2e Aanvullingsovereenkomst – Park Onze Woudstee

Behorende bij:

- De Anterieure overeenkomst Park Onze Woudstee, nr.:02430000053279//02430000173148, d.d. 27 januari 2021 tussen de Gemeente Harderwijk en de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee inzake de transformatie van Park Onze Woudstee van verblijfsrecreatie naar wonen.

  en

- De daarop volgende Aanvullingsovereenkomst Park Onze Woudstee, nr. 02430000062605 / 02430000192793, d.d. 19 mei 2021 tussen de Gemeente Harderwijk en de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee inzake de uitbreiding van de transformatie van Park Onze Woudstee van verblijfsrecreatie naar wonen.

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee**, statutair gevestigd te gemeente Harderwijk en kantoorhoudend te [redacted] Hierden aan de Parallelweg 26-179 ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 74213296, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in zijn hoedanigheid van voorzitter en secretaris en [redacted] in haar hoedanigheid van penningmeester, hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer',

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk wordt aangeduid als 'Partij'.

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Voor de functieverandering op het 'Park Onze Woudstee' is een Anterieure overeenkomst gesloten.
B. In aanvulling op de Anterieure overeenkomst is een Aanvullingsovereenkomst gesloten voor de uitbreiding van de transformatie.
C. In aanvulling op de eerdere transformaties is er nog één eigenaar die zijn recreatiewoning aan de Parallelweg 26-92 wil transformeren naar wonen (hierna te noemen: "***de 2e Uitbreiding Project***").

Deze uitbreiding leidt ertoe dat van de resterende 22 recreatiewoningen de functie niet wordt gewijzigd en de huidige functie ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ van toepassing blijft.

D. Voor de uitbreiding van het project met één extra transformatie wensen Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de door de Initiatiefnemer gevraagde functieverandering schriftelijk in deze 2e Aanvullingsovereenkomst vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *2e Uitbreiding Project:*
  Het veranderen van de functie van één (1) (extra) recreatiewoning in het Exploitatiegebied, van verblijfsrecreatie naar Wonen en Bos- Bostuin, alsmede de realisatie van de wettelijke vereisten voor een gebruik van het opstal voor woondoeleinden, waaronder het voldoen aan de “Omgevingswet met de daarbij behorende Algemene Maatregelen van Bestuur en het Milieubeleid van de gemeente Harderwijk, met betrekking tot de geluid binnenwaarde van 33 dB, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte objectenlijst en als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
  Van de resterende 22 recreatiewoningen wordt de functie niet gewijzigd en is de huidige bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ opnieuw vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee”.

2. Exploitatiebijdrage, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bankgarantie 2e Uitbreiding Project

Exploitatiebijdrage

2.1 Voor de 2e Uitbreiding Project is Initiatiefnemer aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de ambtelijke begeleiding van **€ 311,40** (*zegge: driehonderd elf euro en veertig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025.

2.2 De exploitatiebijdrage is verschuldigd binnen twee weken na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan de Initiatiefnemer, welke de Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn(en) dient te voldoen.

2.3 De exploitatiebijdrage is de Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de beoogde functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen niet van kracht wordt.

Bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen, de zgn. ‘vereveningsbijdrage’

2.4 In aanvulling op de Aanvullingsovereenkomst en de Anterieure overeenkomst en als gevolg van de 2e Uitbreiding Project is Initiatiefnemer aan de Gemeente een extra bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling verschuldigd van **€ 6.670,00** (*zegge: zesduizend zeshonderd* zeventig *euro*).

2.5 De totale vereveningsbijdrage die Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is bedraagt nu: € 1.123.252,20 + € 6.670,00 = **€ 1.129.922,20** (*zegge: één miljoen honderdnegenentwintigduizend negenhonderd tweeëntwintig euro en twintig eurocent*).

2.6 De hiervoor onder 2.5 genoemde bijdrage van € 1.129.922,20 moet door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen tien jaar na de vaststelling van de Structuurvisie Vitale

Vakantieparken Harderwijk, derhalve uiterlijk op 18 januari 2028. Het is de Initiatiefnemer evenwel toegestaan de bijdrage versneld te voldoen.

Zekerheden

2.7 Initiatiefnemer legt de betalingsverplichting van de bijdrage zoals bedoeld in artikel 2.4 door aan de Eigenaars. Initiatiefnemer ziet toe op stipte nakoming van de betalingsverplichtingen van de Eigenaars aan de Initiatiefnemer en zal alle haar redelijkerwijs ter beschikking staande (rechts)middelen aanwenden om haar vordering(en) op de Eigenaar(s) geïnd te krijgen.

2.8 De Initiatiefnemer staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige vereveningsbijdrage.

3. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Ow moet publiceren dat deze 2e Aanvullingsovereenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving met de vermelding van de kadastrale percelen waar de 2e Aanvullingsovereenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de 2e Aanvullingsovereenkomst.

4. Generieke bepalingen

4.1 Het in de overwegingen van de 2e Aanvullingsovereenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de 2e Aanvullingsovereenkomst.

4.2 Wanneer één of meer bepalingen van de 2e Aanvullingsovereenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de 2e Aanvullingsovereenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

4.3 Wijzigingen van de 2e Aanvullingsovereenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen

4.4 De bijlagen bij deze 2e Aanvullingsovereenkomst worden geacht onverbrekelijk deel uit te maken van de 2e Aanvullingsovereenkomst. In geval van onderlinge strijdigheid tussen een bijlage en het bepaalde in deze 2e Aanvullingsovereenkomst, prevaleert het bepaalde in de 2e Aanvullingsovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen onderling, prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.

4.5 Het bepaalde in de Anterieure overeenkomst, nr.:02430000053279/02430000173148, d.d. 27 januari 2021, en de daaropvolgende Aanvullingsovereenkomst Park Onze Woudstee, nr. 02430000062605 / 02430000192793, d.d. 19 mei 2021, welke als **Bijlage 1** integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst, blijven onverkort van toepassing tenzij daarvan middels deze 2e Aanvullingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt afgeweken.

– Handtekeningenblad op de volgende pagina –

–Handtekeningenblad bij 2e Aanvullingsovereenkomst – Park Onze Woudstee –

Overeengekomen op 10-07-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Initatiefnemer,
[redacted],

SIGN

[redacted],

SIGN

Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst, nr.:02430000053279/02430000173148, d.d. 27 januari 2021, en de daaropvolgende Aanvullingsovereenkomst Park Onze Woudstee, nr. 02430000062605 / 02430000192793, d.d. 19 mei 2021
2. Objectenlijst inclusief 2e Uitbreiding Project
3. Situatietekening 2e Uitbreiding Project

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Aanvullingsovereenkomst Park Onze Woudstee

Behorende bij:

De Anterieure overeenkomst Park Onze Woudstee, nr.:02430000053279//02430000173148, d.d. 27 januari 2021 tussen de Gemeente Harderwijk en de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee inzake de transformatie van van Park Onze Woudstee van verblijfsrecreatie naar wonen. Een afschrift van deze overeenkomst maakt als **Bijlage 1** onderdeel uit van deze overeenkomst.

Partijen

I. Gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015, zoals is vastgesteld op 23 december 2014**,** ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 21 februari 2017 met registratienummer 17h0002302 / h170006738, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

II Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee, statutair gevestigd te gemeente Harderwijk en kantoorhoudend te (3849 MN) Hierden aan de Parallelweg 26-179 ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 74213296, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in zijn hoedanigheid van voorzitter, [redacted], in zijn hoedanigheid van secretaris en [redacted] en [redacted] in hun hoedanigheid van penningmeester, hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer',

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Voor de functieverandering op het 'Park Onze Woudstee' is een Anterieure overeenkomst gesloten.
B. In aanvulling op de Anteriere overeenkomst zullen vier (4) kavels aan de Parallelweg 26-91, 26 -73D, 26-187 en 26-229 ook transformeren naar wonen. Het veranderen van de vier (4) recreatiewoningen (hierna te noemen: **de Uitbreiding Project**) leidt ertoe dat van de resterende 23 recreatiewoningen de functie niet wordt gewijzigd en de huidige bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' opnieuw is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee".
C. Voor de Uitbreiding Project wensen Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de door de Initiatiefnemer gevraagde functieverandering schriftelijk in deze Aanvullingsovereenkomst vast te leggen.
D. Het bepaalde in de Anterieure overeenkomst nr.:02430000053279//02430000173148, d.d. 27 januari 2021, welke als **Bijlage 1** integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst, blijft onverkort van toepassing tenzij daarvan middels deze Aanvullingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt afgeweken.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

- *Uitbreiding Project*

Het veranderen van de functie van vier (4) (extra) recreatiewoningen in het Exploitatiegebied, van verblijfsrecreatie naar Wonen en Bos- Bostuin, alsmede de realisatie van de wettelijke vereisten voor een gebruik van de opstallen voor woondoeleinden, waaronder het voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het Milieubeleid van de gemeente Harderwijk met betrekking tot de geluid binnenwaarde van 33 dB, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte objectenlijst en als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.
Van de resterende 23 recreatiewoningen wordt de functie niet gewijzigd en is de huidige bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' opnieuw vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee".

2. Exploitatiebijdrage, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bankgarantie Uitbreiding Project

Exploitatiebijdrage

2.1 Voor de Uitbreiding Project is Initiatiefnemer aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de ambtelijke begeleiding van **€ 300,00** (*zegge: driehonderd euro*).

2.2 De exploitatiebijdrage is verschuldigd binnen twee weken na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan de Initiatiefnemer, welke de Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn(en) dient te voldoen.

2.3 De exploitatiebijdrage is de Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de beoogde bestemmingswijziging niet van kracht wordt.

Bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen ex art. 6.24 lid 1.a Wro, de zgn. 'vereveningsbijdrage'

2.4 In afwijking van de Anterieure overeenkomst en als gevolg van de Uitbreiding Project is Initiatiefnemer aan de Gemeente een gewijzigde (hogere) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling verschuldigd van **€ 1.123.252,20** (*zegge: één miljoen honderddrieentwintigduizend tweehonderd tweeënvijftig euro en twintig eurocent*).

2.5 De hiervoor onder 2.4 genoemde en door de Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage is gebaseerd op de WOZ-waarde van alle recreatiewoningen per vakantiepark naar rato van de totale WOZ waarde van alle recreatiewoningen op de vakantieparken die voor transformatie in aanmerking komen. Op basis van de WOZ-waarde en het aantal recreatiewoningen per park, is een verdeelsleutel bepaald en vastgelegd in voormelde structuurvisie. Ieder Park is naar rato van de in voormelde structuurvisie beschreven verdeelsleutel een bijdrage verschuldigd in de investering groot € 4.700.000,-. De verdeelsleutel voor het Park is 26,6%. Op grond daarvan is Initiatiefnemer een vereveningsbijdrage verschuldigd ter hoogte van € 4.700.000,- x 26,6% = € 1.248.058,-. Omdat er – als gevolg van Uitbreiding Project – sprake is van een deelnamepercentage van 90 % is **€ 1.123.252,20** verschuldigd.

2.6 De hiervoor onder 2.4 genoemde bijdrage van € 1.123.252,20 moet door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen tien jaar na de vaststelling van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, derhalve uiterlijk op 18 januari 2028. De betaling dient in gelijke termijnen te worden voldaan, de eerste termijn uiterlijk één jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Het is de Initiatiefnemer evenwel toegestaan de bijdrage versneld te voldoen.

Zekerheden

2.7 Initiatiefnemer legt de betalingsverplichting van de bijdrage zoals bedoeld in artikel 2.4 door aan de Eigenaars. Initiatiefnemer ziet toe op stipte nakoming van de betalingsverplichtingen van de

Eigenaars aan de Initiatiefnemer en zal alle haar redelijkerwijs ter beschikking staande (rechts)middelen aanwenden om haar vordering(en) op de Eigenaar(s) geïnd te krijgen.

2.8 De Initiatiefnemer staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige vereveningsbijdrage.

3. Generieke bepalingen

3.1 Het in de overwegingen van de Aanvullingsovereenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Aanvullingsovereenkomst.

3.2 Wanneer één of meer bepalingen van de Aanvullingsovereenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Aanvullingsovereenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

3.3 Wijzigingen van de Aanvullingsovereenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen

3.4 De bijlagen bij deze Aanvullingsovereenkomst worden geacht onverbrekelijk deel uit te maken van de Aanvullingsovereenkomst. In geval van onderlinge strijdigheid tussen een bijlage en het bepaalde in deze Aanvullingsovereenkomst, prevaleert het bepaalde in de Aanvullingsovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen onderling, prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.

3.5 Het bepaalde in de Anterieure overeenkomst nr.:02430000053279//02430000173148, d.d. 27 januari 2021, welke als **Bijlage 1** integraal onderdeel uitmaakt van deze Aanvullingsovereenkomst, blijft onverkort van toepassing tenzij daarvan middels deze Aanvullingsovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt afgeweken.

Overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
de gemeente Harderwijk,
[redacted],

19-05-2021

de ondergetekende sub II,
de Initiatiefnemer,
[redacted],

26-05-2021

[redacted],

18-05-2021

[redacted],

20-05-2021

[redacted],

20-05-2021

Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst Park Onze Woudstee, nr.:02430000053279//02430000173148, d.d. 27 januari 2021
2. Objectenlijst inclusief Uitbreiding Project
3. Situatietekening Uitbreiding Project

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst ontwikkeling Beekhuizerweg 13A

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de gemeente',

en

II. [redacted], woonachtig te [redacted] aan de [redacted], hierbij bij volmacht (Bijlage 1) vertegenwoordigd door [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening..

B. [redacted], woonachtig [redacted] te [redacted], Partijen genoegzaam bekend en verder te noemen [redacted], heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. [redacted] en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.

C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt [redacted] een bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van één vrijstaande woning elders binnen de gemeentegrenzen, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

D. Het op basis van de Sloopovereenkomst door [redacted] verkregen rood-voor-roodrecht kan door [redacted] elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Exploitant is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, met een daarop staand opstal, plaatselijk bekend Beekhuizerweg tussen 9 en 13 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 6654 met een oppervlakte van 2.613 m^2, in deze overeenkomst verder te noemen **'Exploitatiegebied;**

F. Exploitant heeft een rood-voor-rood bouwrecht, zoals hiervoor onder de punten C. en D. bedoeld, verworven van [redacted], ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning.

G. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de realisatie van één grote woning, met een maximale oppervlakte van 150 m2, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale oppervlakte van 50 m2 voor bijhorende bouwwerken, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**

H. Partijen hebben op 25 juni 2019 een 'Overeenkomst Programmafase' gesloten terzake de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, welke aan de voorliggende anterieure overeenkomst is gehecht als **Bijlage 2**;

I. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

J. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);

K. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

M. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 4**.

Bouwplan
De realisatie van één (1) vrijstaande woning, met een maximale oppervlakte van 150 m2 (en een max. goothoogte van 3,50 m en een max. bouwhoogte van 9 m), en een maximale oppervlakte van 50 m2 voor bijbehorende bouwwerken, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

Bouwrecht
Het recht dat, gelet op de sloop van vierkante meters 'rood' op de locaties Slooplocatie, de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Beekhuizerweg tussen 9 en 13 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 6654 met een oppervlakte van 2.613 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Slooplocatie
De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan schuren. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld het perceel [redacted] te [redacted], kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 5078.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 4.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

Voorbereiding en inrichtingseisen openbaar gebied

7.1 Exploitant werkt het stedenbouwkundig plan uit in een concept-inrichtingsplan (**Bijlage 6**).

7.2 Na schriftelijke goedkeuring van het concept-inrichtingsplan door de Gemeente werkt Exploitant het Inrichtingsplan voor de Voorzieningen van Openbaar nut uit in een Voorlopig Ontwerp. Na schriftelijke goedkeuring van Voorlopig Ontwerp door de Gemeente werkt Exploitant het Voorlopig Ontwerp uit in een Definitief Ontwerp. De Gemeente streeft er naar haar goedkeuring te verlenen binnen veertien dagen na ontvangst van het door Exploitant ter goedkeuring voorgelegd document.

7.3 Na schriftelijke goedkeuring van het Definitief Ontwerp werkt Exploitant deze uit in een bestek en bestektekeningen. Exploitant start niet eerder met de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, dan nadat de Gemeente schriftelijk haar instemming heeft verleend aan het daartoe strekkende bestek en de bestektekeningen.

7.4 Exploitant zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Exploitant de benodigde (digitale) ondergronden.

7.5 De te realiseren Voorzieningen van Openbaar Nut dienen te voldoen aan het Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte **(Bijlage 5)**.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.6 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.7 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.6 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.8 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.9 In de woningen komt geen gasaansluiting.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, minus het reeds voldane voorschot van € 2.000,00**,** zijnde een bedrag van **€ 14.233,00** (*zegge: veertienduizend en tweehonderddrieëndertig euro*). De opbouw vanhet kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 7**).

9.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

9.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10. Verzilvering Bouwrecht, koppeling Sloopovereenkomst

10.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht voor de realisatie van een vrijstaande woning.

