

REALISATIEOVEREENKOMST DE BREEKENHOF**ONDERGETEKENDEN:**

1. **DE GEMEENTE OVERBETUWE**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door E.J. Tuijnman, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van de Raad/het college van die gemeente d.d. 28 juni 2005 nr 05 RB 000062, hierna verder te noemen: "**de Gemeente**";
2. De heer J.H.P. van Wanrooij, handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gebr. van Wanrooij Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Geffen, Broekstraat 2, postadres: postbus 4, 5386 ZG Geffen, ingeschreven in het handelsregister te 's Hertogenbosch onder nummer H 16028167, welke vennootschap zelfstandig de directie voert over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BOUWBEDRIJF GEBR. VAN WANROOIJ B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende als voormeld aan de Broekstraat 2 te Geffen, ingeschreven in het handelsregister te 's Hertogenbosch onder nummer H 16038747 en als zodanig deze vennootschappen rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna verder te noemen: "**de Ontwikkelaar**";

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE:

1. De Gemeente is voornemens in samenwerking met de Ontwikkelaar in het plangebied "De Breekenhof", zoals aangegeven op de kaart welke als Bijlage 1A bij deze overeenkomst is gevoegd, een duurzame woonwijk van 397 woningen te (doen) ontwikkelen en (doen) realiseren.
2. De Gemeente en de Ontwikkelaar hebben op 12 februari 1997 (RO/SO970066) een Samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van het plangebied De Breekenhof.
3. Eind 2000 heeft de gemeente Heteren ingestemd met een energieconcept dat het uitgangspunt vormde voor de duurzaamheid van de planontwikkeling. De gemeente Overbetuwe heeft bij besluit d.d. 28 augustus 2001 dit energieconcept bevestigd.
4. Met een energieleverancier zijn vervolgens intentie-afspraken gemaakt over de realisatie en exploitatie van de energievoorziening.
5. Op initiatief van de Ontwikkelaar is eind 2004 in gezamenlijk overleg besloten om een alternatief energieconcept gecombineerd met een gewijzigd woningbouwprogramma te (doen) ontwikkelen.
6. De energieleverancier is van het alternatieve energieconcept op de hoogte gesteld.
7. Naar aanleiding van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid Toewijzing bouwkavels (d.d. 25-9-2001) heeft een aantal voormalig ingeschrevenen bij de Rechtbank Arnhem een procedure aangespannen teneinde een vrije kavel te verkrijgen binnen het plangebied (hierna: procedure Boeijen c.s.). Tegen de voor de gemeente gunstige uitspraak van de Rechtbank heeft Boeijen c.s. hoger beroep aangetekend. Het

pagina 1 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

moment van uitgifte van de vrije kavels en de voorwaarden waaronder deze worden uitgegeven zijn afhankelijk van de uitkomst van een onherroepelijke uitspraak dan wel een minnelijke regeling.

8. De Ontwikkelaar heeft met alle grondeigenaren uit het plangebied, blijkens de ondertekende overeenkomsten welke als Bijlage 5 bij onderhavige overeenkomst zijn gevoegd, overeenstemming bereikt over aankoop van de nog te verwerven gronden in het plangebied en over onderlinge samenwerking bij de ontwikkeling en realisatie van de Breekenhof.
9. De Ontwikkelaar zal er voor zorgdragen dat vorenbedoelde gronden aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen.
10. De Gemeente en de Ontwikkelaar willen in de onderhavige overeenkomst de afspraken omtrent samenwerking bij ontwikkeling en realisatie van het plangebied vastleggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Projectbeschrijving

- 1.1 Deze projectbeschrijving beoogt een beknopte beschrijving te geven van het project op hoofdpunten; bij eventuele strijdigheid van de navolgende bepalingen 1.2 tot en met 1.6 ten opzichte van de bepalingen in de navolgende artikelen van deze overeenkomst is de inhoud van de bepalingen in laatstbedoelde artikelen beslissend.

- 1.2 In deze overeenkomst wordt hierna verstaan onder:

Plangebied: het te ontwikkelen en te realiseren woongebied "De Breekenhof" waarop deze overeenkomst is gericht, welk gebied nader is aangegeven op Bijlage 1A.

Visiedocument: het document waarin de stedenbouwkundige en de overige kwaliteitseisen zijn vastgelegd met bijbehorende sideletter (Bijlage 2).

Woningcluster: een groep van door situering en woningtype bijeenbehorende woningen

Fase: onder een fase wordt verstaan een afgerond gebied bestaande uit een of meer woningclusters met bijbehorend openbaar gebied (Bijlage 7)

Sociale

huurwoning: huurwoning die wordt verhuurd met een huur lager dan de laagste aftoppingsgrens als genoemd in de Huursubsidiwet.

Bouwrijp maken: Het op basis van een door de Gemeente opgesteld en goedgekeurd bestek aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen binnen het plangebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, electriciteits-, CAI-, PTT- en drainageleidingen en/of kabels inclusief de aansluitingen op bestaande voorzieningen, het voorzien van de oprichting van eventuele bergingsvijvers, gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen, het kappen en geheel verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden

pagina 2 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

kunnen belemmeren; de aanleg van berm sloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering. De Ontwikkelaar voert de directie hiervoor en zal toezicht houden op de hiervoor genoemde werkzaamheden.

Woonrijp maken: Het in definitieve vorm, eventueel gefaseerd, afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig, nadat de bebouwing is voltooid. Hieronder is in ieder geval begrepen de aanleg van openbaar groen, de aanleg van openbare straatverlichting, het plaatsen van brandkranen, het plaatsen van straatnaamborden en het plaatsen van straatmeubilair en speelvoorzieningen.

- 1.3 Een deel van de gronden binnen het Plangebied is in eigendom van de Gemeente. De Ontwikkelaar heeft met de eigenaren van de overige in het plangebied gelegen gronden zodanige afspraken gemaakt dat deze gronden in eigendom aan de Gemeente kunnen worden geleverd, waardoor de juridische eigendom van alle gronden in het plangebied bij de Gemeente zal berusten. De Gemeente heeft vastgesteld dat bedoelde afspraken tussen Ontwikkelaar en bedoelde eigenaren in overeenkomsten zijn vastgelegd waarvan een afschrift aan deze overeenkomst als Bijlage 5 is gehecht; in bedoelde overeenkomsten is tevens vastgelegd de wijze waarop de Ontwikkelaar met deze eigenaren zal samenwerken bij de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied. De eigendomsverhoudingen zijn aangegeven op de kadastrale kaart welke als Bijlage 4 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Alle (overige) gronden (zie kaart eigendomsverhoudingen bijlage 4) benodigd voor de ontwikkeling van het plangebied, waaronder in ieder geval begrepen de grond ten behoeve van aanpassing c.q. uitbreiding van het bestaande bergbezinkbassin, worden voor rekening en risico van de Ontwikkelaar verworven.

- 1.4 Op basis van een met de Gemeente af te sluiten aannemingsovereenkomst zal de Ontwikkelaar in de hoedanigheid van aannemer het gehele Plangebied tegen een in deze overeenkomst vermelde aanneemsom bouw- en woonrijp maken, volgens de door de Gemeente gestelde eisen.
- 1.5 Binnen het Plangebied zullen 397 woningen (inclusief 45 vrije kavels) worden gerealiseerd, nader onderverdeeld als hieronder aangegeven in de desbetreffende categorieën en conform het Verkavelingsplan (bijlage 1A) en de tekening Woningtypen en aantallen (Bijlage 1B).

