid bij (de voorbereiding op) deze (contract)besprekingen van de portefeuillehouder(s) en/of (andere) College(liden) inzake deze Overeenkomst en/of het Bouwplan maken dit niet anders. Er komt niet eerder een (bindende) overeenkomst tot stand, ook niet een voorwaardelijke, dan nadat het College op grond van een daartoe strekkend besluit schriftelijk met dit geschrift heeft ingestemd en deze rechtsgeldig heeft ondertekend. Het College kan aan dit besluit voorwaarden verbinden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Oosterbeek op 2022.

Gemeente:

Exploitant:

Mevrouw A.M.J Schaap, burgemeester

[]**