10.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van een woning in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

10.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Sloopovereenkomst die op 25 juni 2019 tot stand is gekomen tussen de Gemeente en [redacted] Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat [redacted] het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. [redacted] is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

10.4 Indien de Sloopovereenkomst door [redacted] ontbonden wordt, dienen reeds uit hoofde van die Sloopovereenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. De voorliggende anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van

Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

11. Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bankgarantie

11.1 In de 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe 'rode' ontwikkeling is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn regelingen voor landschapsversterking opgenomen en zijn projecten benoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

11.2 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal Initiatiefnemer in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en de daarvoor vereiste planologische wijziging en medewerking (toevoegen van een woning), bijdragen aan landschappelijke versterking. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

11.3 De hiervoor onder 11.2 genoemde en door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage bedraagt in totaal 22,5% van de getaxeerde waarde van de nieuw te vormen bouwkavel waarop de 'rode' ontwikkelingen zijn voorzien en zoals in deze Overeenkomst gedefinieerd als Exploitatiegebied, met aftrek van de sloopkosten van de Slooplocatie. Op basis van door Partijen uitgevoerde taxatie is deze waarde voor het Exploitatiegebied € 250.000,00. De sloopkosten van de Slooplocatie bedragen € 47.795,00 inclusief BTW, één en ander zoals nader gespecificeerd is aangegeven op de bij de Overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte offerte van [redacted] d.d. 04-09-2019 (**Bijlage 8**). Als gevolg hiervan is de bijdrage aan landschappelijke versterking vastgesteld op een bedrag van (€ 250.000,00 - € 47.795,00) x 22,5% = **€ 45.496,13** *(zegge: vijfenveertigduizend en vierhonderzesennegentig euro en dertien eurocent).*

11.4 De hiervoor onder 11.2 genoemde landschappelijke versterking c.q. verevening dient primair plaats te vinden in het Exploitatiegebied. In dit kader is door Partijen afgesproken dat het Exploitatiegebied door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zal worden ingericht. De daarmee gemoeide kosten mogen, voor zover zij betrekking hebben op nieuw toe te voegen landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied, worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking, zoals hiervoor vastgesteld in 11.3. Vorenbedoelde kosten zijn vastgelegd in de als **Bijlage 9** aan deze Overeenkomst gehechte offerte, welke door de Gemeente is voorzien van een onderbouwing. Deze kosten die in mindering mogen worden gebracht bedragen € 5.950,00, één en ander zoals weergegeven in voormelde **Bijlage 9.** De overeengekomen landschapselementen, zoals weergegeven op de hiervoor genoemde inrichtingsschets, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zowel kwantitatief als kwalitatief voor onbepaalde tijd onderhouden en in stand gehouden. Hiertoe zal de Gemeente in het bestemmingsplan 'Beekhuizerweg 13A' voorwaardelijke verplichtingen opnemen.

11.5 Met inachtneming van het hiervoor onder 11.3 en 11.4 bepaalde is Initiatiefnemer een bijdrage aan landschappelijke versterking aan de Gemeente verschuldigd van € 45.496,13 - € 5.950,00 = **€ 39.546,13** (*zegge: negenendertigduizend en vijfhonderdzesenveertig euro en dertien eurocent*). Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Dorpsomgeving Hierden zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat niet de gehele vereiste landschappelijke bijdrage op eigen terrein of de directe omgeving plaats kan vinden – door de Gemeente in een landschapsversterkingsfonds worden gestort.

11.6 De hiervoor onder 11.5 genoemde bijdrage van € 39.546,13 moet door Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen vier weken nadat een voor de bouw van de vrijstaande woning in het Exploitatiegebied benodigde bruikbare omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door Initiatiefnemer is verkregen.

11.7 Met inachtneming van het hierna onder 11.8 bepaalde en ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichting zoals hiervoor bedoeld in 11.6, wordt de hiervoor onder 11.5 bedoelde bijdrage door Initiatiefnemer binnen twee weken na de ondertekening van deze Overeenkomst in depot gestort bij een door Initiatiefnemer aan te wijzen notaris. De notaris zal een depotovereenkomst opstellen tussen Partijen en de notaris, die tenminste de verplichting voor de notaris bevat, het verschuldigde onvoorwaardelijk en zonder verrekening of korting aan de Gemeente uit te keren, op het moment dat het verschuldigde, al dan niet gedeeltelijk, opeisbaar is geworden. De kosten gemoeid met het aanhouden van het depot zijn geheel voor rekening van Initiatiefnemer. In plaats van het storten van de in artikel 11.5 bedoelde bijdrage in een depot bij de notaris, is Initiatiefnemer ook gerechtigd een bankgarantie te stellen ter hoogte van de verschuldigde bijdrage, die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop bedoelde bijdrage door Initiatiefnemer aan de Gemeente is betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Indien Initiatiefnemer kiest voor afgeven van een bankgarantie, dient deze bankgarantie uiterlijk twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Initiatiefnemer. Indien en voor zover Initiatiefnemer (een gedeelte van) het verschuldigde bedrag aan de Gemeente voldoet, is Initiatiefnemer gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

12. Overdracht aan derden

12.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

12.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de

andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

14.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

15. Publicatie

15.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen

Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17.6 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Exploitant is ondertekend.

17.7 Al het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase blijft onverkort van kracht, tenzij daar in deze Overeenkomst van wordt afgeweken, in welk geval het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert.

Aldus overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
[redacted],

SIGN

Bijlagen:

1. Machtiging Mons
2. Overeenkomst Programmafase
3. Overzichtstekening Exploitatiegebied
4. Verbeelding Bestemmingsplan
5. Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte
6. Inrichtingsplan/Beplantingsplan
7. Kostenverhaal
8. Offerte sloopkosten [redacted] d.d. 04-09-2019 (akkoord)
9. Offerte met onderbouwing landschappelijke versterking

Kostenverhaal ontwikkeling Beekhuizerweg 13A

Exploitatiebijdrage

	subtotaal	Totaal	
Plankosten voor het realiseren van één woning:	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
Leges herziening bestemmingsplan incl. 50% indien exploitant zelf bestemmingsplan opstelt			
7.2.1	€ 3.010,00	€ 1.505,00	
7.2.2.2	€ 13.456,00	€ 6.728,00	
Totaal exploitatiebijdrage		**€ 16.233,00**	
Voldaan voorschot op exploitatiebijdrage		€ 2.000,00	-
Verschuldigde exploitatiebijdrage		**€ 14.233,00**	te betalen door Exploitant aan Gemeente

Bijdrage landschapsversterking

	waarde		Totaal	
Getaxeerde waarde nieuwe perceel	€ 250.000,00		€ 250.000,00	
Sloopkosten incl. Btw	€ 39.500,00	x 21%	€ 47.795,00	-
Vastgestelde bijdrage aan landschappelijke versterking			**€ 45.496,13**	(berekening: (250.000 - 47.795) *22,5%))
Eigen kosten landschappelijke versterking	€ 5.950,00		€ 5.950,00	-
Verschuldigde bijdrage landschapsversterking			**€ 39.546,13**	te betalen door Exploitant aan Gemeente

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst

Fokko Kortlanglaan 119-127

Partijen

I. De gemeente Harderwijk

en

II. [redacted] [redacted]

Anterieure overeenkomst Fokko Kortlanglaan 119-127

Versie d.d. 1 oktober 2019. Status: Eindversie

Corsa reg.nr.: 17h0002435 / CON.000983

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II De [redacted] hierna ook te noemen '**Exploitant**',

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend [redacted] kadastraal bekend gemeente [redacted] sectie K, nummer 52 ter grootte van 14.830 m^2, hierna te noemen **'Perceel Exploitant';**
B. De Gemeente is eigenaar van het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend Fokko Kortlanglaan nabij nummer 119 kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie K, nummer 81, gedeeltelijk, ter grootte van 1.355 m^2, hierna te noemen **'Perceel Gemeente'**; Perceel Gemeente en Perceel Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: **'Exploitatiegebied';**
C. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van 7 vrijstaande woningen en de daarbij behorende bijgebouwen, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**
D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een wijzigingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
F. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het wijzigingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
G. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering

van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

H. Exploitant heeft het Perceel Gemeente nodig voor de realisatie van zijn voorgenomen Bouwplan. De voorliggende overeenkomst kwalificeert naast een anterieure grondexploitatieovereenkomst tevens als een koopovereenkomst voor de verkoop en levering van Perceel Gemeente door de Gemeente aan Exploitant;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bouwplan
De realisatie van 7 vrijstaande woningen en de krachtens het bestemmingsplan daarbij behorende bijgebouwen, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie K, de nummers 52 en 81, met een gezamenlijke oppervlakte van 16.185 m^2 één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is nog niet volledig eigenaar van het Exploitatiegebied, maar dient het in de considerans gedefinieerde Perceel Gemeente van de Gemeente te verwerven.

Overeenkomst:
Deze overeenkomst.

Verkochte
Het eerder gedefinieerde 'Perceel Gemeente', kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie K, nummer 81, met een oppervlakte van 1.355 m^2, hetwelk middels deze overeenkomst door de Gemeente aan Exploitant zal worden verkocht en voorts zoals weergeven op de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehecht transactietekening.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een vuilwater rioleringssysteem en hemelwater(infiltratie)systeem, waaronder tevens begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces. De Voorzieningen van Openbaar Nut zijn weergegeven o

Wijzigingsplan
Een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen wijzigingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het Wijzigingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3**.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Wijzigingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant en zijn inbegrepen in de exploitatiebijdrage van artikel 9 van deze Overeenkomst.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Wijzigingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het Wijzigingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen),

als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Wijzigingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied, daaronder mede begrepen Perceel Gemeente.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Exploitant dient voor zijn rekening een geboorde put ten behoeve van bluswater te realiseren op het in het Exploitatiegebied te realiseren (binnen)plein. De locatie en specificaties van de put behoeven de voorafgaande goedkeuring van de brandweer.

6.8 Exploitant dient zich bij de inrichting van het Exploitatiegebied te conformeren aan het Inrichtingsplan (**Bijlage 5**). Bestaand groen en bomen aan de zuid- en oostzijde van het Exploitatiegebied, één en ander zoals benoemd in **Bijlage 5,** dienen bij de realisatie van het Bouwplan behouden te blijven.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut en park, kwalitatieve verplichtingen

Aanbesteding

7.1 Exploitant zal de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, voor zover die door de Gemeente in eigendom worden overgenomen, aanbesteden conform het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente Harderwijk. Alle verplichtingen, die uit hoofde van voornoemde aanbestedingsregels op de Gemeente (komen te) rusten, worden in het kader van deze overeenkomst en/of de uitvoering van het Bouwplan doorgelegd naar Exploitant.

7.2 Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle (gevolg)schade en/of kosten die de Gemeente moet dragen dan wel aan derden dient te vergoeden voortvloeiend uit de uitvoering van deze overeenkomst, voor zover de uitvoering van deze overeenkomst strijd oplevert met het gemeentelijk Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Exploitant vrijwaart de Gemeente tevens voor schade en/of kosten als gevolg van het niet, niet juist en/of niet volledig uitvoeren van de overgenomen aanbestedingsplicht als vorenbedoeld.

7.3 De vrijwaringsverplichting strekt zich tevens uit tot de door de Gemeente noodzakelijk te maken kosten van juridische procedures in verband met een aspect dat onder de voornoemde vrijwaringsverplichting valt. De Gemeente zal Exploitant steeds per omgaande in kennis stellen indien zij aangesproken wordt dan wel schade lijdt uit hoofde van een aspect dat onder de voornoemde vrijwaringsverplichting valt. Exploitant zal steeds op eerste schriftelijk en onderbouwd verzoek aan de Gemeente vergoeden hetgeen zij uit hoofde van de onderhavige vrijwaringsverplichting heeft te dragen.

Voorbereiding en inrichtingseisen openbaar gebied

7.4 Exploitant heeft het Inrichtingsplan/Beplantingsplan opgesteld, zoals aangehecht als **Bijlage 5**.

7.5 Exploitant werkt voor zijn rekening het Inrichtingsplan uit in een Voorlopig Ontwerp. Na schriftelijke goedkeuring van Voorlopig Ontwerp door de Gemeente werkt Exploitant het Voorlopig Ontwerp uit in een Definitief Ontwerp. De Gemeente streeft er naar haar goedkeuring te verlenen binnen veertien dagen na ontvangst van het door Exploitant ter goedkeuring voorgelegd document.

7.6 Na schriftelijke goedkeuring van het Definitief Ontwerp werkt Exploitant deze uit in een bestek en bestektekeningen. Exploitant start niet eerder met de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, dan nadat de Gemeente schriftelijk haar instemming heeft verleend aan het daartoe strekkende bestek en de bestektekeningen.

7.7 Exploitant zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Exploitant de benodigde (digitale) ondergronden.

7.8 De te realiseren Voorzieningen van Openbaar Nut dienen te voldoen aan het Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte **(Bijlage 4)**.

7.9 Alle 7 woningen dienen te worden ontsloten op de nieuwe binnen het Exploitatiegebied te realiseren openbare weg. Voor zover er ter ontsluiting van het Exploitatiegebied (een) in- en uitrit(ten) wordt/worden gerealiseerd, welke gelegen is op of grenzend aan het grondgebied van de gemeente Ermelo, zal Exploitant voor zijn rekening en risico afspraken maken met de gemeente Ermelo inzake de realisatie daarvan en de toegang tot de openbare weg. De Gemeente is daarbij geen partij.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.10 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en/of riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.11 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.10 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. [redacted] ningen in het

Exploitatiegebied worden aangesloten op (nuts)voorzieningen en/of riolering welke is gelegen in het grondgebied van de gemeente Ermelo, dient Exploitant de hiervoor bedoelde goedkeuring van de gemeente Ermelo te verkrijgen. De Gemeente is daarbij geen partij.

7.12 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan.

7.13 Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater te verwerken binnen het exploitatiegebied. Dit kan bestaan uit voorzieningen per bouwkavel en/of een 'collectief' systeem in de openbare ruimte zoals hemelwatervijvers, zaksloten, wadi's, hemelwateropslagtanks (b.v. met hergebruik voor sproei/toiletspoelwater), infiltratiekratten, grindkoffers, waterpasserende verharding met drainerend wegfundatie, blauwgroene daken etc. De totale berging voor hemelwater van de gezamenlijke systemen dient minimaal 36 mm te zijn ten opzichte van het aangesloten verhard oppervlak. De ledigingstijd van deze systemen dient maximaal 24 uur te zijn (b.v. door infiltratie in de bodem en/of vertraagde afvoer naar oppervlaktewater van maximaal 1,5 l/s/ha). Overtollig hemelwater van private percelen dient zichtbaar (via oppervlak) afgevoerd te worden naar het openbaar gebied. Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 5 jaar mogen geen grote plassen op straat ontstaan. Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 100 jaar mag water op straat niet zo hoog komen dat het de woningen binnen kan dringen. Exploitant dient middels een hemelwater(infiltratie)plan -inclusief controleberekening- de dimensionering van het hemelwater(infiltratie)systeem te onderbouwen.
De te treffen voorzieningen voor verwerking van hemelwater dienen door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7.14 Grondwaterneutraal bouwen: het waterbeleid van gemeente/waterschap gaat voor nieuwbouw uit van een ontwateringsdiepte t.o.v. bouwpeil van minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gedurende de levensduur. Permanente geforceerde drainage om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen is niet toegestaan. De huidige ontwateringsdiepte in het exploitatiegebied is plaatselijk onvoldoende, waardoor partiele ophoging van maaiveld noodzakelijk is. Middels een rapportage "geohydrologisch onderzoek" dienen de gekozen bouwpeilen onderbouwd te worden.

7.15 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.16 Het hiervoor in artikel 7.15 bepaalde is mede van toepassing op Perceel Gemeente. Voor zover het noodzakelijk is dat de Gemeente opdracht geeft tot het verleggen van kabels en leidingen op haar grondeigendom, zal zij daaraan meewerken. De kosten daarvan zullen bij Exploitant in rekening worden gebracht.

7.17 In de woningen komt geen gasaansluiting.

Park met openbaar karakter

7.18 Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het Bouwplan, zal Exploitant op het terrein, gelegen ten oosten van het Exploitatiegebied, en zoals weergegeven in het als **Bijlage 5** aangehechte Inrichtingsplan, een park inrichten dat dient ter gemeenschappelijk nut. Het park zal niet door de Gemeente in eigendom worden overgenomen.

7.19 De inrichting van het park zoals bedoeld in lid 18 van dit artikel, dient in overeenstemming te zijn met het bepaalde in **Bijlage 5,** zulks ter beoordeling v

[redacted]

7.20 De aangebrachte inrichting zoals hiervoor bedoeld in de leden 18 en 19 van dit artikel, dient voorts door Exploitant te worden onderhouden en in stand te worden gehouden. Daarnaast dient het park te allen tijde openbaar toegankelijk te blijven. Vorenbedoelde instandhoudingsverplichting en de verplichting tot het niet verrichten van handelingen waardoor de openbare toegankelijkheid van het park kan worden belemmerd, zullen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 BW komen te rusten op het Exploitatiegebied, één en ander door het opnemen van deze verplichtingen in de notariële akte zoals bedoeld in artikel 12.6 van deze Overeenkomst. Vorenbedoelde onderhoudsverplichting zal door middel van een kettingbeding aan iedere rechtsopvolger van Exploitant worden opgelegd, door middel van opname van dit kettingbeding in de hiervoor bedoelde notariële akte. Exploitant zendt de akte ter beoordeling aan de Gemeente toe, alvorens deze te doen verlijden.