Woningtype	Aantal	Bandbreedte verkoopprijs v.o.n. in €
Sociale huur	23	
Sociale Koop	60	Maximum 172.000 prijspeil 1-1-2005
duur -	89	172.000 tot 225.000 prijspeil 1-1-2005
duur +	42	225.000 tot 292.000 prijspeil 1-1-2005
duur ++	138	Minimaal 292.000 prijspeil 1-1-2005
Vrije sector vrije kavel t.b.v. vrijstaande woningen	30	271 per m ² prijspeil 1-1-2005, exclusief BTW en kosten koper

pagina 3 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

Vrije sector vrije kavel t.b.v. halfvrijstaande woningen	8	228 per m ² prijspeil 1-1-2005, exclusief BTW en kosten koper
Vrije sector kavels project	7	271 per m ² prijspeil 1-1-2005, exclusief BTW en kosten koper
Totaal	397	

Onder "Prijs Vrij Op Naam" (VON) wordt hierbij verstaan: de door de Ontwikkelaar gerealiseerde definitieve verkoopprijzen v.o.n. volgens de verkoopbrochure, welke door de Ontwikkelaar worden bepaald - voor zoveel van toepassing - op een bedrag binnen de desbetreffende bandbreedte en waarin niet zijn inbegrepen de eventuele kopersopties (meerwerk).

- a. Voor de woningen geldt dat vanaf 1-1-2005 de bedragen periodiek worden geïndexeerd conform de NVB Thermometer Koopwoningen regio Elst en omgeving.
 - b. De vrije sector kavels worden verkocht tegen de door de Gemeente jaarlijks vastgestelde prijs doch deze zal nooit lager kunnen zijn dan hiervoor vermeld. De toewijzing van de kavels vindt plaats conform het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het raadsbesluit d.d. 25-09-2001 ofwel zoals verwoord zal worden in een onherroepelijke uitspraak/minnelijke regeling in het kader van de procedure Boeijen c.s.
 - c. De Ontwikkelaar zal voorafgaand aan de verkoopcampagne voor alle woningen de verkoopbescheiden met prijslijst(en) aan de Gemeente overhandigen.
 - d. De Ontwikkelaar zal pas starten met de verkoop van de woningen, nadat de gemeente heeft ingestemd met de prijslijst (en). De gemeente zal uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van de prijslijsten schriftelijk reageren.
 - e. De Ontwikkelaar zal pas starten met de verkoop van de vrije sector vrije kavels zodra een onherroepelijke uitspraak / minnelijke regeling in het kader van de procedure Boeijen c.s. bekend is.
 - f. De Ontwikkelaar zal nimmer enige claim jegens de gemeente instellen tengevolge van het laten vervallen van de drie vrije kavels gelegen aan de oostzijde van het plangebied, partijen genoegzaam bekend.
- 1.6 De woningen zullen door de Ontwikkelaar respectievelijk derde-eigenaren voor eigen rekening en risico worden gerealiseerd en tezamen met de daarvoor bestemde gerede bouw kavels worden doorverkocht en (door)geleverd (ABC(D)-levering) aan daarvoor in overeenstemming met deze overeenkomst door de Ontwikkelaar aan te wijzen eindgebruikers.

Artikel 2 Doel en strekking van de overeenkomst

- 2.1 Deze overeenkomst is gericht op het verdere planontwerp voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied en de uitvoering van dit plan door of namens de Ontwikkelaar en het vastleggen van afspraken hieromtrent.
- 2.2 Tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar is een Samenwerkingsovereenkomst, van 12 februari 1997 (RO/SO970066), gesloten betreffende de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied. Door ondertekening van de onderhavige overeenkomst is bedoelde Samenwerkingsovereenkomst uitgewerkt.

pagina 4 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

- 2.3 Onderhavige overeenkomst wordt door partijen beschouwd als de eindovereenkomst, hetgeen inhoudt dat in deze overeenkomst alle afspraken zijn vastgelegd voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, tenzij later schriftelijk anders wordt overeengekomen.

Artikel 3 Gezamenlijke planontwikkeling

- 3.1 Deze overeenkomst is gericht op het verdere planontwerp en de realisatie van het Plangebied en de daarbinnen geprojecteerde woningen op basis van o.a.:
- het Visiedocument met bijbehorende sideletter waarin de stedenbouwkundige en de overige kwaliteitseisen voor het ontwikkelings- en realisatieplan zijn vastgelegd en tevens de resultaten van de door de Gemeente uitgevoerde onderzoeken (Bijlage 2);
 - de Kwaliteitsnota (Bijlage 6) welke in overleg tussen partijen zal worden vervangen door een door de gemeenteraad vast te stellen Beeldkwaliteitplan;
 - de Planning (Bijlage 3);
 - het in deze overeenkomst bepaalde;
 - de navolgende documenten:
 1. verslag civiel overleg d.d. 18-02-2004;
 2. nieuwe situatie (tekening Mourik 03640 d.d. 24-10-2003);
 3. materiaalstaat d.d. 18-02-2004;
 4. principedetail (tekening Mourik 04142 d.d. 16-02-2004);en aangevuld met:
 5. de "inrichtingseisen openbare ruimte van nieuwe werken, herinrichtingen en reconstructies" van de gemeente Overbetuwe d.d. januari 2004 voor zover niet strijdig met vorenbedoelde elementen;
 6. Standaardvoorschriften Rioolgemaal gemeente Overbetuwe, welke 6 documenten als Bijlage 8 (en hierna ook aangeduid als: "Technische Omschrijving bouw- en woonrijp maken") aan deze overeenkomst zijn gehecht;
 - de Natte Structuurschets (Bijlage 9).
- 3.2 Tén behoeve van een gestructureerd planvormingsproces zullen partijen binnen de in de Planning genoemde termijnen (Bijlage 3) in nauw overleg de volgende stukken vervaardigen dan wel activiteiten uitvoeren.
- De Gemeente zal uitvoeren en is verantwoordelijk voor:
- binnen de kaders van deze overeenkomst en de bijlagen daarbij voeren van de grondexploitatie;
 - uitvoeren van het bodemonderzoek, het verkeerskundig onderzoek, het archeologisch onderzoek en, onder garantstelling van de Ontwikkelaar, het munitieonderzoek, onderzoek naar luchtkwaliteit;
 - saneren bekende bodemverontreiniging in de door Ontwikkelaar aan de Gemeente verkochte gronden, zoals aangegeven in de Bodemkwaliteitskaart (Bijlage 11A) en het Bodembeheerplan (Bijlage 11B);
 - vervaardigen bestemmingsplan en voeren van de bestemmingsplanprocedure;
 - opstellen en afwikkelen artikel 19 WRO-procedure;
 - voorlichting in het kader van de RO-procures, in samenspraak met de Ontwikkelaar;

pagina 5 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

- toetsen bestek en tekeningen inrichtingsplan(nen);
- toezien op de juiste naleving van deze overeenkomst met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken (zie 6.4.);
- begeleiding (voor zover de Gemeente dat wenselijk vindt) van de behandeling van de woningontwerpen in de Welstandscommissie;
- toetsen woningontwerpen aan de gestelde kwaliteitseisen in Visiedocument met sideletter en het Beeldkwaliteitplan (als vervanger van de Kwaliteitsnota) en vervolgens goedkeuren;
- behandelen aanvraag bouwvergunningen en toetsen van die aanvraag aan het Convenant DuBo KAN 2000 en Het Handboek WoonKeur e.e.a. met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.9;

De Ontwikkelaar zal, met inachtneming van het in deze overeenkomst en de bijlagen daarbij bepaalde, uitvoeren en is verantwoordelijk voor:

- inbreng gronden bij Gemeente;
- vervaardigen bestek en tekeningen inrichtingsplan bouw- en woonrijp maken;
- vervaardigen riolerings- en drainageplan;
- vervaardigen natte structuurschets, groenstructuurplan, verlichtingsplan;
- vervaardigen Beeldkwaliteitplan;
- vervaardigen Ontwerp Woningen;
- vervaardigen Inrichtingsplan;
- indienen aanvraag bouwvergunning;
- voorbereiding, uitvoering bouw- en woonrijp maken;
- directievoering en toezicht bouw- en woonrijp maken;
- vervaardigen verkoopplan en promotie woningen;
- aanvragen subsidies;
- verkooppromotie;
- aanvragen van alle voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied benodigde vergunningen en/of vrijstellingen en/of ontheffingen;
- overige noodzakelijk gebleken onderzoeken.

zie artikel 1.2

Artikel 4 Eigendomsoverdracht van de gronden

- 4.1 Op Bijlage 4 is aangegeven welke gronden binnen het Plangebied per datum ondertekening van deze overeenkomst in juridische eigendom zijn bij de Gemeente. Voorts zijn op Bijlage 4 aangegeven de gronden welke op basis van de door Ontwikkelaar met derden-grondeigenaren gesloten overeenkomsten via ABC(D)-levering in juridische eigendom aan de Gemeente geleverd zullen worden.
- 4.2 De Ontwikkelaar zal er zorg voor dragen dat de in artikel 4.1 bedoelde gronden in het Plangebied die thans nog geen eigendom van de Gemeente zijn en welke gronden niet zijn aan te merken als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (zoals aangegeven op Bijlage 4), uiterlijk binnen 30 werkdagen nadat de onderhavige overeenkomst door beide partijen is ondertekend, aan de Gemeente in juridische eigendom worden overgedragen zulks tegen een koopsom van € 20,42 (zegge twintig euro tweeënveertig) per m² exclusief overdrachtsbelasting. Deze levering tot eigendomsoverdracht zal plaats vinden ten titel van koop, zulks tegen de volgende voorwaarden en bedingen:
- a. de akte van transport zal worden verleden ten overstaan van een door de Gemeente

pagina 6 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

- aan te wijzen notaris;
- b. de Gemeente is voornemens het verkochte te gebruiken voor wegaanleg en de uitgifte van bouw kavels bestemd voor woningbouw met bijbehorende openbare ruimten;
 - c. de gronden worden overgedragen in de staat waarin deze zich ten tijde van het notarieel transport bevinden, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, evenwel vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen. De gronden worden overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
 - d. de verkoper zal in de akte van levering verklaren dat hem, voorzover blijkende uit de aankomsttitel(s), geen op het verkochte rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot het perceel bekend zijn welke enige financiële en/of andere nadelige consequenties voor de grondexploitatie en/of voor de ontwikkeling van het Plangebied inhouden of in kunnen houden. De ontwikkelaar zal voorafgaande aan de overdracht voor zijn rekening een erfdienstbaarhedenonderzoek laten uitvoeren.
 - e. alle kosten, belastingen en rechten op de akte van levering vallende zijn voor rekening van de Gemeente;
 - f. alle zakelijke lasten en belastingen van de verkochte gronden geheven wordende zijn met ingang van de datum van levering voor rekening van de Gemeente, onverschillig te wiens name de aanslag geschiedt;
 - g. na de eigendomsoverdracht blijkende over- of ondermaat van de gronden zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.
- 4.3 De levering aan de Gemeente van de in artikel 4.1 bedoelde gronden zal plaats vinden 'uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor woningbouw', op basis van door partijen geaccordeerde documenten zoals deze zijn vermeld in bijlagen 11A en 11B. Indien in bedoelde gronden en/of in de gronden in het Plangebied welke de Ontwikkelaar na het afsluiten van de in artikel 2.2 genoemde Samenwerkingsovereenkomst aan de Gemeente in eigendom heeft geleverd méér/andere bodemverontreiniging wordt aangetroffen dan vermeld in bedoelde bodemonderzoeken en de desbetreffende gronden tot woningbouw bestemd doch vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voor woningbouw geschikt zijn, dan zal Ontwikkelaar de voor woningbouw bestemde gronden voor zijn rekening alsnog voor woningbouw geschikt maken in het kader van de hiervóór in artikel 1.4 bedoelde Aannemingsovereenkomst.

Artikel 5 Benodigde procedures en vergunningen

- 5.1. De Gemeente zal het (voor)ontwerpbestemmingsplan "De Breekenhof" met voortvarendheid in procedure brengen en, voorzover het van haar afhangt en redelijkerwijs in haar vermogen ligt, bevorderen dat het plan - zoveel als mogelijk ongewijzigd - rechtskracht verkrijgt.
- Indien en voor zover zulks door de Ontwikkelaar wenselijk wordt geacht en wettelijk mogelijk zal zijn, zal de Gemeente medewerking verlenen aan de toepassing van vrijstellings- en anticipatieprocedures op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet zodanig dat de door de Ontwikkelaar in overleg met de Gemeente aan te vragen vergunningen kunnen worden verleend en de werkzaamheden in het plan en deze overeenkomst voorzien, geregeld voortgang kunnen vinden.
- De Gemeente verplicht zich de daartoe vereiste planologische procedures met

pagina 7 van 28

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

voortvarendheid in werking te stellen en zoveel mogelijk te bevorderen dat deze planologische procedures binnen de als Bijlage 3 bij deze overeenkomst behorende Planning worden afgerond.

- 5.2. De Ontwikkelaar verbindt zich om uiterlijk op de tijdstippen daartoe aangegeven in de Planning voor de te realiseren woningen alsmede werken en werkzaamheden volledige en ontvankelijke aanvragen om bouw- of aanlegvergunningen bij Burgemeester en Wethouders in te dienen, opdat deze vergunningen tijdig kunnen worden verleend. De aanvragen dienen te voldoen aan hetgeen in deze overeenkomst is vastgelegd en dienen voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen.
- 5.3. Indien bij de in de artikelen 5.1. en 5.2. bedoelde RO-procedures of bouwvergunningsprocedures vertragingen optreden, bijvoorbeeld door onthouding van goedkeuring aan deze plannen of tengevolge van bezwaar- en beroepsprocedures, zullen partijen in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring alsnog wordt verkregen. De Ontwikkelaar erkent hierbij dat de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territoir, de uiteindelijke beslissing heeft en houdt omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met de Ontwikkelaar respectievelijk met hem verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Plangebied. Ingeval van objectieve noodzaak - inhoudende een zodanige onvoorziene wijziging van volkshuisvestelijke en/of van planologische aard en/of extreme wijziging van marktomstandigheden, dat ongewijzigde uitvoering van de in deze overeenkomst en de Bijlagen daarbij vastgelegde afspraken en/of uitgangspunten redelijkerwijze niet van partijen of van een van hen kan worden verlangd - zullen de ruimtelijke en programmatische kaders zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan "De Breekenhof" door de Gemeente na voorafgaand overleg met de Ontwikkelaar in overeenstemming met de aard en ernst van de gebleken objectieve noodzaak kunnen worden aangepast en/of herzien, waarbij zij zoveel als redelijkerwijze mogelijk rekening zal houden met de gerechtvaardigde belangen van de Ontwikkelaar.
- 5.4. Ingeval bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onaantastbaar zijn, zal de Gemeente de Ontwikkelaar direct daarvan in kennis stellen en zullen zij met elkaar overleggen ter voorkoming en beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade, en zal de Planning dienovereenkomstig worden aangepast. Het niet verlenen dan wel de niet-tijdige verlening van - respectievelijk het niet tijdig onaantastbaar zijn van - de vereiste vergunningen geeft op zich geen van partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interessen.