7.21 Exploitant stemt er op voorhand mee in dat de Gemeente op enig moment voor haar rekening en risico een fiets/voetverbinding aanlegt in het park zoals bedoeld in de leden 18 tot en met 20 van dit artikel. Voor zover deze fiets/voetverbinding zal worden gerealiseerd, zal deze een breedte hebben van ten hoogste 3 meter en aansluiting op de verbinding van het Exploitatiegebied naar de Brink. De verplichting van Exploitant om te dulden dat de Gemeente vorenstaande fiets/voetverbinding aanlegt, zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW, voor wat betreft het gedeelte van het Exploitatiegebied waar het park zoals voormeld is gesitueerd en met de Gemeente als begunstigde. Indien de Gemeente bij de realisatie van de fiets/voetverbinding schade veroorzaakt aan door Exploitant in het kader van deze Overeenkomst gerealiseerde Voorzieningen van Openbaar Nut, valt het herstel van die schade niet onder de op Exploitant rustende onderhoudsplicht/garantie, maar dient de Gemeente deze schade voor haar rekening te herstellen.

7.22 Onderdeel van de kwalitatieve verplichtingen en het kettingbeding zoals hiervoor onder de leden 20 en 21 van dit artikel bedoeld, is de hierna te benoemen boete op niet naleving casu quo overtreding van één of meerdere verplichtingen zoals genoemd in de leden 20 en 21 van dit artikel, alsmede het verzuimen het kettingbeding op te nemen in een opvolgende akte van levering casu quo vestiging van een beperkt zakelijk recht. Iedere overtreder van één of meerdere van de verplichtingen zoals hiervoor in de leden 20 en 21 van dit artikel bedoeld, casu quo een ieder die voormelde verplichtingen niet, niet geheel of niet tijdig nakomt, verbeurt aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 500,- per dag dat de overtreding niet is opgeheven casu quo per dag dat de niet nagekomen verplichting niet alsnog wordt nagekomen. De overtreder verbeurt deze boete zonder dat gerechtelijke tussenkomst noodzakelijk is en zonder een recht op korting of verrekening.

Woonrijp maken

7.23 De in het kader van het woonrijp maken uit te voeren werkzaamheden en het uitvoeren van de inrichtingsmaatregelen conform het beplantingsplan, alsmede de binnen het Exploitatiegebied geprojecteerde (toegangs)weg in definitieve vorm, moeten zijn gerealiseerd uiterlijk op het moment dat 75% van de binnen het Exploitatiegebied te realiseren woningen is opgeleverd, dan wel – wanneer dit eerder is – uiterlijk binnen twee jaar na oplevering van de eerste in het Exploitatiegebied te realiseren woning. Bij oplevering van de eerste woning dient het terrein voldoende toegankelijk gemaakt te zijn voor bewoning, door middel van een nette puinweg. Tevens dient bij oplevering van de eerste woning de straatverlichting te functioneren.

7.24 In geval van niet nakoming van het hiervoor in artikel 7.23 bepaalde, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een directeisbare boete van € 500,- (*zegge: vijfhonderd euro)* per werkdag (maandag tot en met vrijdag) dat de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 7.23 nog niet zijn gerealiseerd, dan wel nog niet volledig zijn afgerond.

Calamiteitenroute

7.25 De door Exploitant te realiseren informele fiets/wandelroute aan de zuidzijde van het Exploitatiegebied dient een minimale breedte van 3,5 meter te hebben, teneinde te kunnen fungeren als calamiteitenroute voor de hulpdiensten.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage en bankgarantie

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Wijzigingsplan, zijnde een bedrag van € 12.000,- (*zegge: twaalfduizend euro*). Hierin is niet inbegrepen het bedrag dat Exploitant verschuldigd is indien er een hogere grenswaarde procedure geluid moet worden doorlopen. De Exploitant is dat bedrag alsdan separaat verschuldigd. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 Partijen komen terzake de betaling van de Exploitatiebijdrage de volgende betalingsregeling overeen:
- 50% van de Exploitatiebijdrage wordt voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst;
- 25% van de Exploitatiebijdrage wordt voldaan binnen één week nadat het college van burgemeester en wethouders van Harderwijk het Wijzigingsplan heeft vastgesteld;
- 25% van de Exploitatiebijdrage wordt voldaan gelijktijdig met het aanvragen van de (eerste) omgevingsvergunning voor het Bouwplan

De Gemeente zal voor elke termijn een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

9.4 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van zijn verplichting zoals bedoeld in artikel 9.2, zal de Exploitant een bankgarantie stellen ter hoogte van 50% van de verschuldigde Exploitatiebijdrage, die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop de Exploitatiebijdrage volledig door de Exploitant aan de Gemeente is betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie dient uiterlijk twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van de Exploitant. Indien en voor zover de Exploitant een termijn aan de Gemeente voldoet, is Exploitant gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

10. Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bankgarantie

10.1 In de 'Structuurvisie Harderwijk 2031' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe 'rode' ontwikkeling is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie. In genoemde structuurvisie zijn regelingen voor landschapsversterking opgenomen en zijn projecten benoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

10.2 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Harderwijk 2031'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal Ini[redacted]exploitatie

brengen van het Exploitatiegebied en de daarvoor vereiste planologische wijziging en medewerking, bijdragen aan landschappelijke versterking. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

10.3 De hiervoor onder 10.2 genoemde en door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage bedraagt in totaal 6 woningen à € 21.138.- = € 126.828,-, prijspeil 1 januari 2019. Dit bedrag zal tot de datum van betaling jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de afgeleide consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

10.4 De hiervoor onder 10.2 genoemde landschappelijke versterking c.q. verevening dient primair plaats te vinden in het Exploitatiegebied. In dit kader is door Partijen afgesproken dat het Exploitatiegebied door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zal worden ingericht, één en ander zoals nader tussen Partijen overeen te komen en vast te leggen in het door Exploitant op te stellen beplantingsplan. Het beplantingsplan zal na gereedkoming daarvan als **Bijlage 5** aan deze Overeenkomst worden gehecht. De daarmee gemoeide kosten mogen, mits deze vooraf door de Gemeente schriftelijk zijn geaccordeerd en voor zover zij betrekking hebben op nieuw toe te voegen landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied, worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking, zoals hiervoor vastgesteld in 10.3. Deze kosten worden geraamd op € 31.445,-, één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 6.** De overeengekomen landschapselementen, zoals weergegeven op de hiervoor genoemde inrichtingsschets, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zowel kwantitatief als kwalitatief voor onbepaalde tijd onderhouden en in stand gehouden. Hiertoe zal de Gemeente in het Wijzigingsplan voorwaardelijke verplichtingen opnemen.

10.5 Met inachtneming van het hiervoor onder 10.3 en 10.4 bepaalde is Initiatiefnemer een bijdrage aan landschappelijke versterking aan de Gemeente verschuldigd van € 126.828,- (prijspeil 1 januari 2019) -/- € 31.445,- = € 95.383,- (*zegge: vijfennegentigduizend driehonderddrieëntachtig euro*). Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Harderwijk 2031 zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat niet de gehele vereiste landschappelijke bijdrage op eigen terrein of de directe omgeving plaats kan vinden – door de Gemeente in een landschapsversterkingsfonds worden gestort.

10.6 De hiervoor onder 10.5 genoemde bijdrage van € 126.828,- (prijspeil 1 januari 2019) -/- € 31.445,- = € 95.383,- moet door Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald ~~per te realiseren woning~~ en uiterlijk binnen zes weken nadat een voor de bouw van de een vrijstaande woning in het Exploitatiegebied benodigde bruikbare omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door Initiatiefnemer is verkregen.

[redacted] J

10.7 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de betaling van de bijdragen zoals bedoeld in dit artikel, zal Exploitant een schriftelijke bankgarantie stellen die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop bedoelde bijdragen door Exploitant aan de Gemeente zijn betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk één week vóórdat het Wijzigingsplan in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente wordt vastgesteld, in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant. Indien en voor zover Exploitant (een gedeelte van) de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen aan de Gemeente voldoet, is Exploitant gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren,

wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten. Overdracht van de rechten en verplichtingen van de Overeenkomst aan eindgebruikers van de te realiseren woningen is toegestaan. Exploitant blijft in dat geval echter gehouden tot nakoming van het bepaalde in de artikelen 7 en 13.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Grondtransactie 1: Levering Perceel Gemeente aan Exploitant

12.1 De Gemeente verkoopt en levert aan Exploitant, onder de opschortende voorwaarde dat het Wijzigingsplan onherroepelijk is geworden, gelijk Exploitant in eigendom van de Gemeente aanvaardt het Verkochte.

12.2 De koopsom van het Verkochte bedraagt € 260.001,47 (*zegge: tweehonderdzestigduizend één euro en zevenenveertig cent)* prijspeil 1 januari 2019, exclusief belastingen en overigens kosten koper. De koopsom zal tot de datum van betaling jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

12.3 Alle op de levering rustende kosten en belastingen komen voor rekening van Exploitant. Daarnaast komen de zakelijke lasten terzake van het Verkochte vanaf de datum van levering voor rekening van Exploitant. Exploitant zorgt ervoor dat de koopsom en alle verschuldigde belastingen, kosten en lasten, uiterlijk op de dag van levering zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel, zijn bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de notaris.

12.4 Het Verkochte wordt door de Gemeente geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt. Initiatiefnemer heeft voor zijn rekening een bodemonderzoek laten verrichten, waarvan de resultaten zijn weergegeven in het als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst gehechte bodemrapport. Op basis van dit rapport zal door de Omgevingsdienst Noord Veluwe een bodemkwaliteitverklaring (BKV) worden opgesteld, welke na gereedkoming als **Bijlage 8** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht. Indien na de lavering van het Verkochte blijkt dat sprake is van verontreiniging in het Verkochte, welke niet blijkt uit het bodemrapport (**Bijlage 7)** en/of de BKV (**Bijlage 8)**, dan komen de eventuele gevolgen daarvan volledig voor rekening en risico van Initiatiefnemer.

12.5 Het Verkochte zal worden geleverd inclusief alle beperkingen, erfdienstbaarheden en overige lasten, waaronder kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, mandeligheden, buurwegen et cetera, welke kenbaar zijn uit de openbare register, voorgaanden akten of de feitelijke situatie, doch vrij van huur, en pacht, en vrij van voorkeursrechten tot koop, huurkoop, bovendien zal het Verkochte niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

12.6 De akte van levering terzake van het Verkochte zal worden verleden binnen één maand na het onherroepelijk worden van het Wijzigingsplan, ten overstaan van een door Exploitant aan te wijzen notaris.

13. Grondtransactie 2: Juridische levering Voorzieningen van Openbaar Nut

13.1 Exploitant verbindt zich aan de Gemeente tegen een koopprijs van € 1,00 (zegge één euro) de gerealiseerde Voorzieningen van Openbaar Nut in eigendom te zullen overdragen De Gemeente verbindt zich jegens de Exploitant de Voorzieningen van Openbaar Nut in beheer te nemen. De Voorzieningen van Openbaar Nut zijn aangegeven op de als **Bijlage 9** aan deze overeenkomst gehechte overdrachtstekening.

13.2 De notariële akte van levering ten aanzien van de Voorzieningen van Openbaar Nut zal plaatsvinden nadat Partijen middels een proces-verbaal van oplevering hebben vastgesteld dat deze voldoen aan de door de Gemeente in deze overeenkomst gestelde kwaliteitseisen en na een aansluitende

garantieperiode van één jaar, gedurende welke garantieperiode eventuele geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Exploitant dienen te zijn hersteld.

13.3 Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen, de notariële kosten, de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van Exploitant.

13.4 De Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en Exploitant zal vrijwaring verlenen voor uitwinning.

13.5 Betaling van de koopsom zal geschieden via de notaris bij het passeren van de leveringsakte, welke zal worden verleden ten overstaan van een notaris van notariskantoor De Jonge te Harderwijk.

13.6 Vanaf de juridische levering zijn de Voorzieningen van Openbaar Nut voor risico van de Gemeente.

13.7 De juiste grootte en ligging van de Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het Kadaster op aanwijzing van Partijen. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van de opgeleverde openbare voorzieningen, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

13.8 Met betrekking tot de levering van de Voorzieningen van Openbaar Nut door Exploitant aan de Gemeente doen Partijen een beroep op het besluit van de Staatssecretaris van 25 januari 2012, nummer BLKB 2012/175M en aanvullende goedkeuring. De Gemeente verklaart in dat kader dat de door Exploitant te leveren openbare ruimte en bijbehorende openbare voorzieningen uitsluitend zullen worden aangewend voor zogenaamde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het BTW-compensatiefonds. Mocht een beroep op het voornoemde besluit falen, dan vrijwaart Exploitant de gemeente voor de mogelijk aan haar op te leggen aanslag overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 4 Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970. Die vrijwaring behelst het op eerste aanzeggen door de gemeente, zonder tussenkomst van de rechter, voldoen van de geleden schade als gevolg van de zogenaamde strafheffing.

14. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

14.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

14.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

14.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

14.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

15. Einde overeenkomst

15.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

15.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

15.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

16. Publicatie

16.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

17. Toepasselijk recht; geschillenregeling

17.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

18. Generieke bepalingen

18.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

18.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

18.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

18.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

18.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

18.6 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Exploitant is ondertekend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Harderwijk, datum 27-01-2020

[redacted]

de ondergetek[redacted] de sub I,

Harderwijk, datum 20-01-2020

[redacted]

De gemeente Harderwijk,

[redacted]

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied
2. Transactietekening
3. Kaart Wijzigingsplan
4. Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte
5. Inrichtingsplan/Beplantingsplan
6. Kostenraming landschappelijke versterking binnen Exploitatiegebied
7. Bodemrapport (*alleen het voorblad)*
8. BKV (*aanhechten na gereedkoming)*
9. Tekening over te dragen openbare ruimte

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - ontwikkeling Burgemeester van Meursstraat

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **Stichting UWOON**, gevestigd te Harderwijk, domicilie kiezende te (3843 GA) Harderwijk, aan de Deventerweg 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08012356, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer heeft de voor de ontwikkeling van het project benodigde grond, gelegen aan de Burgemeester van Meursstraat, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 4730, 4097, 4098, 4016 en 4017 (hierna te noemen 'het Perceel') in eigendom;
B. Initiatiefnemer is voornemens om op het Perceel vervangende nieuwbouw te realiseren, bestaande uit het slopen van 16 sociale huurwoningen en het bouwen van een appartementencomplex bestaande uit 24 sociale huurwoningen.
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van de toevoeging van woningen;
D. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
E. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is.
F. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Perceel schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende uitgebreide omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen beroep is ingediend of waartegen binnen deze termijn beroep is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een beroep, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Openbare ruimte:*
  De Woonrijp gemaakte gronden ten behoeve van het toekomstig algemeen gebruik in eigendom en beheer van de Gemeente, één en ander conform het Inrichtingsplan en het Programma van Eisen, en zoals nader is beschreven in onder Project in deze Overeenkomst.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Perceel:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Burgemeester van Meursstraat, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 4730, 4097, 4098, 4016 en 4017 met een totale oppervlakte van 3.589 m2, zoals weergegeven in **Bijlage 5**.

- *Programma van eisen:*
  Document met de (civieltechnische) eisen voor de ontwikkeling van het Perceel waar Initiatiefnemer zich aan moet conformeren, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Perceel, bestaande uit het slopen van 16 grondgebonden sociale huurwoningen en het bouwen van een appartementencomplex bestaande uit 24 sociale huurwoningen en aanverwante zaken.
  Het bouwplan op het Perceel wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd. Bij de realisatie van de toekomstige Openbare ruimte wordt het als **Bijlage 2** toegevoegde Programma van Eisen nageleefd.
  Het Project wordt geheel voor eisen rekening en risico door Initiatiefnemer gerealiseerd.

Onder een sociale huurwoning wordt in dit verband verstaan: een woning, als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvan de huurprijs van de voor dat jaar vastgestelde huurprijsgrens niet overschrijdt.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan woningbouwproject
Bijlage 2: Programma van eisen
Bijlage 3: Kostenverhaal
Bijlage 4: Transactietekening openbare ruimte (concept)
Bijlage 5: Werkgebied Burgemeester van Meursstraat d.d. 2-12-2020

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Perceel.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Perceel vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de

Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Realisatie

6.1 Voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen twee jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Initiatiefnemer aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 9.1, verschuldigd.

6.2 Met het oog op een tijdige oplevering van het Project zal de Gemeente, nadat de omgevingsvergunning(en) voor het Project onherroepelijk zijn geworden, voor een periode van drie jaren niet besluiten de omgevingsvergunning(en) in te trekken of aan te passen.

6.3 Indien en voor zover Initiatiefnemer de Openbare ruimte inricht conform de door de Gemeente te stellen eisen en condities, en garanties geeft ten aanzien van de geleverde kwaliteit, is de Gemeente bereid de Openbare ruimte, conform Bijlage 4, over te nemen tegen de verder in deze Overeenkomst vast te stellen condities.

7. Realisatie en Overdracht van de Openbare ruimte

7.1 De inrichting en aanleg van de Openbare ruimte zal door en voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer worden uitgevoerd, overeenkomstig het Inrichtingsplan (**Bijlage 1**). Dit plan wordt, overeenkomstig het Programma van eisen (**Bijlage 2**) nader uitgewerkt in een bestektekening. Initiatiefnemer legt deze bestektekening voor aan de Gemeente voor en zal pas na goedkeuring door de Gemeente overgaan tot realisatie.