Artikel 6 Bouw- en woonrijp maken

- 6.1 De Gemeente en de Ontwikkelaar zullen een aannemingsovereenkomst sluiten waarin de Ontwikkelaar zich verplicht voor zijn rekening en risico het Plangebied (gefaseerd) bouw- en woonrijp te maken op de wijze zoals nader in de onderhavige overeenkomst en de aannemingsovereenkomst wordt omschreven. De Ontwikkelaar is gerechtigd voor de overeengekomen werkzaamheden een aannemingsbedrijf in te schakelen. Bij inschakeling van vorenbedoelde onderaannemer blijft de Ontwikkelaar jegens de

pagina 8 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

Gemeente ten volle verantwoordelijk voor de uit te voeren werken. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor schade alsmede eventueel ten laste van de Gemeente komende aansprakelijkheid die voortvloeien uit het eventueel onjuist aanbesteden. Het in het werk blijvende eventuele noodzakelijke meer- en/of minderwerk komt voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en zal, tenzij de Gemeente schriftelijk uitdrukkelijk heeft verzocht om meer- en/of minderwerk uit te voeren, geen aanleiding vormen tot enigerlei verrekening hoe dan ook genaamd.

- 6.2 Partijen zullen de hiervóór onder 6.1 bedoelde aannemingsovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente als opdrachtgever aan de Ontwikkelaar als aannemer opdraagt het bouw- en woonrijp maken uit te (doen) voeren welke opdracht de Ontwikkelaar reeds nu voor alsdan verklaart te aanvaarden.

Het bouw- en woonrijp maken zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 6.3 van deze overeenkomst en voorts overeenkomstig de als Bijlage 8 bij deze overeenkomst gevoegde Technische omschrijving Bouw- en Woonrijp maken en de door of vanwege de Ontwikkelaar en voor haar rekening te vervaardigen bestekken en tekeningen welke zullen worden opgemaakt volgens de Standaard RAW-methodiek (Standaard 1995). Deze bestekken en tekeningen zullen door de gemeente worden getoetst aan de in artikel 6.3 bedoelde afspraken. Pas na goedkeuring door de gemeente is de Ontwikkelaar gerechtigd over te gaan tot het bouw- en woonrijp maken van dat onderdeel van het werk dat het betreffende bestek en/of tekening omvat.

- 6.3 De in artikel 6.2 bedoelde werken en werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de Technische Omschrijving (Bijlage 8), de in het Visiedocument (Bijlage 2), het Beeldkwaliteitplan als vervanger van de Kwaliteitsnota (Bijlage 6) en in de Natte Structuurschets (Bijlage 9) en Verkavelingsplan (Bijlage 1A) opgenomen kwaliteitseisen en het overige in deze overeenkomst en de aannemingsovereenkomst bepaalde, met dien verstande dat de Planning (bijlage 3) als na te streven leidraad zal gelden.

- 6.4 De Ontwikkelaar zal zelf in de directievoering en het toezicht voorzien. Niettemin zal de Gemeente eigen vertegenwoordiger(s) kunnen aanwijzen om toe te zien op de juiste nakoming van de onderhavige overeenkomst terzake het bouw- en woonrijpmaken van het Plangebied; dit toezicht vanwege de Gemeente zal evenwel nimmer tot gevolg kunnen hebben dat enigerlei verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar komt te vervallen of overgaat naar de Gemeente. Laatstbedoelde gemeentelijke vertegenwoordiger(s) zal(zullen) gedurende de normale werktijden te allen tijde toegang hebben tot het werkterrein, de werken en tot de betreffende uitvoeringsdocumenten zoals deze op het werk aanwezig zijn.

De Ontwikkelaar zal er voor zorgdragen dat laatstbedoelde gemeentelijke vertegenwoordiger(s) telkens bij start van de werkonderdelen welke in de als Bijlage 12 bij deze overeenkomst gevoegde Civiel Overleg Matrix zijn vermeld, voor een werkbezoek worden uitgenodigd; zodra de in artikel 6.2 bedoelde bestekken beschikbaar zijn, zal deze Civiel Overleg Matrix zonodig door partijen worden geactualiseerd.

- 6.5 Bij onverhoopt dreigende dan wel optredende vertraging in de uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken zal de Ontwikkelaar dit onverwijld aan de Gemeente melden en zullen partijen aansluitend overleg plegen over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging. De Gemeente is echter niet aansprakelijk voor niet, niet-tijdige of niet behoorlijke uitvoering van deze werkzaamheden (hieronder is in

pagina 9 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

ieder geval uitdrukkelijk begrepen vertraging als gevolg van archeologische vondsten en explosieven). Alle kosten, die de nutsbedrijven verbinden en die de Gemeente verbindt aan de te maken huisaansluitingen komen voor rekening van de Ontwikkelaar, dan wel de kopers van de woningen.

- 6.6 De Ontwikkelaar draagt er zorg voor dat de wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, paden, trottoirs, bermen, groenvoorzieningen en speelterreinen met een openbare bestemming, voorzover de woningbouwrouting en de Planning (Bijlage 3) dat toelaten respectievelijk daartoe verplichten, gelijktijdig met het voor bewoning gereed komen van de aanliggende woningen voor publiek gebruik zullen worden opengesteld en bestemd, opdat het publiek deze woningen via beloopbare en berijdbare paden en wegen kan bereiken zonder water- en modderoverlast. Definitieve bestratingen worden echter eerst dan aangelegd, wanneer geen bouwverkeer van of vanwege de Ontwikkelaar in het betreffende gebied meer plaatsvindt.
- 6.7 Zodra de wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen e.d. feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het "Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV)" en van het "Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW)"; in verband daarmee zal de Gemeente tijdig de benodigde verkeers- en waarschuwingsborden plaatsen. Tot het moment van oplevering als bedoeld in artikel 6.8 moet de Ontwikkelaar de Gemeente vrijwaren voor aanspraken van derden in haar hoedanigheid als wegbeheerder.
- 6.8 De Gemeente neemt het gehele feitelijke beheer van het door de Ontwikkelaar woonrijp gemaakte gebied met een beoogde openbare bestemming eerst over, nadat het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van paragraaf 10 van de UAV 1989. Onder een afgerond gebied wordt verstaan een gebied bestaande uit een of meer woningclusters met bijbehorend openbaar gebied, waarbinnen geen bouwverkeer van of vanwege de Ontwikkelaar meer plaatsvindt en dat volledig woonrijp gemaakt is. Op verzoek van de Ontwikkelaar zal het aan de Gemeente in beheer over te dragen gebied worden opgenomen. De oplevering wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces-verbaal met terbeschikkingstelling van alle relevante tekeningen, bescheiden en stukken. De onderhoudstermijn, waaronder tevens begrepen de herstelwerkzaamheden van het openbaar gebied na de realisatie van elk woningcluster, bedraagt een half jaar vanaf het tijdstip van overdracht. De door/voor rekening van de Ontwikkelaar uit te voeren herstelwerkzaamheden hebben geen betrekking op 'het groen' en de 'overige aankleding' voor zover herstel nodig is wegens vandalisme e.d. of - voor wat betreft het groen - om andere reden dan het niet-aanslaan tijdens het eerste groeiseizoen (in welke geval de hiervóór genoemde termijn van een half jaar niet geldt).
- 6.9 Tot meerdere zekerheidstelling van de nakoming van de verplichtingen die de Ontwikkelaar in deze overeenkomst op zich heeft genomen en in de af te sluiten aannemingsovereenkomst op zich zal nemen terzake de uitvoering van het woonrijp maken als bedoeld in dit artikel, zal de Ontwikkelaar uiterlijk op het moment van afgifte van de bouwvergunning een Borgstelling afgeven ter grootte van € 5.000,= per woning waarvoor een bouwvergunning is verstrekt. Voornoemde Borgstelling dient te zijn ingericht volgens de als Bijlage 13 bij deze overeenkomst gevoegde Model-

pagina 10 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

Borgstelling, en kan door de Gemeente worden ingeroepen indien zij voornoemde werkzaamheden overneemt.

De Borgstelling dient te worden afgegeven door hetzij de te Amsterdam gevestigde borginstelling NV Interborg, hetzij door Nederlandse bankinstelling die door De Nederlandse Bank is getoetst als volwaardige kredietinstelling.

- 6.10 Zodra het woonrijp maken van het deel van het plangebied waarop de afgegeven bouwvergunning(en) betrekking heeft/hebben is voltooid, opgeleverd en goedgekeurd door de gemeente zal 95% van de borgstelling worden gerestitueerd.
De overige 5% van het in artikel 6.9 genoemde bedrag zal worden gerestitueerd zodra de onderhoudstermijn zoals bedoeld in artikel 6.8 voor dat deel van het plangebied waarop de afgegeven bouwvergunning(en) betrekking heeft/hebben is verstreken.
- 6.11 Indien de Gemeente van bewoners van woningen binnen het plangebied gerechtvaardigde klachten ontvangt omtrent het al dan niet tijdig gereed zijn van de werkzaamheden betreffende woonrijp maken zal de Gemeente daar schriftelijk mededeling van doen aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar is alsdan verplicht om de klacht in behandeling te nemen en deze binnen een redelijke termijn en in goed overleg met de bewoners(s) op een voor een ieder bevredigende wijze af te handelen. De Ontwikkelaar zal de Gemeente op de hoogte houden van de afwikkeling.

Artikel 7 Realisatie woningbouw

- 7.1 Met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde verplicht de Ontwikkelaar zich ertoe om onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico de in artikel 1.5 bedoelde woningen te (doen) realiseren en tezamen met de daarvoor bestemde gereede bouw kavels van de Gemeente te kopen en vervolgens te verkopen en (door) te leveren (ABC(D)-levering) aan daarvoor in overeenstemming met artikel 8.8 en artikel 8.9 door de Ontwikkelaar aan te wijzen kopers/eindgebruikers en tegen verkoopsommen v.o.n. welke met inachtneming van het in artikel 1.5 gestelde zijn vastgesteld.

De Gemeente heeft kennis genomen van en stemt in met de als Bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte ondertekende overeenkomsten welke de Ontwikkelaar met derden (zogenaamde derde-eigenaren) heeft gesloten betreffende de door/in opdracht van hen te realiseren woningen. De ontwikkelaar zal de desbetreffende derde-eigenaar, op aanwijzing van de Gemeente en voorzover dat in haar vermogen ligt, aanspreken tot nakoming van al diens verplichtingen.

De in artikel 1.5 bedoelde kavels voor de bouw van woningen in de vrije sector vrije kavels, zullen door de Ontwikkelaar worden verkocht.

De uitkomst van de in considerans vermelde gerechtelijke procedure zal voor de Ontwikkelaar geen nadelige financiële consequenties (mogen) hebben, daar waar het de uitgifteprijs betreft.

- 7.2 De Ontwikkelaar of de door de Ontwikkelaar aangewezen, door de Gemeente goedgekeurde, derde(n) zal (zullen) de in artikel 7.1 omschreven realiseringsverplichting uitvoeren overeenkomstig:
- het Visiedocument met bijbehorende sideletter;
 - de Planning;
 - de Kwaliteitsnota te vervangen door het Beeldkwaliteitplan;
 - het bestemmingsplan.

pagina 11 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

- 7.3 De hoofdhoekpunten van de afzonderlijke bouw kavels alsmede de hoofdhoekpunten van de bebouwing zullen tijdig door of vanwege de Gemeente na overleg met de Ontwikkelaar worden uitgezet.
- 7.4 De Ontwikkelaar dient met de bouw van (een) cluster(s) van de in artikel 1.5 bedoelde woningen aan te vangen op de tijdstippen als in de Planning (Bijlage 3) aangegeven of zoveel eerder of later als 70% van de koopwoningen in een woningcluster van een fase zijn verkocht. De Ontwikkelaar is vanaf start bouw verplicht alle in het betreffende woningcluster begrepen woningen te bouwen en te voltooien binnen 2 jaar.
- 7.5 Gelet op de marktsituatie voor koopwoningen zijn partijen overeengekomen dat aan de eerste kopers van de binnen het plangebied te realiseren woningen, met uitzondering van de categorieën "Vrije sector duur ++", "Vrije sector vrije kavels" en "Vrije sector kavels project" een verkoopregulerend beding zal worden opgelegd en van toepassing verklaard.

Bedoelde regeling zal luiden als volgt:

Het navolgende verkoopregulerend beding/anti-speculatiebeding aan de verkrijger opgelegd en op hem van toepassing verklaard.

1. *Verkrijger is gehouden de op het verkochte te realiseren woning als eerste eigenaar te bewonen.*
2. *Indien de eigenaar het verkochte en de daarop te realiseren woning tijdens de bouw, dan wel binnen 6 jaar na aanvaarding van de sleutel van de woning vervreemdt, is hij verplicht ter gelegenheid van het verlijden van de notariële akte die tot vervreemding leidt, via die notaris aan de Ontwikkelaar een bedrag te betalen - zonder dat opeising behoeft plaats te vinden en zonder enige korting of verrekening - dat gedurende de bouw en gedurende het eerste jaar na aanvaarding van de sleutel van de woning het positieve verschil bedraagt tussen de vrije marktwaarde van de woning tijdens de verkoop door/namens de verkoper en de door de Ontwikkelaar bij de verkoop van de betreffende woning gehanteerde zogenaamde folder-verkoopprijs vrij op naam;*
3. *indien bedoelde vervreemding geschiedt in het tweede jaar na aanvaarding van de sleutel van de woning moet aan de Ontwikkelaar worden betaald tachtig procent (80%) van het sub 2 bedoelde bedrag;*
4. *indien bedoelde vervreemding geschiedt in het derde jaar na aanvaarding van de sleutel van de woning moet aan de Ontwikkelaar worden betaald zestig procent (60%) van het sub 2 bedoelde bedrag;*
5. *indien bedoelde vervreemding geschiedt in het vierde jaar na aanvaarding van de sleutel van de woning moet aan de Ontwikkelaar worden betaald veertig procent (40%) van het sub 2 bedoelde bedrag;*
6. *indien bedoelde vervreemding geschiedt in het vijfde jaar na aanvaarding van de sleutel van de woning moet aan de Ontwikkelaar worden betaald twintig procent (20%) van het sub 2 bedoelde bedrag.*

De Ontwikkelaar is de helft van hetgeen op grond van vorenstaande regeling aan haar toekomt aan de Gemeente verschuldigd. Betaling aan de Gemeente zal geschieden via de notaris ter gelegenheid van het verlijden van de notariële akte die tot vervreemding van de woning leidt.