7.2 Na afronding stellen Partijen een door hen beiden te ondertekenen proces-verbaal van oplevering op ten aanzien van de kwaliteit van de Openbare ruimte.

7.3 Initiatiefnemer blijft aansprakelijk voor al datgene dat plaatsvindt in de openbare ruimte op het Perceel tot ondertekening van het proces-verbaal van oplevering voor de Openbare ruimte door Partijen.

7.4 Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering voor de Openbare ruimte geldt een aansluitende onderhoudstermijn conform paragraaf 11 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 voor een te doen gebruikelijke periode. Voor de aansprakelijkheid na oplevering is Initiatiefnemer verplicht paragraaf 12 van de UAV 2012 te hanteren.

7.5 Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering zal de Gemeente voor wat betreft de verkeerssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van de Wegenverkeerswet c.q. het Reglement verkeersregels en verkeerstekens en voorts jegens derden als beheerder van de riolering.

7.6 De Gemeente zal de door Initiatiefnemer te realiseren Openbare ruimte uitsluitend in eigendom en beheer overnemen, indien en voor zover deze Openbare ruimte conform het door de Gemeente goedgekeurde bestektekening is aangelegd, opgeleverd en door de Gemeente akkoord is bevonden, één en ander zoals bedoeld in 7.1 van deze Overeenkomst. Deze gronden worden verder genoemd: het Gekochte, zoals weergegeven op de tekening welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht.

7.7 De overeenkomst van koop van Gekochte wordt aangegaan onder de cumulatieve opschortende voorwaarden dat:

a. Initiatiefnemer heeft voldaan aan het vorige lid; en

b. Initiatiefnemer de Openbare ruimte conform het in 7.6 bepaalde heeft opgeleverd aan de Gemeente.

7.8 Indien één of meer van de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in 7.7 niet zijn vervuld, uiterlijk binnen 12 maanden na oplevering van de eerste woning, zal Initiatiefnemer het eigendom – en het daarmee gepaard gaande beheer en onderhoud - van de Openbare ruimte in eigen beheer houden. Initiatiefnemer zal de eindgebruikers van de gebouwen alsdan informeren dat de Openbare ruimte geen gemeentelijke openbare ruimte betreft en de eindgebruikers erop wijzen dat zij zich in geval van klachten en meldingen ten aanzien van die openbare ruimte dienen te vervoegen tot Initiatiefnemer.

7.9 De koopprijs van het Gekochte bedraagt € 1,00 (zegge: één euro), exclusief ter zake van deze levering verschuldigde belasting. De kosten van levering komen voor rekening van Initiatiefnemer.

7.10 Met betrekking tot de levering van het Gekochte door Initiatiefnemer aan de Gemeente doen Partijen een beroep op het besluit van de Staatssecretaris van 25 januari 2012, nummer BLKB 2001 2/175M en aanvullende goedkeuring. De Gemeente verklaart in dat kader dat de door Initiatiefnemer te leveren Openbare ruimte en bijbehorende openbare voorzieningen (het Gekochte) uitsluitend zullen worden aangewend voor zogenaamde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het btw-compensatiefonds.

7.11 Indien een Partij, gelet op het bepaalde in lid 10 van dit Artikel een aanslag van de Belastingdienst ontvangt, stellen Partijen elkaar in de gelegenheid argumenten aan te leveren voor het indienen van een bezwaarschrift.

8. Aansluiting op openbare ruimte

8.1 Alle voor aansluiting van het Perceel op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd, in overeenstemming met het Programma van eisen, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd..

8.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

9.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Gelet op artikel 6.12 Wro is de Gemeente gehouden het kostenverhaal in het kader van het wijzigen van het planologisch regime en voor zover deze betrekking hebben op het Project van Initiatiefnemer te verhalen op Initiatiefnemer. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is Initiatiefnemer een exploitatiebijdrage verschuldigd van **totaal € 36.383,40** (zegge: zesendertigduizend driehonderd en drieëntachtig euro en veertig eurocent). Deze exploitatiebijdrage is opgebouwd uit de volgende kosten:
- plankosten: € 20.966,-
- kosten voor het ruimtelijk besluit: € 9.417,40
- urenraming PvE: 60 x € 100,- = € 6.000,-

10.2 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project zoals nader is uitgewerkt in **Bijlage 3** en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Projectgebied. Niet daaronder begrepen zijn de eventuele kosten van juridische bijstand zoals genoemd in 9.5. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.3 Initiatiefnemer betaalt de exploitatiebijdrage van € **36.383,40** binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst, en voordat het ontwerpbesluit van een Bruikbare omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, op basis van een door de Gemeente verzonden factuur. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.4 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, behoudens de leges voor het ruimtelijk besluit, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

10.5 Initiatiefnemer en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Project verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Initiatiefnemer komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand.

10.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 januari 2021 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal de door Initiatiefnemer gewenste gebruikswijziging voor een bestaand bouwwerk niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

14.1 Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

06-01-2021

SIGN

De ondergetekende sub II,
Stichting UWOON,
[redacted]

06-01-2021

SIGN

Bijlagen

1. Inrichtingsplan
2. Programma van eisen
3. Kostenverhaal
4. Transactietekening van de Openbare ruimte (concept)
5. Werkgebied Burgemeester van Meursstraat d.d. 2-12-2020

Kostenverhaal Burgemeester van Meursstraat

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

	Datum	22-12-2020	**Complexiteit**	**94%**
	Gemeente	**Harderwijk**		
	Projectnaam	**Burgemeester van Meursstraat**	print	
	Projectnummer	....		
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	4		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	**-**	**€ -**	***0%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	**-**	**€ -**	***0%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5	Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
	Ruimtelijke Ordening	**-**	**€ -**	***0%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	-	€ -	0%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
	Civiele en cultuur techniek	**-**	**€ -**	***0%***
4.1	Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
	Landmeten/vastgoedinformatie	**-**	**€ -**	***0%***
5.1	Kaartmateriaal	-	€ -	0%
	Communicatie	**-**	**€ -**	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***153***	***€ 20.966***	***100%***
7.1	Projectmanagement	153	€ 20.966	100%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	**-**	**€ -**	***0%***
8.1	Planeconomie	-	€ -	0%
	totaal	***153***	***€ 20.966***	***100%***

- kosten voor het ruimtelijk besluit	€	9.417,40
- urenraming PvE: 60 x € 100,- =	€	6.000,00
		+
Totaal exploitatiebijdrage	**€**	**36.383,40**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Aanvullingsovereenkomst - Korhoenlaan 1 b

Behorende bij:

De op 20 februari 2020 ondertekende Anterieure overeenkomst [redacted] tussen de Gemeente Harderwijk en [redacted] Een afschrift van deze Anterieure overeenkomst maakt als **Bijlage 1** onderdeel uit van deze overeenkomst.

Partijen:

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit 23.00404 van 05-09-2023 van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen **'(de) Gemeente'**,

en

II. [redacted], hierna ook te noemen '**de Exploitant**';

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. Gemeente en Exploitant hebben op 17 februari 2020 een anterieure overeenkomst inzake de exploitatie van het bouwplan aan de Korhoenlaan 1b gesloten, hierna te noemen: "(de) Anterieure overeenkomst" (zie **Bijlage 1**);
B. Om redenen Partijen genoegzaam bekend en zoals blijkend uit diverse correspondentie wenst Exploitant een ander bouwplan te realiseren dan zoals bedoeld en gedefinieerd in de Anterieure overeenkomst. Exploitant wenst – in plaats van een 'bed & breakfast- hotel accommodatie' – een appartementengebouw met 15 koop-appartementen – dat ook als geluidscherm zal dienen – te realiseren.
C. Exploitant heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan een wijziging van het bouwplan.
D. De Gemeente is onder de in deze aanvullingsovereenkomst, hierna te noemen: "(de) Aanvullingsovereenkomst", genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen.
E. Exploitant zal daarvoor voor eigen rekening en risico de benodigde onderzoeken laten uitvoeren en een goede motivering/onderbouwing opstellen die ingaat op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) met het oog op de aanvraag om omgevingsvergunning middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure.
F. Partijen wensen deze wijzigingen vast te leggen door middel van deze Aanvullingsovereenkomst.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Wijziging Bouwplan

In afwijking van de in de Anterieure overeenkomst zal de definitie van het Bouwplan als volgt luiden:

- *Bouwplan*

De realisatie van een appartementengebouw met een maximale bouwhoogte van 9 meter, omvattende maximaal 15 (koop)appartementen, zodanig dat deze ook een geluidwerende functie heeft, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bouwplan is als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht. De te realiseren woningen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat en hebben een binnenwaarde van 33 dB. Ook voldoen de te realiseren woningen aan de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

2. Realisatie

In aanvulling op artikel 6 van de Anterieure overeenkomst is Exploitant verplicht het gewijzigde Bouwplan, zijnde een appartementengebouw dat tevens functioneert als een geluidsscherm, te realiseren binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het Bouwplan. De aanvraag omgevingsvergunning wordt zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Aanvullingsovereenkomst maar uiterlijk voor 1 september 2024 ingediend.

Als het Bouwplan door Exploitant niet wordt gerealiseerd dan is Exploitant verplicht om een geluidscherm als definitieve oplossing te realiseren en binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw op te leveren.

Als Exploitant geen aanvraag omgevingsvergunning indient voor 1 september 2024 dan is Exploitant verplicht om een geluidscherm als definitieve oplossing te realiseren binnen 18 maanden na 1 september 2024, dus uiterlijk voor 1 maart 2026.

Als Exploitant haar verplichtingen, als hiervoor bedoeld, niet nakomt en/of niet nakomt om de verplichting door te geven aan een eventuele rechtsopvolger, verbeurt Exploitant een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per overtreding. Het vorenstaande laat het recht van de Gemeente op nakoming en/of volledige schadevergoeding op grond van de wet geheel onverlet. De kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van Exploitant.

3. Wijziging Inrichtingsplan

Het ‘Schetsplan Bed & Breakfast – Hotel accommodatie’ behorende bij de Anterieure overeenkomst wordt vervangen door het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 2** aan deze Aanvullingsovereenkomst is gehecht.

4. Exploitatiebijdrage

In aanvulling op de in de Anterieure overeenkomst opgenomen exploitatiebijdrage is Exploitant voor het gewijzigde Bouwplan een exploitatiebijdrage verschuldigd van **€ 49.399,00** (*zegge: negenenveertig duizend en drie honderd negenennegentig euro*). De exploitatiebijdrage is verschuldigd bij ondertekening van deze Aanvullingsovereenkomst en zal worden voldaan in twee termijnen volgens onderstaand betalingsschema:

- € 29.399,00 dient te worden voldaan binnen 14 dagen na ondertekening van deze Aanvullingsovereenkomst

- € 20.000,00 dient te worden voldaan voordat de aanvraag omgevingsvergunning BOPA wordt ingediend en uiterlijk op 30 augustus 2024

De Gemeente reikt hiervoor aan Exploitant een factuur uit.

5. Vereveningsbijdrage

Nu het gewijzigde bouwplan een transformatie naar 'wonen' betreft is Exploitant een vereveningsbijdrage verschuldigd aan de Gemeente. Door de verbetering van de toeristisch-recreatieve voorzieningen in het structuurvisiegebied is het mogelijk om parken voor verblijfsrecreatie te transformeren naar wonen. Voor de verbetering van toeristisch-recreatieve voorzieningen wordt een fonds gevormd, waarvoor Exploitant een vereveningsbijdrage verschuldigd is. In aanvulling op de in de Anterieure overeenkomst is Exploitant voor het gewijzigde Bouwplan een vereveningsbijdrage verschuldigd van **€ 87.200,00** (*zegge:[zevenentachtig duizend tweehonderd euro)*. De vereveningsbijdrage dient te worden voldaan binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

6. Integriteitsclausule

In aanvulling op de Anterieure overeenkomst komen Partijen het volgende overeen:

1. Op deze Overeenkomst is de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk' van toepassing.
2. De Gemeente wil uitsluitend zaken doen met marktpartijen die integer handelen en bepaalt daarom dat de Integriteitsclausule, welke als **Bijlage 3** is toegevoegd, integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

7. Verklaring geen Russische betrokkenheid

In aanvulling op de Anterieure overeenkomst komen Partijen het volgende overeen:

1. Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.
2. verklaart in het bijzonder dat:
    a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
    b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
    c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);

d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

8. Generieke bepalingen

1. De in deze Aanvullingsovereenkomst aangeduide bijlagen maken van de Aanvullingsovereenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Aanvullingsovereenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Aanvullingsovereenkomst.
2. Het in de overwegingen van de Aanvullingsovereenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Aanvullingsovereenkomst.
3. Wanneer één of meer bepalingen van de Aanvullingsovereenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Aanvullingsovereenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
4. Wijzigingen van de Aanvullingsovereenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.
5. Deze Aanvullingsovereenkomst heeft betrekking op de wijziging van het bouwplan en het inrichtingsplan. Tenzij hiervan in deze Aanvullingsovereenkomst van wordt afgeweken, blijft voor het overige het bepaalde in de Anterieure overeenkomst, welke als **Bijlage 1** integraal onderdeel uitmaakt van deze Aanvullingsovereenkomst, onverkort van toepassing.

Overeengekomen op 30-04-2024

de ondergetekende sub I,	de ondergetekende sub II,
Gemeente Harderwijk,	Exploitant,
[redacted],	[redacted]
SIGN	SIGN

Bijlagen:

1. Anterieure overeenkomst Korhoenlaan 1b d.d. 20 februari 2020
2. Inrichtingstekening
3. Integriteitsclausule

BIJLAGE 1

SIGN

SIGN

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst

Korhoenlaan 1b te Harderwijk

Partijen

I. De gemeente Harderwijk

en

II. [redacted]

Anterieure overeenkomst Korhoenlaan 1b

Versie d.d. 17 februari 2020. Status: Eindversie

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Bijker, directeur Domein Ruimte, wonende te Apeldoorn, te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II [redacted], hierna ook te noemen '**Initiatiefnemer**',

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel grond plaatselijk bekend Korhoenlaan 1b, 3847 LL Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummer 9716, ter grootte van 2.938 m2, hierna te noemen: ' **(het) Exploitatiegebied';**
B. Initiatiefnemer is tevens eigenaar van het perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend Korhoenlaan (3847 LL) nummer 1 en 1a en (3847 LM) nummer 3 te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummer 8871, waarop zich een woning met bijgebouwen en een horecauitspanning bevindt. Voormeld perceel met opstallen maakt geen onderdeel uit van het Exploitatiegebied, met dien verstande dat het hierna onder C. bedoelde bouwplan fysiek zal worden verbonden met voormelde horecauitspanning;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een 'Bed & Breakfast – Hotel accommodatie' en de daarbij behorende bijgebouwen, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**
D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
E. Het door Initiatiefnemer voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
F. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

G. Partijen wensen met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied – Resort Slenck & Horst', dat de realisatie van het Bouwplan van Initiatiefnemer en de functiewijziging van het Resort Slenck & Horst planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het Bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2**.

Bouwplan
De realisatie van een 'Bed & Breakfast - Hotel accommodatie' en de krachtens het bestemmingsplan daarbij behorende bijgebouwen, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummer 9716, ter grootte van 2.938 m2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Initiatiefnemer is volledig eigenaar van het Exploitatiegebied.

Overeenkomst:
Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

2. Doel en strekking van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Initiatiefnemer aangegaan, zonder dat Initiatiefnemer daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 Initiatiefnemer realiseert zich dat het Bestemmingsplan niet alleen betrekking heeft op het Bouwplan van Initiatiefnemer, maar tevens op de functieverandering van het vakantiepark Resort Slenck & Horst. De Gemeente dient voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan, zowel met Initiatiefnemer de onderhavige overeenkomst te hebben gesloten als met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst een gelijksoortige overeenkomst te hebben gesloten, bij gebreke waaraan het Bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming voor het Bouwplan. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke ten behoeve van het Bouwplan zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Initiatiefnemer en zijn inbegrepen in de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 9.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Initiatiefnemer zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp en tekeningen binnen de grenzen van de verbeelding van het Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en voor zover die planschade betrekking heeft op het Bouwplan. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader o[redacted]s onherroepelijk gehouden is voldaan

griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen één maand nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Realisatie

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Initiatiefnemer zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Initiatiefnemer draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Initiatiefnemer zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Initiatiefnemer realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen, welke zal lopen over de in artikel 7.3 bedoelde nieuw te realiseren in- en uitrit op de Boslaan.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Initiatiefnemer.

6.7 Initiatiefnemer dient zich bij de inrichting van het Exploitatiegebied te conformeren aan het 'Schetsplan Bed & Breakfast – Hotel accommodatie' (**Bijlage 4**).

7. Aansluiting van het Bouwplan op het openbaar gebied

Voorbereiding

7.1 Initiatiefnemer zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Initiatiefnemer de benodigde (digitale) ondergronden.

7.2 De aansluiting van het Bouwplan op de aangrenzende openbare ruimte, dient te voldoen aan het Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte **(Bijlage 3)**.