pagina 12 van 26

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

Artikel 8 Verkoop bouwpercelen

- 8.1 De Gemeente verkoopt hierbij met inachtneming van deze overeenkomst aan Ontwikkelaar, die van de Gemeente koopt: die binnen het contractgebied gelegen percelen grond, waarop de woningen gerealiseerd zullen worden met daarbij behorende buitenruimte(n) en tuin(en) en, een en ander zoals aangegeven op de grondverkooptekeningen waarover in het kader van deze overeenkomst voorafgaande aan de levering overeenstemming zal moeten worden bereikt, welke grondverkooptekening zal worden gebaseerd op het als Bijlage 1A en Bijlage 1B bij onderhavige overeenkomst gevoegde Verkavelingsplan en Tekening woningtypen en aantallen.
- 8.2 De eigendomsoverdracht van de in artikel 8.1 bedoelde bouw kavels aan de Ontwikkelaar c.q. aan daarvoor door de Ontwikkelaar aan te wijzen eindgebruikers zal, op verzoek van de Ontwikkelaar, perceelsgewijze plaatsvinden (i.c. zijn zogenaamde ABC(D)-akten toegestaan).
De eigendomsoverdracht(en) zal(zullen) echter niet plaatsvinden zo lang voor de op de betreffende bouw kavels te realiseren woningen geen bruikbare bouwvergunning is verkregen.
- 8.3 De Ontwikkelaar kan - voorzover de Planning zich daar niet tegen verzet - het verkochte reeds vóór de eigendomsoverdracht in eigen gebruik en in genot aanvaarden doch niet eerder dan het moment waarop het verkochte de status van bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bezit.
- 8.4 De in artikel 8.2 bedoelde eigendomsoverdracht van bouw kavels door de Gemeente aan de Ontwikkelaar respectievelijk aan daarvoor in overeenstemming met deze overeenkomst aan te wijzen eindgebruikers zal voorts geschieden onder de volgende voorwaarden:
- a. de akte van transport zal worden verleden ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris;
 - b. de bouw kavel(s) wordt/worden overgedragen in de staat, waarin deze zich ten tijde van het notarieel transport bevindt/bevinden, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, evenwel vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen; De bouw kavel(s) wordt/worden overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
 - c. de sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 1.5 van deze overeenkomst dienen gedurende 10 jaar na eigendomsoverdracht van de gronden als huurwoning te worden aangehouden en mogen mitsdien niet als koopwoning worden verkocht op straffe van een boete van 20% van de verkoopprijs van de verkochte huurwoning ten behoeve van de Ontwikkelaar.
De Ontwikkelaar is de helft van hetgeen op grond van vorenstaande regeling aan haar toekomt aan de Gemeente verschuldigd. Betaling aan de Gemeente zal geschieden via de notaris ter gelegenheid van het verlijden van de notariële akte die tot vervreemding van de woning leidt.
- 8.5 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen op/in/nabij de bouw kavels, is onderzoek verricht en zullen daar waar nodig vóór de gronduitgifte saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd, in opdracht van de Gemeente, zulks op basis van de rapporten vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte Bijlage 11A en Bijlage 11B. Na het uitvoeren van de bedoelde

pagina 13 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

(sanerings)maatregelen zal uit een op te stellen en - voor zoveel nodig - door het bevoegd gezag goed te keuren rapportage moeten blijken dat er geen reden meer is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het gebruik dat de Ontwikkelaar voornemens is van de grond te maken.

Indien na het uitvoeren van bedoelde (sanerings)maatregelen en goedkeuring van het daarvan op te maken evaluatierapport op enig moment bodemverontreiniging wordt aangetroffen in de geleverde bouw kavels en de gemeente en/of de ontwikkelaar daar jegens (een) derde(n) voor aansprakelijk mocht blijken te zijn, dan draagt - in de onderlinge relatie tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar - de Gemeente dit (rest)risico voorzover het gronden betreft die niet door of namens de Ontwikkelaar aan de Gemeente in eigendom zijn geleverd op grond van deze overeenkomst of de in artikel 2.2 genoemde Samenwerkingsovereenkomst en draagt de Ontwikkelaar dat (rest)risico voor de overige gronden, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 4.3 van deze overeenkomst.

- 8.6 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 8.7 De Gemeente verklaart dat haar geen op de bouw kavel(s) rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch erfdienstbaarheden met betrekking tot de percelen bekend zijn.
- 8.8 Ten aanzien van de woningtoewijzing voor de Sociale koopwoningen zal de Ontwikkelaar een voorstel doen waarmee wordt beoogd dat deze woningen aan de juiste doelgroep zullen worden verkocht. Dit voorstel zal tijdig aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd alvorens met de verkoop te starten.
- 8.9 De Ontwikkelaar verplicht zich de door hem/in zijn opdracht te bouwen woningen en de daartoe bestemde bouw kavels aan de kopers daarvan te verkopen met toepassing van het meeste recente model-koop/aannemingsovereenkomst van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw.

Artikel 9 Financiële bepalingen

- 9.1 De koopprijs voor de door de Gemeente aan de Ontwikkelaar te leveren uitgeefbare gronden bedraagt € 105,67 per m² exclusief omzetbelasting en kosten koper. Deze koopprijs is gebaseerd op het prijspeil van 1-1-2006. De koopprijs wordt verhoogd met een rente van 5,16 % per jaar, te berekenen naar tijdgelang vanaf 1-1-2006 tot aan de datum van betaling van de koopsom en wordt voorts verhoogd met de kosten welke de Gemeente in overleg met de Ontwikkelaar eventueel moet maken om de uitgeefbare grond voorafgaand aan de (feitelijke) levering de fiscale status bouwterrein te laten verkrijgen. De koopprijs zal worden voldaan uiterlijk op de datum van levering van de betreffende bouw kavels, dan wel - indien en voor zover dat aan de orde is - op de datum van de levering van een bouw kavel door middel van een zogeheten "ABC(D)-akte" indien dat eerder is.
- 9.2 De levering van een bouw kavel vindt niet later plaats dan twee weken nadat de situatie als bedoeld in artikel 8.2 zich voor heeft gedaan.
- 9.3 De Gemeente treedt op als opdrachtgever voor het (eventueel) uit te voeren onderzoek naar niet-gesprongen explosieven (nge's) en de eventueel noodzakelijke

pagina 14 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

werkzaamheden (zoals ruiming). De opdrachtverstrekking door de Gemeente zal in nauw overleg met de Ontwikkelaar geschieden, de Gemeente zal ter zake subsidie/bijdrage van hogere overheden aanvragen en de Ontwikkelaar zal te allen tijde vorenbedoelde kosten van onderzoek en overige werkzaamheden (zoals ruiming) na aftrek van de door de Gemeente (te) ontvangen subsidie/bijdrage aan de Gemeente vergoeden.

- 9.4 Ontwikkelaar neemt alle (meer)kosten voortvloeiende uit archeologisch onderzoek en/of luchtkwaliteit voor haar rekening.
- 9.5 De Ontwikkelaar zal alle planschade met bijbehorende advieskosten die eventueel voortvloeit uit de door hem gevraagde bestemmingsplanwijziging c.q. de besluiten zoals genoemd in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor realisatie van dit project, binnen zes maanden na onherroepelijke vaststelling van de planschade geheel voor zijn rekening nemen door middel van betaling van het bedrag aan planschade met bijbehorende advieskosten aan de gemeente. Onder planschade wordt verstaan schade op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een daarvoor in de plaats komende wettelijke regeling. Deze bepaling treedt in werking bij de inwerkingtreding van de wettelijke regeling overeenkomsten vergoeding planschade, waarvoor een voorstel op 29 maart 2004 is ingediend bij het parlement, met dien verstande dat de bepalingen van deze wettelijke regeling in acht worden genomen.
- 9.6 Partijen gaan er vanuit dat het bouw- en woonrijp maken, waaronder begrepen de aanleg, oplevering en terbeschikkingstelling van de wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, trottoirs, bermen e.d. op generlei wijze bij de Gemeente tot verschuldigdheid van overdrachtsbelasting zal leiden. Indien en voorzover in afwijking van het vorenstaande bij de Gemeente wel sprake zal zijn van verschuldigdheid van overdrachtsbelasting komt deze belasting voor rekening van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar zal de eventueel verschuldigde belasting op eerste vordering van de Gemeente en binnen 10 werkdagen aan de Gemeente voldoen.
- 9.7 Ontwikkelaar zal de Gemeente vrijwaren voor eventuele fiscale aansprakelijkheden als gevolg van de overdracht van de grond en/of de openbare voorzieningen.
- 9.8 Partijen maken nadere afspraken over de kostenverdeelsleutel voor de aanpassing van het bergbezinkbassin zoals bedoeld onder 1.3, direct na gezamenlijke goedkeuring van het technische ontwerp.

planschade

Artikel 10 Afspraken in verband met vervallen energieconcept

- 10.1 Partijen zijn nader overeengekomen dat met inachtneming van hetgeen hierna is vastgelegd wordt afgezien van de aanleg van het aanvankelijk beoogde energieconcept zoals aan partijen genoegzaam bekend.
- 10.2 In overleg tussen partijen heeft de Gemeente Eneco er schriftelijk van in kennis gesteld dat van de aanleg/realisatie van het energieconcept wordt afgezien.
- 10.3 Door het afzien van het beoogde energieconcept valt bij Ontwikkelaar een bedrag vrij van € 2.000.000-- (exclusief omzetbelasting) dat als volgt wordt besteed:
- € 750.000,-- voor duurzaamheidsmaatregelen conform artikel 10.4;
 - € 350.000,-- voor realisatie van 24 extra sociale koopwoningen;
 - € 900.000,-- is verdisconteerd in de koopprijs voor de door gemeente aan Ontwikkelaar te leveren uitgifbare gronden zoals genoemd in artikel 9.1.

pagina 15 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

- 10.4 Ontwikkelaar zal het in artikel 10.3 genoemde bedrag van € 750.000,-- (exclusief omzetbelasting) – hierna aangeduid als: “het budget” - als volgt aanwenden/besteden:
- 10.4.1 ten laste van het budget komt de schadevergoeding welke de Gemeente aan Eneco moet voldoen wegens het afzien van de realisering van het energieconcept en wordt door Ontwikkelaar betaald (aan de Gemeente dan wel rechtstreeks aan Eneco) op de dag waarop betaling moet plaatsvinden;
- 10.4.2 hetgeen aan Eneco verschuldigd is wordt door Eneco vooralsnog gesteld/geraamd op € 78.000,-- (exclusief omzetbelasting);
- 10.4.3 ten laste van het budget komen de door de Gemeente gemaakte externe kosten (zogenaamde out of the pocketkosten) met betrekking tot het (ontwerpen van het) energieconcept; partijen hebben in overleg vastgesteld dat bedoelde kosten welke ten laste van de Gemeente zijn gekomen in totaal € 104.000,-- (exclusief omzetbelasting) bedragen;
- 10.4.4 het na betaling van vorenbedoelde bedragen resterende gedeelte van het budget – vooralsnog geraamd op € 568.000,-- zal worden aangewend voor bekostiging van de hierna te vermelden maatregelen/te treffen voorzieningen aan binnen het plangebied te realiseren woningen.
- 10.5 De hiervoor sub 10.4.4 bedoelde maatregelen/voorzieningen zullen door Ontwikkelaar worden gerealiseerd aan de 40 op de aan deze overeenkomst gehechte tekening “Invulling alternatieven energieconcept” (Bijlage 10) met kleurarcering aangegeven, door haar te realiseren koopwoningen in de categorie duur ++ en betreffen de realisering van individuele warmtepompen en lage temperatuur-verwarming in elk van bedoelde 40 woningen.
- 10.6 Tussen partijen is vastgesteld dat de ten laste van het budget komende kosten betreffende de sub 10.5 bedoelde maatregelen/voorzieningen € 12.000,-- (exclusief omzetbelasting) per woning bedragen.
- 10.7 Voor het resterende gedeelte van het budget zal Ontwikkelaar aan een aantal door haar aan te wijzen, door haar binnen het plangebied te realiseren woningen maatregelen/voorzieningen realiseren welke betreffen:
- verlaging van de EPC van de woningen *en/of*
 - vermindering van het energiegebruik binnen de woningen; *en/of*
 - verlaging van de CO2-uitstoot van de woningen.
- Vorenbedoelde maatregelen/voorzieningen zullen uitstijgen boven de te treffen maatregelen/voorzieningen welke krachtens het ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag vigerende Bouwbesluit genomen moeten worden.
- Ontwikkelaar zal de te treffen maatregelen/voorzieningen zoals bedoeld schriftelijk aan de Gemeente bekend maken uiterlijk twee (2) maanden nadat definitief vast staat welk bedrag aan Eneco verschuldigd is, en zal deze opgave voorzien van een opgave van de kosten welke met het treffen van die maatregelen/voorzieningen zijn gemoeid.
- De Gemeente is gerechtigd om bedoelde kostenopgave van Ontwikkelaar door een onafhankelijke kostendeskundige op redelijkheid te laten toetsen.
- De Gemeente kan de door Ontwikkelaar voorgestelde maatregelen/voorzieningen zoals bedoeld, slechts afwijzen indien zij deugdelijk gemotiveerd aantoont dat en voorzover die maatregelen/voorzieningen niet voldoen aan de hiervoor vermelde uitgangspunten.
- Indien zulks aan de orde is zal Ontwikkelaar binnen de hiervoor vermelde

uitgangspunten voor de betreffende maatregelen/voorzieningen een alternatief/alternatieven realiseren.

- 10.8 Indien de Ontwikkelaar niet de benodigde bruikbare vergunning(en) en/of ontheffing(en) verkrijgt voor het treffen van de hiervoor sub 10.5 bedoelde maatregelen/voorzieningen zal de Ontwikkelaar aan de Gemeente een voorstel doen voor het treffen van andere maatregelen.
- 10.9 Elke bouwaanvraag voor woningbouw dient ten minste te voldoen aan:
- het Convenant Dubo KAN 2000 met dien verstande dat alle vaste maatregelen en alle variabele maatregelen die niets extra kosten moeten worden toegepast en voorts de hierin genoemde investering van € 908,- per woning vervalt;
 - Het Handboek WoonKeur: Basispakketten deel A, B en C, Pluspakketten Veiligheid (voorheen Politiekeurmerk Veilig Wonen) en Pluspakket Gebruikskwaliteit met dien verstande dat het verkavelingsplan d.d. 6 april 2004 (Bijlage 1A) als uitgangspunt wordt genomen en dat de Ontwikkelaar voldoet aan alle eisen die geen extra financiële investeringen met zich meebrengen;
 - de EPC-norm conform het vigerende Bouwbesluit ten tijde van indiening van de bouwaanvraag met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.7..