7.3 Het Bouwplan van Initiatiefnemer zal worden ontsloten op een nieuw te realiseren in- en uitrit op de Boslaan.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.4 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de bij de Gemeente in eigendom zijnde openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en/of riolering uit te

voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

7.5 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.4 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.6 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan. Het is Initiatiefnemer wel toegestaan hemelwater te lozen op eigen terrein, mits dat een onverhard terrein betreft.
Daarnaast dient het kader van het initiatief een hemelwatersysteem te worden gerealiseerd waarmee minimaal 40 mm per m2 aangesloten verhard oppervlak kan worden gebufferd (40 liter bergend volume voor elke m2 dakoppervlak en terreinverharding). De 'ledigingstijd' van de bufferruimte dient minimaal 24 uur te zijn (zodat de buffer weer beschikbaar is om de volgende bui op te vangen). Lediging vindt plaats door vertraagde infiltratie naar de bodem. Hierbij is de waterdoorlatendheid (k-waarde) van de ondergrond een maatgevende factor. Deze waarde zal op de beoogde locatie van de infiltratievoorzieningen door praktijkproeven bepaald moeten worden. Als de k-waarde minder is dan 1 m/d, dient bodemverbetering plaats te vinden of eventuele stoorlagen verwijderd te worden. Bij de controle berekening dient als rekenwaarde de gemeten k-waarde gehalveerd te worden (veiligheidsfactor 2).

Om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen mogen geen uitlogende bouwmaterialen toegepast te worden.

Initiatiefnemer dient middels een hemelwater(infiltratie)plan -inclusief controleberekening- de dimensionering van het hemelwater(infiltratie)systeem te onderbouwen en dit in combinatie met een plattegrond van terreinriolering en regenwaterberging en infiltratievoorzieningen in te dienen bij aanvraag WABO vergunning.
De te treffen voorzieningen voor verwerking van hemelwater dienen door Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7.7 Initiatiefnemer verplicht zich grondwaterneutraal te bouwen: het waterbeleid van gemeente/waterschap gaat voor nieuwbouw uit van een ontwateringsdiepte t.o.v. bouwpeil van minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gedurende de levensduur. Permanente geforceerde drainage om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen is niet toegestaan. De huidige ontwateringsdiepte in het exploitatiegebied is plaatselijk onvoldoende, waardoor partiele ophoging van maaiveld noodzakelijk is. Middels een rapportage "geohydrologisch onderzoek" dienen de gekozen bouwpeilen onderbouwd te worden.

7.9 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefneme[redacted]terzake. Van tevoren wordt

vastgesteld wat de onderhoudsclassificatie van de betreffende wegen is ('nieuw', 'gebruikt' of 'binnenkort vervangen').

9. Exploitatiebijdrage en bankgarantie

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, zijnde een bedrag van € 6.635,,- (*zegge: zesduizend zeshonderdvijfendertig euro*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage is verschuldigd bij het ondertekenen van deze Overeenkomst. De Gemeente zal voor de betaling een factuur uitreiken aan Initiatiefnemer, welke Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 Initiatiefnemer staat onvoorwaardelijk en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

9.4 Het voldoen van de Exploitatiebijdrage laat onverlet de verplichting van Initiatiefnemer tot betaling van de met het Bouwplan gemoeide bouwleges.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er gerechtvaardigde grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd en zulks niet met nadere voorwaarden zou kunnen worden ondervangen. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan in het geval er geen redelijke alternatieven zijn een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

10.2 Initiatiefnemer kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

11. Koppeling overeenkomst Resort Slenck & Horst

11.1 Het Bestemmingsplan heeft mede betrekking op de voorgenomen functiewijziging van het vakantiepark Resort Slenck & Horst. De Gemeente kan het Bestemmingsplan niet eerder vaststellen dan nadat tevens met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst een anterieure overeenkomst is gesloten. De plankosten voor het vaststellen van het Bestemmingsplan zijn naar rato verdeeld tussen Initiatiefnemer en Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst.

11.2 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien er geen bindende anterieure overeenkomst tot stand komt met Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst dan wel wanneer laatsgenoemde overeenkomst wordt ontbonden voordat het Bestemmingsplan is vastgesteld.

11.3 Deze Overeenkomst kan voorts door de Gemeente worden ontbonden, dan wel de Gemeente kan de vaststelling van het Bestemmingsplan opschorten, indien de plankosten zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel niet, niet volledig of niet tijdig zijn voldaan door zowel Initiatiefnemer als Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst.

11.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst of opschorting van de tenuitvoerlegging daarvan, één en ander zoals hiervoor bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel, verschaft dit aan Initiatiefnemer geen enkel recht of aanspraak op vergoeding van kosten of schade.

11.5 De Gemeente gaat niet eerder tot ontbinding van deze Overeenkomst of tot de opschorting van de tenuitvoerlegging daarvan over, dan nadat zij eerst met de Initiatiefnemer overleg heeft gevoerd over een (al dan niet gedeeltelijk) alternatief bestemmingsplan ten behoeve van het Bouwplan, eventueel

en voor zover nodig in combinatie met aanpassing van (een deel van) deze Overeenkomst en nadat Partijen hebben geconstateerd dat dat overleg niet heeft geleid tot, of binnen redelijke termijn zal leiden tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing.

11.6 Indien het deel van het Bestemmingsplan dat betrekking heeft op de functieverandering van het vakantiepark Resort Slenck & Horst niet wordt vastgesteld, niet onherroepelijk wordt of om andere reden geen doorgang vindt, dan wel indien er binnen 3 (zegge: drie) maanden na ondertekening van deze anterieure overeenkomst tussen de Gemeente en Initiatiefnemer geen bindende anterieure overeenkomst tot stand komt tussen de Gemeente en de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst dan wel wanneer laatsgenoemde overeenkomst wordt ontbonden voordat het Bestemmingsplan is vastgesteld, zal het Bestemmingsplan – indien er geen redelijke alternatieve mogelijkheden zijn om het doel te creëren van het planologisch kader voor het Bouwplan – voor rekening van Initiatiefnemer moeten worden teruggebracht c.q. aangepast tot het deel dat betrekking heeft op het Bouwplan en in procedure blijven dan wel, voor zover nodig, voortvarend opnieuw in procedure (moeten) worden gebracht. Behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 3 en artikel 11 is het bepaalde in deze Overeenkomst alsdan van overeenkomstige toepassing op het hiervoor bedoelde teruggebrachte c.q. aangepaste Bestemmingsplan. De Gemeente behoudt zich het recht voor alsdan opnieuw een exploitatiebijdrage in rekening te brengen bij Initiatiefnemer, voor zover de wijziging of de aanvulling van het Bestemmingsplan dit rechtvaardigt.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op het vorderen van vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

14.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de gemeente is betaald, kan de Overeenkomst – na voorafgaande ingebrekestelling en indien Initiatiefnemer alsdan wederom niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan – door de Gemeente worden ontbonden. Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15. Publicatie

15.1 Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke

omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17.6 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Initiatiefnemer is ondertekend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Harderwijk, datum 27/2/20

de ondergetekende sub I,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Aanvullingsovereenkomst - Zomerweg

Behorende bij:

De op 24 mei 2024 getekende 'Anterieure overeenkomst – Zomerweg naast 6', met nr. 02430000625368/h240348002 tussen de Gemeente Harderwijk en [redacted] Een afschrift van deze Anterieure overeenkomst maakt als **Bijlage 2** onderdeel uit van deze overeenkomst.

Partijen:

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit 23.00404 van 05-09-2023 van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen **'(de) Gemeente'**,

en

II. [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] te Nunspeet, hierna ook te noemen '**de Exploitant**';

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

A. Gemeente en Exploitant hebben een anterieure overeenkomst gesloten inzake de exploitatie van het bouwplan aan de Zomerweg naast 6, als tegenprestatie van sloop, hierna te noemen: "(de) Anterieure overeenkomst";
B. De Exploitant wenst het landschappelijk (erf)inrichtingsplan aan te passen;
C. Hiervoor is een nieuwe situatieschets bijhorende het landschappelijk (erf)inrichtingsplan opgesteld door Exploitant;
D. Deze nieuwe situatieschets bijhorende het landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** bij deze Aanvullingsovereenkomst hoort, is door de Gemeente akkoord bevonden;
E. De beoordeling van deze nieuwe situatieschets heeft echter tot gevolg dat de Gemeente extra werkzaamheden heeft moeten uitvoeren waarvoor extra kosten in rekening worden gebracht;
F. Partijen wensen deze wijzigingen vast te leggen door middel van deze Aanvullingsovereenkomst.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Wijziging landschappelijk (erf)inrichtingsplan

De situatietekening behorende bij het 'landschappelijk (erf)inrichtingsplan d.d. XX-02-2024' behorende bij de Anterieure overeenkomst wordt vervangen door een nieuwe situatietekening, welke als **Bijlage 1** aan deze Aanvullingsovereenkomst is gehecht.

2. Extra exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

2.1 Partijen stellen vast dat de Gemeente extra werkzaamheden dient uit te voeren in verband met de uitvoering van de Anterieure overeenkomst, nu op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Omgevingsvergunning BOPA nodig is.

2.2 Voor deze extra werkzaamheden is Exploitant op grond van artikel 8.7 van de Anterieure overeenkomst een extra exploitatiebijdrage verschuldigd, van **€ 1.192,00** (*zegge: duizend honderdtweeënnegentig euro*).

2.3 De extra exploitatiebijdrage, zoals hiervoor genoemd onder 2.2, is verschuldigd bij het ondertekenen van deze Aanvullingsovereenkomst en dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Aanvullingsovereenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant welke binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

3. Generieke bepalingen

3.1 De in deze Aanvullingsovereenkomst aangeduide bijlagen maken van de Aanvullingsovereenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Aanvullingsovereenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Aanvullingsovereenkomst.

3.2 Het in de overwegingen van de Aanvullingsovereenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Aanvullingsovereenkomst.

3.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Aanvullingsovereenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Aanvullingsovereenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

3.4 Wijzigingen van de Aanvullingsovereenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

3.5 Deze Aanvullingsovereenkomst heeft betrekking op de wijziging van het exploitatiegebied en het inrichtingsplan. Voor het overige blijft het bepaalde in de Anterieure overeenkomst, welke als **Bijlage 2** integraal onderdeel uitmaakt van deze Aanvullingsovereenkomst, onverkort van toepassing.

Overeengekomen op 06-07-2024

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

de ondergetekende sub II,
[redacted],

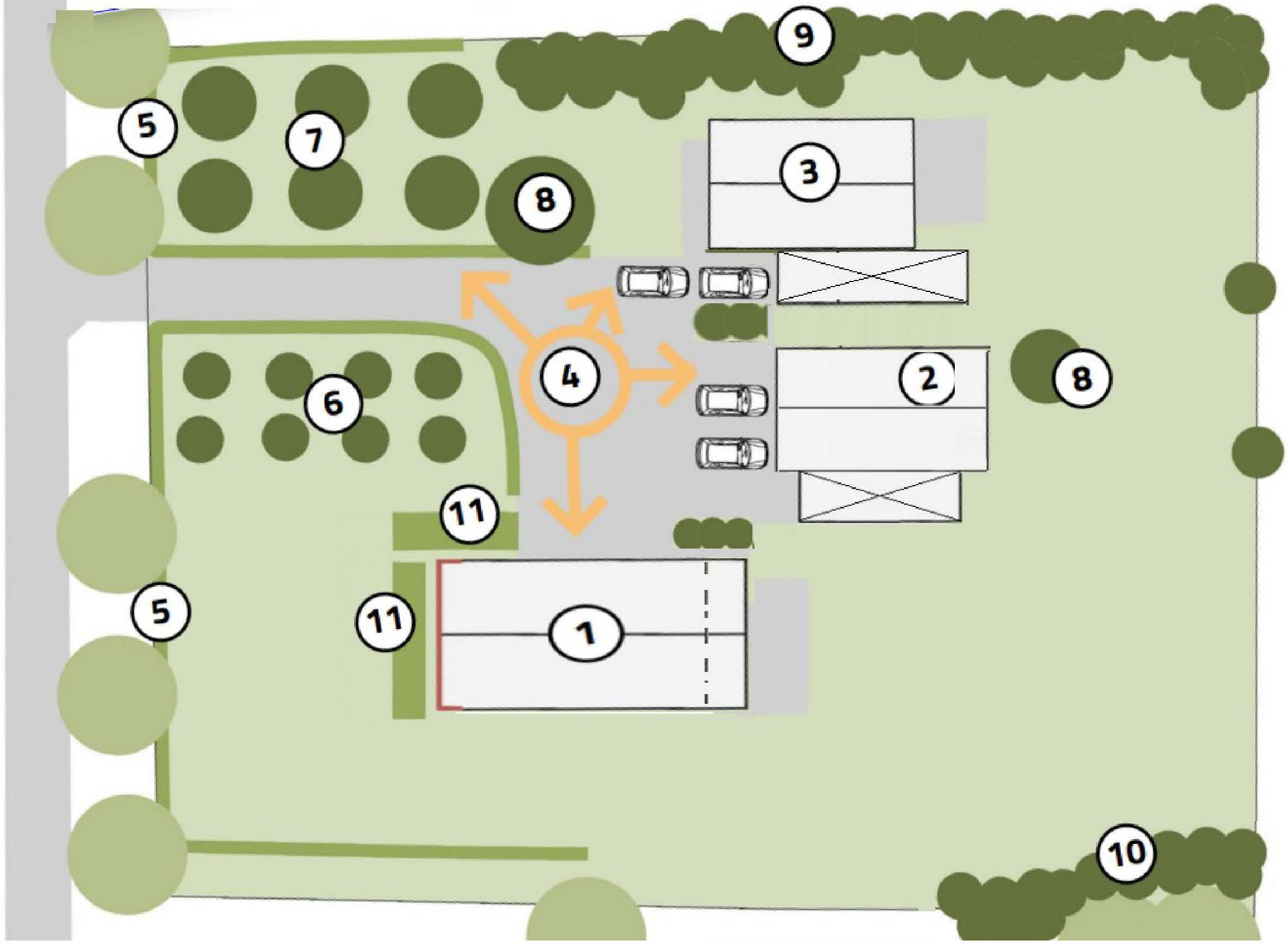
[redacted]

[redacted]

Bijlagen:

1. Nieuwe situatietekening behorende bij het ‘landschappelijk (erf)inrichtingsplan d.d. XX-02-2024’
2. Anterieure overeenkomst – Zomerweg naast 6’, met nr. 02430000625368/h240348002, d.d. 24-5-2024

BIJLAGE 1


9
5
7
8
3
4
2
8
6
11
5
11
1
10

BIJLAGE 2

M.B. F.R. T.R.

Reg.nr.: 02430000625368/h240348002

Anterieure overeenkomst – Zomerweg naast 6

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] te Nunspeet,
hierna ook te noemen 'Exploitant',

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied;
B. Exploitant verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. De gemeenteraad heeft op 3 november 2022 de 'Verdiepingsslag buitengebied Harderwijk en Hierden vastgesteld als verdieping op de geldende beleidskaders voor het buitengebied. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd;
D. Voor de realisatie van het Project dient Exploitant in totaal 1.200 m^2 aan voormalige agrarische gebouwen te slopen. Exploitant sloopt daarvoor de bestaande gebouwen, ter grootte van 1.200m^2, op de Slooplocatie of zet sloopmeters in door inwisseling van een door de gemeente afgegeven sloopcertificaat;
E. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Project op het Exploitatiegebied,
met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: 'het Project';
F. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Project benodigde planologische procedure, inhoudende het verlenen van een Omgevingsvergunning BOPA, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een

goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

G. Het voorgenomen Project is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Project deze Overeenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

I. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat waarvan door de Gemeente is vastgesteld dat aan de verplichtingen is voldaan, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Project.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar na eerste ingebruikname worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.
4. de omzetting van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) naar een woning, met behoud van het aanwezige oppervlak en met een bijgebouw van maximaal 20 m^2, waarbij vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten, per sloop van drie keer de oppervlakte van de aanwezige recreactiewoning.

- *Project*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende:

1. de ontwikkeling en realisatie van het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, en
2. de ontwikkeling en realisatie van een middelgrote woning met een vloeroppervlakte van 90m^2 (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 7 meter) met een bijbehorend bouwwerk van maximaal 60m^2 (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter) en een grote woning van maximaal 150m^2 (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 9 meter) met een bijbehorend bouwwerk van maximaal 100m^2 (maximale goot- en

bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter), inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein.

- *Omgevingsvergunning BOPA*

De verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de activiteiten Afwijken van de regels van het omgevingsplan, Omgevingsplan activiteit bouwwerken, Omgevingsplan activiteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en een Omgevingsplan activiteit inrit, waarmee het Project kan worden waargemaakt.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend als Zomerweg naast 6, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 1700 met een oppervlakte van 9.690 m², één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een door het Gelders Genootschap opgesteld inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 2**.

- *Overeenkomst*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan voormalige agrarische gebouwen. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:

- Het perceel waarvoor de sloopmeters worden ingezet op basis van het door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat met nummer 03-2023-HWK d.d. 8 november 2023 voor een oppervlakte van 1.200m².

1.2 De definities, de overwegingen en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Project. De Overeenkomst wordt

vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze Overeenkomst, het verzoek tot het nemen van een Omgevingsvergunning BOPA op de meest adequate en voortvarende wijze te behandelen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door Exploitant is voldaan.

3.3 De Gemeente gaat pas over tot het nemen van een besluit op de Omgevingsvergunning BOPA, nadat door Exploitant is voldaan aan het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de inspanningsverplichting zoals genoemd in lid 2 wordt opgeschort totdat voldaan is aan het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst.

3.4 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze Overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van bezwaren, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in de Omgevingsvergunning BOPA, of (alsnog) de Omgevingsvergunning BOPA te vernietigen.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 De behandeling van het verzoek tot het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA geschiedt geheel voor rekening en risico van Exploitant, en Exploitant is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek en de realisatie van het Project.

4.2 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor de door de Gemeente te verlenen Omgevingsvergunning BOPA. Deze gegevens dienen te voldoen aan eventuele wettelijke bepalingen. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.3 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig de Omgevingsvergunning BOPA, als ook alle eventuele overige vergunningen die benodigd voor realisering van het Project.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Het aantal sloopmeters bedraagt 1.200 m2.

5.2 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het verkrijgen van het Bouwrecht, voor het te realiseren Project. Hiervoor dient aan alle (opschortende) voorwaarden van het sloopcertificaat

te zijn voldaan. Exploitant levert aan de Gemeente hiervoor een door de Gemeente afgegeven gereedmelding van de Slooplocatie.

5.3 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor in dit Artikel genoemde verplichtingen verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

6. Nadeelcompensatie

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Exploitant vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Exploitant zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Exploitant zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

6.2 De Gemeente zal Exploitant binnen tien werkdagen schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024'

6.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Exploitant zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

6.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Exploitant voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Exploitant gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen. Als door Exploitant een voorschotbedrag is voldaan of een bankgarantie heeft gesteld en aan de Gemeente overhandigd, dan zal de Gemeente het bedoelde voorschotbedrag of de bankgarantie binnen een termijn van uiterlijk vier weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren of retourneren. Eventuele kosten of rente worden door de Gemeente niet vergoed aan Exploitant.

6.5 Op basis van de resultaten van de op 15 april 2024 door Kubiek uitgevoerde risicoanalyse nadeelcompensatie verplicht Exploitant zich als voorschot op de aan de Gemeente te betalen vergoedingen als hiervoor onder lid 1 bedoeld te betalen aan de Gemeente een bedrag van **€ 4.860,00** (*zegge vierduizend, achthonderd zestig euro*). Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van een uitgevoerde nadeelcompensatie-risicoanalyse en met in achtneming van een vaststellingsovereenkomst tussen Exploitant en de eigenaren van de naastgelegen objecten Zomerweg 6, 6A en 6B voor wat betreft de onderlinge afwikkeling van schade. Dit voorschotbedrag is Exploitant aan de Gemeente verschuldigd door ondertekening van de Overeenkomst. Voor het betalen van dit bedrag wordt door de Gemeente een factuur uitgereikt, welke dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn. Exploitant geeft de Gemeente onherroepelijk volmacht om het

bedrag dat Exploitant op de voet van deze overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd mocht worden te verrekenen met het hiervoor genoemde bedrag.

6.6 In plaats van het hiervoor onder lid 6 bedoelde voorschotbedrag te storten kan Exploitant een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het hiervoor onder lid 6 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, voortduurt tot en met de dag waarop de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 4:131, lid 1, Awb met betrekking tot schadevergoedingsaanspraken in verband met de schade en de schadeveroorzakende gebeurtenis strekkende tot realisering van het Project is verstreken en dan voorts onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende aanvragen om vergoeding van schade, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevat dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

6.7 Wanneer en zodra de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 4:131, lid 1, Awb met betrekking tot schadevergoedingsaanspraken in verband met de schade en de schadeveroorzakende gebeurtenis strekkende tot realisering van het Project is verstreken en dan ook onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende aanvragen om vergoeding van schade, zal de Gemeente het dan eventueel door Exploitant te veel vooruitbetaalde bedrag aan Exploitant restitueren. Wanneer de Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd. Eventuele gederfde rente inkomsten of andere kosten worden niet vergoed door de Gemeente.

6.8 Wanneer het hiervoor onder lid 6 bedoelde vooruitbetaalde bedrag c.q. de hiervoor onder lid 7 bedoelde bankgarantie niet toereikend mocht blijken te zijn, verplicht Exploitant zich op eerste schriftelijke afroep van de Gemeente een aanvullende vooruitbetaling te voldoen, en wel ter grootte van een inschatting van de dan door de Gemeente te betalen schadevergoedingen als hiervoor in dit artikel bedoeld.

7. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Exploitant is aan de Gemeente een vaste exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen en verlenen van het Omgevingsvergunning BOPA, van **€ 29.800,00** (*zegge: negenentwintig duizend achthonderd euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 4**).

8.2 De exploitatiebijdrage is Exploitant aan de Gemeente verschuldigd door ondertekening van de Overeenkomst. De exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn.

8.3 De exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

8.4 Leges voor de omgevingsplanactiviteiten bouwwerken en aanleggen zijn niet inbegrepen in de exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

8.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige exploitatiebijdrage.

8.6 Indien na het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA beroepschriften worden ingediend, voeren Exploitant en de Gemeente overleg over de wijze waarop verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand.

8.7 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Omgevingsvergunning BOPA nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

8.8 Voor de opbouw van de exploitatiebijdrage voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen twee (2) jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 8.1, verschuldigd.

9. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

9.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst twee bouwrechten ten behoeve van het Project.

9.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Project in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

9.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie is gesloopt en als door de Gemeente is vastgesteld dat is voldaan aan alle verplichtingen uit het sloopcertificaat.

9.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting genoemd onder 9.3, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht en het weigeren van een Omgevingsvergunning BOPA.

10. Realisatie van het Project

10.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke ook als voorschrift wordt opgenomen in de Omgevingsvergunning BOPA.

10.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van Exploitant.

10.3 De realisatie van het Project, inclusief de landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te worden uitgevoerd in één bouwstroom en conform het door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht. Exploitant is gehouden het Project en de erfinrichting uit te voeren conform de projectplanning, welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht. Er is geen fasering toegestaan. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven in lid 5 van toepassing is.

10.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

10.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 10.1, 10.3 en 10.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 8.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Omgevingsvergunning BOPA niet in procedure

worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal dan ook zijn vervallen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

14.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 16.138 Ow moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende het Project, de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17. Integriteitsclausule

17.1 Op deze Overeenkomst is de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk' van toepassing.

17.2 De Gemeente wil uitsluitend zaken doen met marktpartijen die integer handelen en bepaalt daarom dat de Integriteitsclausule, welke als **Bijlage 5** is toegevoegd, integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

17.3 In het haalbaarheidsonderzoek wordt door de Gemeente onderzocht of er integriteitstwijfels bestaan over Exploitant. Exploitant verplicht zich tot het volledig meewerken aan het haalbaarheidsonderzoek.

17.4 Tot de hiervoor in lid 3 bedoelde taak van Exploitant behoort onder meer:

a. Het (tijdig) opstellen, vervaardigen en aanleveren van de door de Gemeente gevraagde informatie, e.e.a. met inachtneming van de publiekrechtelijke kaders, uitgangspunten en aanbevelingen zoals gesteld door de Gemeente toeziend op de voorgestane koop en verkoop ter toetsing, waarborging en/of bevordering van integriteit, zulks in de breedste zin van het woord;
b. Het initiëren van c.q. deelnemen aan (eventuele) gesprekken en/of onderhandelingen met de bij de onderhavige verkenning betrokken overige stakeholders, onder meer als vermeld onder artikel 2 lid 1 sub a;
c. Het tijdig invullen en indienen van een Bibob- en integriteitsformulier en het aanleveren van de bijbehorende bijlagen, waarbij de Gemeente een toetsende, faciliterende en kaderstellende rol vervult;
d. Het inbrengen en beschikbaar stellen van de bij Geïnteresseerde aanwezige gegevens die noodzakelijk zijn voor het uit te voeren onderzoek;
e. Voor zover zulks in haar vermogen ligt en behoudens privaatrechtelijke belemmeringen die daarbij mochten optreden, al het mogelijke te doen om ongewenste ontwikkelingen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te bevorderen.

18. Verklaring geen Russische betrokkenheid

18.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

18.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

Aldus overeengekomen op 24-05-2024

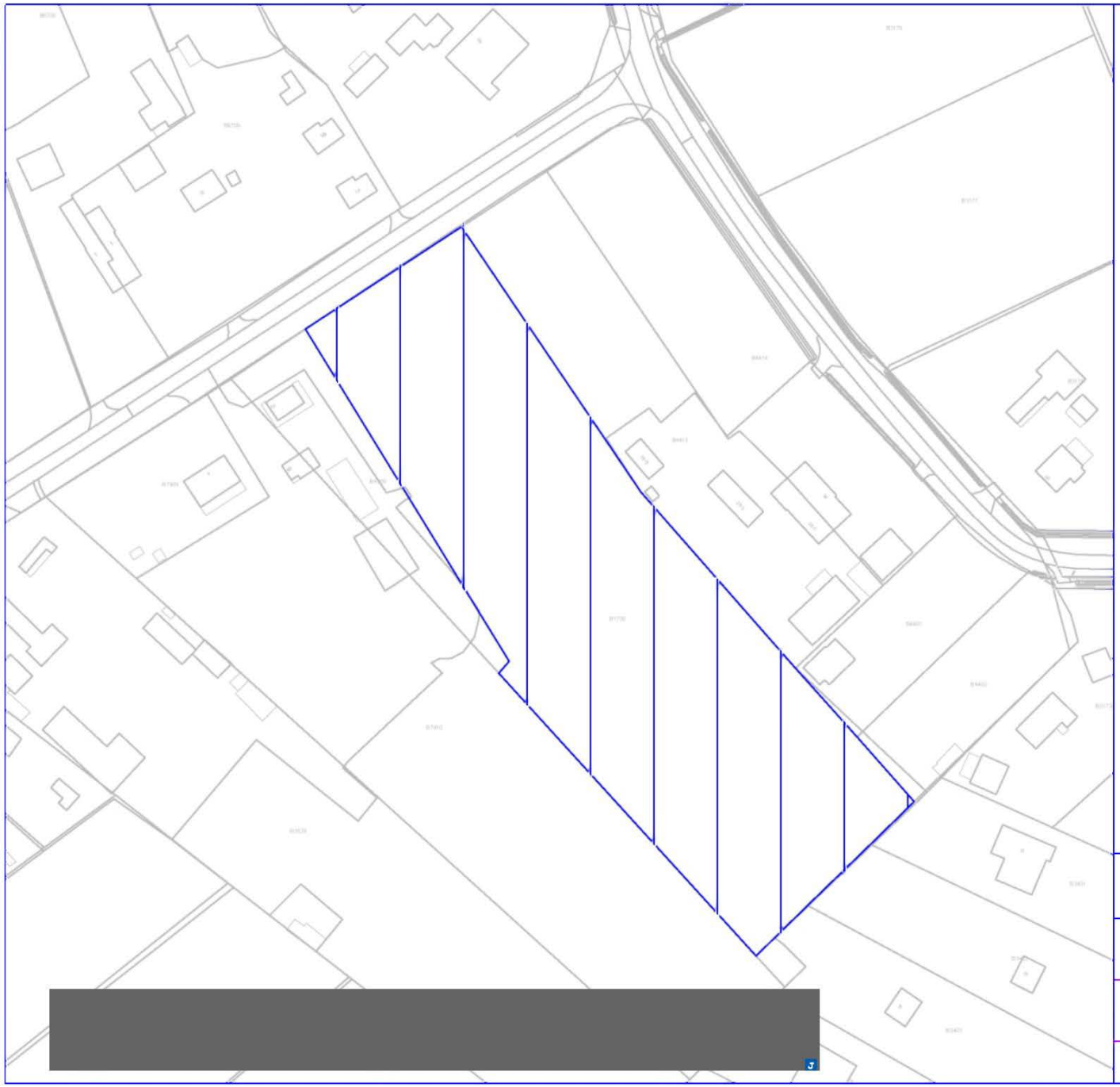
de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

[redacted]

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied;
2. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan d.d.
3. De projectplanning voor de realisatie van het Project;
4. Kostenverhaal;
5. Integriteitsclausule.



gemeente harderwijk

0 75 m

Exploitatiegebied Zomerweg naast 6, kad. HDW00B1700, groot 9690m2

Ruimtelijke dienstverlening	get : JHR	wijz:	formaat	schaal	ondergrond
	dd : 28-03-2024	dd :	A4	1:1500	BGT 28-03-2024



Erfadvies

Zomerweg te Hierden

GELDERS GENOOT SCHAP
stad en land

geldersgenootschap.nl

Colofon

Contactpersoon	Dhr. F. Remmerswaal
Datum advies	XX-02-2024
Gelders Genootschap	026 4421742
Projectteam	**Frebus van Slochteren** | | f.van.slochteren@geldersgenootschap.nl

GELDERS GENOOT SCHAP
stad en land

Inleiding

Aan de Zomerweg 6 te Hierden ligt een jong erf (ca. jaren 50), bestaande uit een woning en diverse bijgebouwen ten behoeve van hobbymatige paardenhouderij. Het perceel dat direct ten westen ligt een agrarisch perceel dat in gebruik is als weiland voor paarden, dat in het kader van de Verdiepingsslag Buitengebied Harderwijk en Hierden in aanmerking komt voor het realiseren van een nieuw erf met een tweetal woningen. Als voorwaarde wordt het gebruik van sloopmeters van elders in de gemeente ingebracht. Hiervoor worden er 1200 sloopmeters aangekocht op de locatie Parallelweg 16.

In het kader van deze regeling is landschappelijke inpassing een belangrijke factor in de onderbouwing voor het nieuwe erf. De ervenconsulent van het Gelders Genootschap is om deze reden gevraagd om onafhankelijk advies te geven. Vanuit een historische en ruimtelijk analyse van de omgeving worden uitgangspunten geformuleerd voor de inrichting van het te ontwikkelen erf naast de Zomerweg 6. Deze erfrapportage vormt het kader bij verdere advisering.



Locatie op de luchtfoto

Beleidsmatige analyse en kaders

Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden

Uit zowel de structuurvisie van Harderwijk als die van Hierden ligt de locatie aan de randzone van een open(er) gebied. Hier staat de ontwikkeling van een fraaie rand voorop, onder andere door landschappelijke inpassing met inheemse beplanting. Er wordt expliciet gekozen voor kleinschalige ontwikkeling in het gebied. Het behouden van het erfprincipe is belangrijk. Dit vormt samen de kern van het functieveranderingsbeleid, wat een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke proces in het buitengebied van Harderwijk is.

Verdiepingsslag Buitengebied Harderwijk

De locatie ligt nabij de Stadslanderijen oost, en daarnaast maakt het deel uit van de eerder genoemde randzone. Ook wordt de locatie genoemd als een onderdeel van de potentiële nieuwe locaties voor woningbouw, mits er gedaan wordt aan landschappelijke inpassing en landschapsversterking. Daar worden de volgende voorwaarden genoemd:

HISTORISCH EIGENTIJDS

- historisch principe: boerderijtypen of afgeleide, schuurwoning - kleinschalige erven met diverse typologieën en/of groottes.
- historische materialen: baksteen - rieten daken - hout – dakpannen.
- bebouwing: clusters met kleine korrel, tussen de kleinschalige bestaande bebouwing, met duidelijke voor- en achterzijde woning.
- erven en clusters: erven in clusters met beperkte inritten.
- landschappelijke elementen: langgerekte, kleinschalige landschapselementen als hagen, singels en bloemenranden, enkele solitaire bomen, gemeenschappelijke nutstuinen.

Visie op hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk

Vanuit de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk zijn verschillende landschapstypes genoemd, waarbij de locatie nabij het Landgoederenlandschap Essenburgh ligt. Hiervoor zijn de volgende karakteristieken opgesteld.

ALGEMENE INSPIRATIE LANDGOEDERENLANDSCHAP

Het landschap rond Essenburgh kent rechte lijnen en was van oorsprong kleinschaliger. Veel houtwallen, bomenrijen en laanstructuren zijn verdwenen. De erven liggen daardoor was los in het landschap. De erven liggen aan de weg en op de erven zelf waren vaak boomgaarden te vinden. De gebouwen volgen de richting van de verkaveling.

- Versterken van de oorspronkelijke kleinschaligheid van het landschap met kavelgrensbeplanting en groene erven.
- Kansen om het landschap te versterken met het creëren van groene kamers op basis van de rechthoekige verkaveling.
- Hoogstam boomgaarden toevoegen als karakteristieke elementen.
- Kansen voor het versterken van de samenhang binnen het landgoed en voormalige pachterven.
- Aansluiten op de laanbeplanting en kamerstructuur.

STREEKEIGEN BEPLANTING

- In de buurt van de Hierdense beek: grauwe wilg en inlandse vogelkers.
- Bospercelen.
- Sloten: elzensingels met hier en daar knotwilgen of knotessen.
- Bospercelen van eiken.

BEELDBEPALEND DAKVLAK

- Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn. Een goede dak-
- gevelverhouding van het gebouw is zeer belangrijk. Het dakvlak benadrukt de horizontaliteit van het gebouw. De gevel benadrukt de verticaliteit van het gebouw, hetgeen ongewenst is in het buitengebied.
- De goede standaard, een dak-gevelverhouding van 2:1, heeft de voorkeur.
- Het dakvlak dient een rustige vormgeving te krijgen, zonder teveel detaillering. Het gebouw heeft hierdoor een rustige uitstraling.

GOOTHOOGTE

- De goothoogte dient zo laag mogelijk te blijven. Het dakvlak kan daardoor een ruimere maat krijgen en beeldbepalender zijn.
- Naarmate de goothoogte hoger ligt (vanwege functionele eisen) en daar door afgeweken wordt van de gewenste dak-gevelverhouding, wordt er ook meer gevraagd aan landschappelijke inpassing van het gebouw.