Artikel 11 Planning en organisatie

- 11.1 Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden ten behoeve van de in het Plangebied te realiseren bestemmingen en overige werken en werkzaamheden een Planning (Bijlage 3) vastgesteld. Deze planning heeft het karakter van een door partijen na te streven planning, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.4.

Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat zijn aandeel betreft overeenkomstig het in de planning bepaalde verrichten, behoudens publiekrechtelijke belemmeringen welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen partijen elkaar hiervan tijdig op de hoogte stellen en zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen.

Na verlening van de bouwvergunning en/of aanlegvergunning kan de Stuurgroep een meer gedetailleerde planning vaststellen voor de door de Gemeente, Ontwikkelaar en derden zoals nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden.

Artikel 12 Aanpassing, beëindiging of ontbinding van de overeenkomst

- 12.1 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst en/of tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst mogelijk moet zijn, maar is beperkt tot de in de navolgende bepalingen 12.2 tot en met 12.6 genoemde gevallen.
- 12.2 Partijen zullen trachten middels onderling overleg een aanpassing van de onderhavige overeenkomst te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst, in het geval dat:
- a. zich een extreme wijziging van omstandigheden (waaronder extreme wijziging van marktomstandigheden) voordoet welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;

pagina 18 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

- b. de daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.
- 12.3 Indien het in artikel 12.2 bedoelde overleg niet tot overeenstemming en of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil en dit geschil voor te leggen aan arbiters overeenkomstig artikel 13. Arbiters zijn bevoegd die wijzigingen in de overeenkomst aan te brengen, die naar hun oordeel in de gegeven omstandigheden in overeenstemming zijn met de redelijkheid en billijkheid.
- 12.4 Indien de arbiters geen mogelijkheid zien door middel van wijzigingen tot een redelijk en billijk resultaat te komen, kunnen zij de overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte daarvan, ook ontbinden. Daarbij zullen alle financiële en andere gevolgen van de ontbinding door arbiters worden vastgesteld
- 12.5 Ieder van partijen zal gerechtigd zijn te vorderen dat de ingevolge artikel 13 bevoegde arbiter(s) de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbindt (ontbinden) en de gevolgen daarvan vaststelt (vaststellen) in het geval dat sprake is van een of meer zodanig ernstige toerekenbare tekortkomingen van een der partijen dat de voortzetting van de overeenkomst in redelijkheid niet van de wederpartij kan worden gevergd.
- 12.6 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige overeenkomst, door het enkele feit dat de Ontwikkelaar zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval hij een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop hij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de Ontwikkelaar op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging zal de Ontwikkelaar geen enkel recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd. De onderhavige bepaling is/zal niet van toepassing zijn indien de Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente afdoende garantie stelt voor de nakoming van de op hem rustende verplichtingen met betrekking tot de betaling van de bedragen zoals in deze overeenkomst is aangegeven.

Artikel 13 Geschillen

- 13.1 Partijen verplichten zich, om indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of van de bepalingen van deze overeenkomst dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 13.2 Alle geschillen welke tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, zullen worden behandeld overeenkomstig het Minitrage Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut zoals die thans luiden. Indien met betrekking tot deze geschillen binnen vier (4) weken geen vergelijk bereikt wordt overeenkomstig het

pagina 18 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

Reglement, zal ieder van partijen bevoegd zijn het geschil voor te leggen aan de burgerlijke rechter. Als geschil zal worden aangemerkt al datgene, dat een der partijen na redelijk overleg als geschil wenst te zien aangemerkt.

Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van ieder van partijen om zich te wenden tot de president van de rechtbank om een voorlopige voorziening te vragen.

Artikel 14 Slotbepalingen

14.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

14.2 Indien en voorzover de Ontwikkelaar haar rechten en verplichtingen welke uit deze overeenkomst voortvloeien aan een derde wenst over te dragen, heeft zij de voorafgaande schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden.

Indien de Ontwikkelaar de realisatie van de woningen geheel of gedeeltelijk door derden laat uitvoeren geschiedt dit geheel onder de verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar.

De Ontwikkelaar is gerechtigd haar rechten en verplichtingen inzake de realisatie van de woningen over te dragen aan door de Gemeente goedgekeurde derden, onder de voorwaarde dat de Ontwikkelaar in ieder geval hetgeen in de onderhavige overeenkomst met betrekking tot woningbouw is overeengekomen onverkort overeenkomt met bedoelde derden. Aan de goedkeuring van de Gemeente kunnen voorwaarden worden verbonden. Vorenbedoelde overeenkomsten dienen eveneens ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd.

Het in dit artikel bepaalde is niet van toepassing ter zake van de realisatie door de zogenaamde derde-eigenaren en de kopers van de zogenaamde vrije sector kavel vrij uitgeefbaar zoals in deze overeenkomst bedoeld.

14.3 Partijen doen, gelet op het karakter van de overeenkomst, wederzijds afstand van de toepassing van de Exploitatieverordening van de Gemeente Overbetuwe of enige daarvoor in de plaats tredende verordening.

14.4 Derden kunnen aan deze overeenkomst geen enkel recht hoe ook genaamd ontfangen.

14.5 De bij deze overeenkomst gevoegde, door partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

Bijlage 1A: Verkavelingsplan

Bijlage 1B: Tekening woningtypen en aantallen

Bijlage 2: Visiedocument met bijbehorende sideletter

Bijlage 3: Planning

Bijlage 4: Kaart eigendomsverhoudingen

Bijlage 5: Koopovereenkomsten met derde-eigenaren

Bijlage 6: Kwaliteitsnota (te vervangen door Beeldkwaliteitplan)

Bijlage 7: Faseringstekening

Bijlage 8: 6 documenten vermeld in artikel 3.1 (aangeduid als Technische Omschrijving bouw- en woonrijp maken)

Bijlage 9: Natte Structuurschets d.d. 22 juni 2004

pagina 19 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar

- Bijlage 10: Situatiekening "Invulling alternatieven energieconcept"
- Bijlage 11A: Bodemkwaliteitskaart
- Bijlage 11B: Bodembeheerplan
- Bijlage 12: Civiel Overleg Matrix
- Bijlage 13: Model-Borgstelling als bedoeld in artikel 6.9

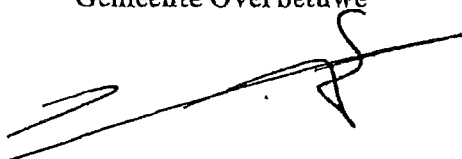
14.6 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voornamelde bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te

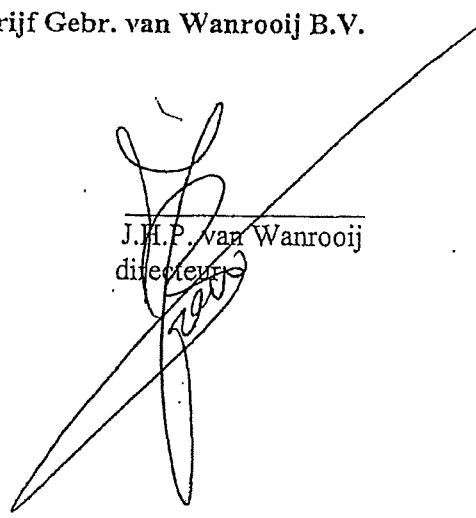
op 15 september 2005

Gemeente Overbetuwe

Bouwbedrijf Gebr. van Wanrooij B.V.



E.J. Tuijnman
burgemeester



J.H.P. van Wanrooij
directeur

pagina 20 van 20

paraaf Gemeente

paraaf Ontwikkelaar