HOOFDVORM

- Het gebouw dient een enkelvoudige hoofdvorm te hebben en gebouwd te worden in één bouwlaag met kap.
- Bij een a-symmetrische bouwvorm is 1,5 bouwlaag met kap toegestaan, indien de hogere bouwlaag (1,5 ipv. 1) op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.

Welstandsnota 2017

Aanvullend wordt het initiatief ook getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Harderwijk door de commissie Omgevingskwaliteit. In het welstandsbeleid van de gemeente Harderwijk wordt het volgende genoemd:

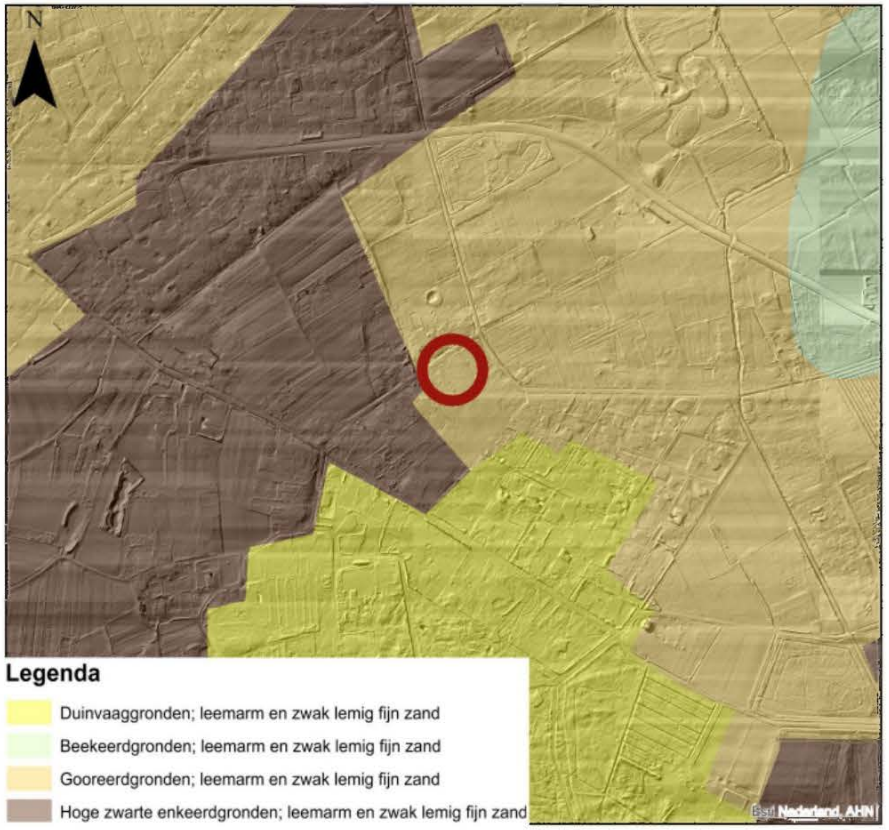
SITUERING

- De groepering van de gebouwen en de indeling van het erf speelt in op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en ruimtelijke/landschappelijke/cultuurhistorische elementen;
- Als meerdere gebouwen dichtbij elkaar staan, al dan niet op één erf, vormen zij samen, qua oriëntatie(richting) en silhouet, een samenhangend ensemble.

Landschap

De Zomerweg ligt aan de oostelijke zijde van het dorp Hierden. De omgeving is een jongere blokontginning die zuidelijk grenst aan een aantal bospercelen, die De Biest worden genoemd.
Deze blokontginning is waarschijnlijk geïnitieerd vanuit Landschap De Essenburgh, welke deze grond rond 1832 bezat. Rond 1900 is het landschap hier halfopen met de verkaveling haaks op de weg. Het staat in contrast tot de open enken die ten westen van het gebied liggen. In eerste instantie is het gebied ten zuiden van de Zomerweg bijna onbebouwd. Ten noorden van de Zomerweg liggen enkele erven, en de boerderij ten zuidoosten van het plangebied komt ook op oude kaarten al voor. Na de oorlog worden er enkele erven ten zuiden van de Zomerweg gerealiseerd, waaronder het erf van Zomerweg 6. In deze tijd zien we ook de bossingels verdwijnen, waardoor het lokale karakter opener wordt. In De Biest worden eerst vakantiewoningen en later ook burgerwoningen gerealiseerd.

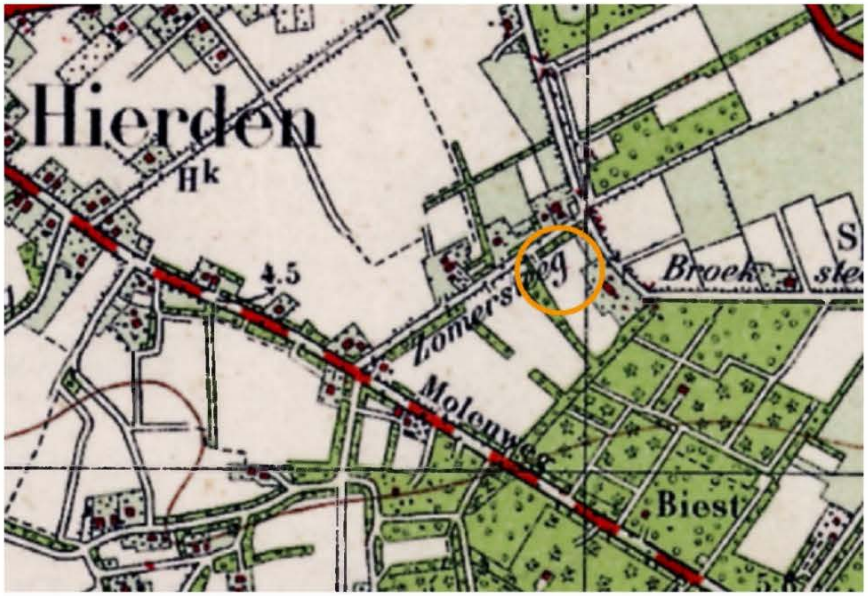
Ann 2024 is de omgeving van de Zomerweg deels open en deels door boomgroepen gesloten. Richting de Wijtgraaf is het landschap opener dan aan de Zomerweg zelf. Woningen, kleinschalige boomgroepen en weilandjes wisselen elkaar af. Langs de Zomerweg staat aan beide zijdes een bomenrij. Door de ruime, groene percelen valt de bebouwing minder op, zeker in de richting van de bosrand.



De ligging tussen de oude Enkgrond en de later ontgonning Gooreerdgronden en Duinvaaggronden



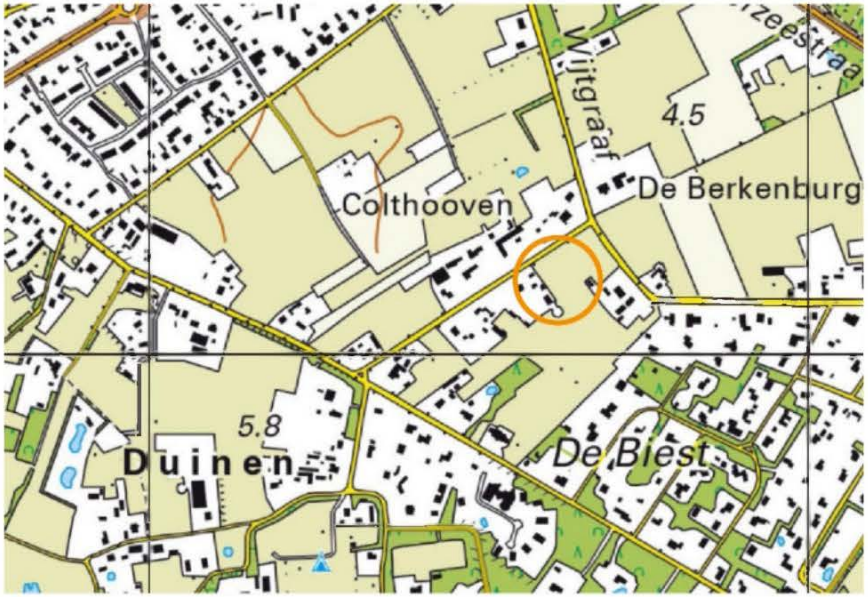
1900 - Kleinschalige kampen met weinig bebouwing



1945 - Omliggende gronden worden ontbost



1965 - Het ontwikkelen van het lint



2023 -Verdere bebouwing in de omgeving

Uitwerking

Op de locatie ligt een kans voor een nieuw erf, gezien er meerdere ruim opgezette, moderne erven liggen. Daarnaast liggen er kansen om een landschappelijke plus te creëren, een van de belangrijke eisen voor een ontwikkeling.
Concreet wordt voorgesteld om het erf in een landschappelijke kamer te situeren, door aan de oostelijke perceelsgrens een struweelhaag wordt aangelegd. Dit is een lijnvormig landschapselement, bestaand uit vrijuit groeiende inheemse struiken. De inrit wordt begeleid door een aantal eiken, een zogeheten eikengaarde. Verder worden op het erf verschillende elementen toegepast, zoals een hoogstamboomgaard, perken met klassieke erfplanten, en enkele solitaire bomen. Aan de westelijke erfgrens wordt het bestaande erf ingepast met begroeiing.
Door de vormgeving van het erf sluit het aan op de bestaande structuur, en versterkt het de historische structuur die ooit dwars op de Zomerweg heeft gelegen. De inrichting van het landschap en het uiterlijk van gebouwen zorgt voor een samenhangend ensemble.

Voorgestelde ingrepen

1. Hoofdgebouw van het erf met kap dwars op de weg. Enkelvoudige hoofdmassa.
2. Schuurvolume van het erf dat dient als bijgebouw voor beide woningen. Enkelvoudige hoofdmassa.
3. Schuurvolume van het erf dat dient als woning. Enkelvoudige hoofdmassa.
4. Erf uitgevoerd in xx bestrating
5. Lage Scheerhaag
6. Hoogstam fruitboomgaard
7. Eikengaard
8. Solitaire boom
9. Struweel
10. Struiken op achtererf
11. Perken



Beplanting

Bij de verschillende onderdelen kan gekozen worden voor de volgende soorten.

SOLITAIRE BOMEN

Beuk – Fagus Sylvatica, Paardenkastanje – Aesculus Hippocastanum, Tamme Kastanje - Castanea Sativa, Hollandse Linde - Tilia x europea, Walnoot - Juglans regia.

EIKENGAARD

Zomereik – Quercus robur.

STRUWEELBEPLANTING

Lijsterbes - Sorbus domestica, Meidoorn - Crataegus monogyna, Gelderse roos - Viburnum opulus, Hazelaar - Corylus avellana, Liguster - Ligustrum ovalifolium, Gewone vlier – Sambucus nigra, Zwarte els - Alnus glutinosa, Ruwe iep - Ulmus glabra, Hondsroos - Rosa canina.

LAGE SCHEERHAAG

Liguster – Ligustrum ovalifolium, Haagbeuk – Carpinus betulus, Meidoorn - Crataegus monogyna.

FRUITBOMEN (IN HOOGSTAM)

Peer - Pyrus communis, Appel - Malus domestica, Pruim - Prunus domestica.

STRUIKEN ACHTERERF

Hulst - Ilex aquifolium, Liguster – Ligustrum ovalifolium, Taxus - Taxus baccata

TUININRICHTING VOORZIJDE

Sering - Syringa vulgaris, boerenjasmijn - Philadelphus virginal, daliha - Asteraceae en boerenhortensia - Hydrangea macrophylla. Ook een moestuininrichting met gebruiksplanten, kruiden en struiken is passend.



Struweel



Lage Scheerhaag



Solitaire Boom



Hoogstamboomgaard



Boerentuin

Referentie materiaalgebruik



Referentie Hoofdvorm



Hoofdvorm van eerste woning



Hoofdvorm tweede woning

Samen voor schoonheid

Gelders Genootschap



geldersgenootschap.nl

GELDERS GENOOT SCHAP
stad en land



Als onderdeel van het landschappelijk inrichtingsplan worden 2 solitaire bomen geplaatst (nummer 8 verwijst naar de legenda van het erf-inrichtingsrapport opgesteld door het Gelders Genootschap).

Bijlage 2a Voorlopige planning op hoofdlijnen Rood-voor-Rood Erfherinrichting Zomerweg naast 6 obv BOPA onder voorbehoud (zie opmerkingen)

#	wat	wie	wanneer start	eind	duur (dgn)	uur gemeente
1	Anterieure overeenkomst	gemeente/exploitant	28-3-2024	17-5-2024	50	15
2	Factuur anterieure overeenkomst sturen/betalen	gemeente/exploitant	17-5-2024	31-5-2024	14	8
3	Onderzoeken aanleveren	exploitant	17-5-2024	17-5-2024	1	
4	Beoordelen onderzoeken voor BOPA	gemeente	17-5-2024	5-7-2024	49	36
5	Aanleveren additionele informatie onderzoeken	exploitant	5-7-2024	19-7-2024	14	
6	Opstellen onderbouwing ruimtelijk deel	gemeente	19-7-2024	9-8-2024	21	36
7	Akkoord om plan als aanvraag BOPA in te dienen	gemeente	10-8-2024	12-8-2024	2	1
8	Zomer reces College	gemeente	21-7-2024	18-8-2024	28	
9	Indienen voorstel College/ aanvraag omgevingsvergunning	gemeente	12-8-2024	7-10-2024	56	4
10	Publicatie akkoord College	gemeente	17-9-2024	19-9-2024	2	2
11	Bezwaar- beroepstermijn	gemeente	19-9-2024	31-10-2024	42	
12	Bezwaar- beroepsprocedure	gemeente	1-11-2024	?		20
13	BOPA onherroepelijk indien geen bezwaar/beroep	publiek rechtelijk	31-10-2024	31-10-2024		

Vervolg planning indien geen bezwaar/beroep BOPA 31/10/2024

14a	Verstrekking alle noodzakelijke vergunningen Grote woning en planologisch mogelijk maken van de middelgrote woning		Q3 2024
	Verstrekking alle overige noodzakelijke vergunningen Middelgrote woning		Q4 2025
14b			
15	Afronden bouw grote woning (Casco en afbouw)	exploitant	Q4 2026
16	Afronden Bouw middelgrote woning (Casco en afbouw)	exploitant of Derden	Q4 2026
17	Afronden Bouw bijgebouw grote woning	exploitant	Q1 2027
18	Bouw bijgebouw middelgrote woning	exploitant of Derden	Q1 2027
19	Aanleg landschappelijk inpassingsplan (conform landschappelijk inpassingsplan)	exploitant	Q4 2026

Indien de BOPA na 31.10.2024 onherroepelijk wordt, dan wordt een nieuwe planning aangeleverd door exploitant.

gemeente harderwijk

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2024

Het project wordt toegestaan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

	Activiteit	Aantal uur
	Voor het project wordt eerst een principebesluit genomen. Deze valt buiten de exploitatiebijdrage	
A	*Haalbaarheidstoets principe verzoek initiatief (incl. evt. slooplocatie)*	*2*
	- Omgevingscoach	
	- Werkgroep rood voor rood initiatieven	
B	*Terugkoppeling initiatiefnemer*	*1*
C	*Uitwerking initiatief tot principeverzoek door initiatiefnemer*	*0*
D	*Factureren bedrag voor behandeling principebesluit volgens geldende Legesverordening*	
1	Toets op volledigheid en inhoud en overzicht voor behandeling (checklist) voorbereiden	4
2	Behandeling door beleidstafel en technische tafel of omgevingskamer (inclusief voorbereiding door meerdere disciplines)	24
3	Toets of sprake is van verplichte participatie + adviesrecht nodig	1
4	Toets of participatie voldoende is voor plan	2
5	Besluitvorming door college en terugkoppeling naar initiatiefnemer (principebesluit)	4
6	Aanleveren uitgewerkt initiatief en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	0
7	Toetsing initiatief plan met situatietekening en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan	4
8	Sloopmeters inbrengen door initiatiefnemer + controle	1
9	Schade risico analyse aanleveren door initiatiefnemer + beoordeling	8
10	Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage:	
a	Opstellen anterieure overeenkomst o.b.v. van uitgewerkt initiatief en landschappelijk (erf)inrichtingsplan;	8
b	Overleg over concept AOK en verwerking reacties (max 2 overlegmomenten);	7
11	Contractbeheer overeenkomst	
a	Administreren: betalingen, bankgaranties, resultaatsverplichtingen	2
b	Facturering van de exploitatiebijdrage	2
c	Controleren betalingsverplichting	1
d	Controleren resultaatsverplichting	1
12	Beoordelen relevante onderzoeken voor bopa (mits van toepassing) + van ketenpartners	36
13	Opstellen onderbouwing ruimtelijk deel evenwichtige toedeling van functies aan de locatie	36
14	Bericht aan initiatiefnemer met akkoord om dit plan in te dienen als aanvraag BOPA	1
15	Evt. adviesrecht van de raad vragen: opstellen en indienen raadsvoorstel (gemiddelde)	4
16	Bopa besluit nemen	2
17	Bezwaar-/beroepsprocedure (gemiddelde)	24
18	Check of sloopmelding door initiatiefnemer is ingediend (gemiddelde)	1
19	Controle sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond door initiatiefnemer	1
20	Controle uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	4
21	Controle gemaakte afspraken (PvE+ evt voorwaarden vergunning en AOK)	2
22	Handhaving (indien nodig)	0
23	Ambtelijke begeleiding door Omgevingscoach (b.v. begeleiding, communicatie, grondoverdracht en/of aanpassing openbare ruimte, e.d.)	20
	Totaal aantal uur	**200**
	Tarief plankosten per 29-12-2023, jaarlijks te indexeren o.g.v. artikel 13.9 Omgevingsregeling	€ 149,00
	Exploitatiebijdrage	**€ 29.800,00**

gemeente harderwijk

Integriteitsclausule

Artikel 1

1. Op deze Overeenkomst is de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk' van toepassing. Exploitant verklaart de beleidsregel op voorhand te hebben ontvangen, daarvan kennis te hebben genomen en verklaart door ondertekening van deze overeenkomst uitdrukkelijk met de inhoud van de beleidsregel in te stemmen.
2. Al hetgeen in deze integriteitsclausule is bepaald, is zowel van toepassing op Exploitant als haar directie/bestuur en de aan hen Verbonden Partijen.
3. Onder Verbonden Partijen met betrekking tot Exploitant of haar bestuur/directie wordt verstaan:
   a. elke persoon of vennootschap waarmee die persoon of vennootschap in een groep verbonden is;
   b. elke dochtermaatschappij van die persoon of vennootschap;
   c. elke persoon of vennootschap waarvan die persoon of vennootschap een dochtermaatschappij is en elke andere persoon of vennootschap die van de eerstbedoelde persoon of vennootschap een dochtermaatschappij is;
   d. elke directe en indirecte aandeelhouder van de betreffende persoon of vennootschap waaronder in ieder geval, maar niet uitsluitend, de uiteindelijke aandeelhouder(s) natuurlijke persoon worden bedoeld; in deze definitie wordt onder "dochtermaatschappij" en "groep" verstaan een dochtermaatschappij respectievelijk groep als bedoeld in de artikelen 2:24a en 2:24b Burgerlijk Wetboek; ten aanzien van natuurlijke personen en vennootschappen zijn die artikelen voor zover nodig van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2

1. Exploitant en haar directie/bestuur verklaren dat zij en de met hen Verbonden Partijen ervan doordrongen zijn dat de gemeente als overheidsinstantie uitsluitend zaken doet met marktpartijen die integer handelen. Partijen die niet integer zijn of waarover integriteitstwijfels bestaan, worden niet gefaciliteerd door de gemeente. De gemeente beoogt dan ook te voorkomen dat zij overeenkomsten aangaat of laat voortbestaan met partijen waarover integriteitstwijfels bestaan. Exploitant en haar directie/bestuur verklaren in dat verband dat ten aanzien van hen en de aan hen Verbonden Partijen geen integriteitstwijfels bestaan. Exploitant en haar directie/bestuur verklaren in dat kader dat zij en de aan hen Verbonden Partijen in de afgelopen 5 jaren, voorafgaand aan de datum van ondertekening van deze overeenkomst:
   - niet strafrechtelijk veroordeeld of verdachte zijn geweest noch bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen tegen hen zijn ingezet noch een bestuurlijke waarschuwing hebben ontvangen – ook niet in andere gemeenten – inzake:
     - drugspanden;
     - drugshandel;
     - bodem- of milieuverontreiniging (drugsafval dumpen);
     - huisjesmelker-praktijken;
     - illegale gokactiviteiten;
     - zorgfraude;
     - uitkeringsfraude;
     - fiscale fraude;
     - faillissement-fraude;
     - vastgoedfraude;

- overtredingen wet wapens en munitie.
- geen bestuursrechtelijke en/of fiscaalrechtelijke boetes opgelegd hebben gekregen;
- geen bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen opgelegd hebben gekregen in de vorm van een last onder bestuursdwang en/of dwangsom vanwege drugshandel en/of illegale gokactiviteiten.

2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst is Exploitant verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat zij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in artikel 2 lid 1.
3. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst heeft Exploitant een meldplicht, in die zin dat Exploitant verplicht is om onverwijld aan de Gemeente te melden, indien zich in haar sfeer zaken voordoen die verband houden met het bepaalde in artikel 2 lid 1 en/of waarvan Exploitant weet of behoort te weten dat die informatie relevant is voor de gemeente in het kader van de integriteitseisen die de gemeente stelt.
4. Als hard uitgangspunt en randvoorwaarde geldt eveneens dat Exploitant het Bibob- en integriteitsformulier tijdig, volledig en naar waarheid moet invullen en moet aanleveren met de bijbehorende bijlagen, waarbij de Gemeente een toetsende, faciliterende en kaderstellende rol vervult.

Artikel 3

1. Partijen komen overeen dat, indien zich één van de volgende omstandigheden voordoet ten aanzien Exploitant, haar bestuur/directie en/of de aan hen Verbonden Partijen, dat daarmee vaststaat dat Exploitant ernstig jegens de Gemeente is tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en dat dit tekortschieten dusdanig ernstig is dat de Gemeente de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze kan opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover er sprake is van één of meer van de volgende situaties:
   - Exploitant niet naar waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in artikel 2 lid 1 van deze overeenkomst;
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in artikel 2 lid 1 van deze overeenkomst op Exploitant van toepassing is of wordt;
   - het Landelijk Bureau een advies heeft uitgebracht waaruit blijkt dat er sprake is van een ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
   - het Landelijk Bureau een advies heeft uitgebracht waaruit blijkt dat er sprake is van een ernstig gevaar of mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
   - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
   - er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant en/of haar directie en/of de aan hen gelieerde vennootschappen een zakelijk samenwerkingsverband onderhouden met derden die in relatie staan tot strafbare feiten of daarvan verdacht worden;
   - er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
   - Exploitant heeft nagelaten de vragen die haar door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of Exploitant heeft nagelaten de vragen die haar door het Landelijk Bureau zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
   - De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
2. Uit al de hiervoor genoemde bepalingen volgt dat Exploitant en haar directie/bestuur en de aan hen Verbonden Partijen verplicht zijn om zich integer te gedragen en dat er geen integriteitstwijfels mogen bestaan en/of ontstaan, hetgeen in ieder geval inhoudt dat zij geen misdrijven en/of overtredingen

mogen begaan noch daarvan verdacht mogen worden. Daarnaast mogen er gedurende de looptijd van deze overeenkomst geen feiten of omstandigheden bestaan of ontstaan die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat zij in relatie staan tot strafbare feiten. Het is in dit verband niet noodzakelijk dat Exploitant en haar directie/bestuur en de aan hen Verbonden Partijen formeel als verdachten worden aangemerkt en/of strafrechtelijk vervolgd en veroordeeld worden om integriteitstwijfels aan te nemen. Verwevenheid en/of samenwerking tussen Exploitant en/of haar directie/bestuur en/of de aan hen Verbonden Partijen met derden die in relatie staan tot strafbare feiten en/of daarvan verdacht worden, creëert integriteittwijfels op grond waarvan de gemeente de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze kan opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen.

3. Indien de Gemeente de overeenkomst op basis van artikel 2 lid 1 of artikel 3 lid 1 van deze clausule opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal Exploitant onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintig duizend euro) zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
4. Exploitant vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van deze clausule.
5. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat Exploitant een in het artikel 2 lid 1 van deze clausule genoemde handeling heeft verricht of indien Exploitant terzake een dagvaarding heeft ontvangen of zij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen haar is ingesteld, zal Exploitant zulks onverwijld aan de Gemeente melden, op straffe van een dwangsom van € 5.000,-- per dag of dagdeel dat zij ter zake hiervan in verzuim blijft.
6. Gedurende de looptijd van overeenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om Exploitant te screenen op het van toepassing zijn van één of meerdere van de, in het artikel 2 lid 1 van deze clausule bedoelde omstandigheden. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Exploitant nodig heeft, zal Exploitant hier op eerste verzoek aan voldoen.

Artikel 4

De Gemeente kan het Landelijk Bureau op grond van artikel 9, derde lid, Wet Bibob om een advies vragen. De Gemeente is hiertoe niet verplicht. Het gaat hier om een discretionaire bevoegdheid van de Gemeente.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst - Holzstraat 2-16

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **Stichting UWOON**, gevestigd te Harderwijk, domilici kiezende te (3843 GA) Harderwijk, aan de Deventerweg 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08012356, in deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, [redacted]
hierna ook te noemen '(de) Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk wordt aangeduid als 'Partij'.

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant heeft de voor de ontwikkeling van het project benodigde grond, gelegen aan de Holzstraat, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3214 (hierna te noemen 'het Exploitatiegebied) in eigendom;
B. Exploitant is voornemens om op het Exploitatiegebied vervangende nieuwbouw te realiseren, bestaande uit het slopen van bestaande 8 woningen (reeds uitgevoerd) en het bouwen van 22 appartementen, hierna te noemen: '**het Initiatief**', zoals weergegeven in het als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte inrichtingsvoorstel;
C. Het Initiatief is in strijd met het bestemmingplan omdat het aantal woningen vermeerdert, de hoofd bebouwing buiten het bouwvlak valt en de bouw- en goothoogte hoger zijn;
D. De Gemeente heeft op 14 februari 2023 met nr. h230016867 aangegeven positief te zijn over het Initiatief, als de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden nader wordt uitgewerkt tot een definitief bouwplan;
E. Het voorgenomen Initiatief is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Afwijkingsbesluit ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Afwijkingsbesluit een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
F. Exploitant een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend en derhalve op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet het recht dat gold tot 1 januari 2024 van toepassing is totdat het Afwijkingsbesluit van kracht is;

G. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Initiatief een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;
H. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Afwijkingsbesluit*
  Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2e Wabo), tevens inhoudende de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, welk ontwerp als bijlage X aan deze Overeenkomst is gehecht en in procedure wordt gebracht.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende uitgebreide omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen beroep is ingediend of waartegen binnen deze termijn beroep is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een beroep, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Inrichtingsplan woningbouwproject:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het Project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Openbare ruimte:*
  De Woonrijp gemaakte gronden ten behoeve van het toekomstig algemeen gebruik in eigendom en beheer van de Gemeente, één en ander conform het Inrichtingsplan en het Programma van Eisen, en zoals nader is beschreven in onder Project in deze Overeenkomst.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Holzstraat, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3214, met een totale oppervlake van 1.985 m2.

- *Programma van eisen:*
  Document met de (civieltechnische) eisen voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied en openbaar gebied waar Exploitant zich aan moet conformeren, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit het slopen van 8 grondgebonden sociale huurwoningen (reeds uitgevoerd) en het bouwen van een appartementencomplex bestaande uit 22 sociale huurwoningen, met 22 parkeerplaatsen op eigen terrein achter het appartementencomplex met ontsluiting via de Zeestraat en 8 parkeerplaatsen (bestaand) aan de voorkant (Holzstraat) en aanverwante zaken, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.
  Het Project wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd. Bij de realisatie van de toekomstige Openbare ruimte wordt het als **Bijlage 2** toegevoegde Programma van Eisen nageleefd.
  Het Project wordt geheel voor rekening en risico door Exploitant gerealiseerd.
  De sociale huurwoningen worden door Exploitant als toegelaten instelling in stand gehouden. Onder een sociale huurwoning wordt in dit verband verstaan: een woning, als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvan de huurprijs van de voor dat jaar vastgestelde huurprijsgrens niet overschrijdt.

1.2 De definities, de overwegingen en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan woningbouwproject d.d. 6-12-2023
Bijlage 2: Programma van eisen Gemeente Harderwijk d.d. 16-11-2018
Bijlage 3: Kostenverhaal d.d. 17-10-2023
Bijlage 4: Transactietekening d.d. 18-01-2024 met nr. B-23-015

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Exploitant is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder artikel 10.

4.3 Indien er sprake is van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde zal Exploitant, indien nodig, zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Exploitant een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

4.4 Exploitant is verplicht het Bouwplan te realiseren conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht. Aan dit Bouwplan zijn klimaat-adaptieve maatregelen en waterbergingseisen gesteld, welke ook onderdeel zullen moeten worden van de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning. Exploitant zal bij aanvraag een waterhuishoudkundig plan moeten indienen, welke voorziet in een infiltratie van hemelwater

4.5 De verplichting zoals opgenomen in 4.4 dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) het Exploitatiegebied, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting. Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare

omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5.4 Exploitant verplicht zich als voorschot op de aan de Gemeente te betalen vergoedingen als hiervoor onder lid 1 bedoeld te betalen aan de Gemeente een bedrag van **€ 6.790,00** (*zegge zesduizend zevenhonderd negentig euro euro*). Voor het betalen van dit bedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de Gemeente ontvangen. Exploitant geeft de Gemeente onherroepelijk volmacht om het bedrag dat Exploitant op de voet van deze overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd mocht worden te verrekenen met het hiervoor genoemde bedrag.

5.5 In plaats van het hiervoor onder lid 4 bedoelde voorschotbedrag te storten kan Exploitant een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het hiervoor onder lid 4 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, voortduurt tot en met de dag waarop de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedings-aanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan voorts onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevat dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week na de datum van ondertekening van deze overeenkomst in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

5.6 Wanneer en zodra de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedingsaanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan ook onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, zal de Gemeente het dan eventueel door Exploitant teveel vooruit betaalde bedrag aan Exploitant restitueren. Wanneer de Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd.

5.7 Wanneer en zodra onherroepelijk is komen vast te staan dat de planologische medewerking strekkende tot realisering van het project niet is c.q. kan worden verleend, zal de Gemeente het door

Exploitant vooruit betaalde bedrag als hiervoor in lid 4 bedoeld binnen een termijn van uiterlijk twee weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren. Wanneer Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan de Ontwikkelaar worden geretourneerd.

6. Realisatie

6.1 Voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen twee jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 10.1, verschuldigd.

6.2 Met het oog op een tijdige oplevering van het Project zal de Gemeente, nadat de omgevingsvergunning(en) voor het Project onherroepelijk zijn geworden, voor een periode van drie jaren niet besluiten de omgevingsvergunning(en) in te trekken of aan te passen.

6.3 Door de Gemeente worden de straten in de wijk Zeebuurt gerenoveerd. Partijen stemmen de planning van de realisatie van het Project en de renovatie van de straten in de wijk Zeebuurt met elkaar af.

6.4 Exploitant is verantwoordelijk voor een veilig bouwverkeer. Hiervoor stelt Exploitant een verkeersroute vast, en legt deze ter goedkeuring voor aan de Gemeente. Daarbij dient zwaar bouwverkeer van Exploitant tot de bouwplaats aan de Holzstraat via de Zeestraat heen en terug te gaan. Exploitant draagt ook zorg voor de inzet van een verkeersregelaar.

7. Realisatie van de Openbare ruimte

7.1 Voor het Project dient de Gemeente de openbare ruimte rondom het Exploitatiegebied aan te passen, bestaande uit een in- uitrit en openbaar groen. Exploitant zal bij aanvraag een waterhuishoudkundig plan moeten indienen, welke voorziet in een infiltratie van hemelwater op eigen terrein en indien nodig na overleg op de wadi's in de Openbare ruimte. Deze voorzieningen zullen door de Gemeente worden aangelegd in de Openbare ruimte op grond in eigendom van de Gemeente. Deze kosten komen geheel voor rekening van Exploitant. De geraamde kosten hiervoor kunnen worden berekend nadat het waterhuishoudkundige plan door de gemeente is beoordeeld en goedgekeurd. Exploitant is aan de Gemeente een voorschot verschuldigd ter hoogte van de geraamde kosten. Voor het betalen van dit bedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de Gemeente ontvangen, uiterlijk zes maanden voor de start van de werkzaamheden. Daadwerkelijke afrekening vindt plaats op basis van de daadwerkelijk door de Gemeente gemaakte kosten.

7.2 Door Exploitant worden afvalvoorzieningen gerealiseerd, conform het Programma van Eisen, welke als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst hoort. Er wordt een ondergrondse restafval container, ondergrondse papiercontainer en bovengrondse GFT container geplaatst. De exacte plaatsing en locatie dient door de Gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

7.3 De Gemeente is voornemens het Zeeplein opnieuw in te richten. Bij de planvorming voor herinrichting van het Zeeplein wordt Exploitant door de Gemeente betrokken en indien nodig past Exploitant de inrichtingsplannen voor haar perceel aan op het ontwerp indien tijdig bekend.

7.4 Voor de realisatie van de appartementen in het Project is een inrit naar de parkeerplaats nodig en rioolaansluitingen. De gemeente realiseert deze voorzieningen voor rekening van Exploitant binnen het Exploitatiegebied, in overeenstemming met het Programma van Eisen van de Gemeente, welke als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst hoort. Deze kosten komen geheel voor rekening van Exploitant. Daadwerkelijke afrekening vindt plaats op basis van de daadwerkelijk door de Gemeente gemaakte kosten.

8. Aansluiting op openbare ruimte

8.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd, in overeenstemming met het Programma van eisen, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

8.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.1 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

9.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Gelet op artikel 6.12 Wro is de Gemeente gehouden het kostenverhaal in het kader van het wijzigen van het planologisch regime en voor zover deze betrekking hebben op het Project van Exploitant te verhalen op Exploitant. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is Exploitant een exploitatiebijdrage verschuldigd van **totaal € 58.246,00** (*zegge: achtenvijftig duizend tweehonderd zesenveertig euro*).

10.2 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project zoals nader is uitgewerkt in **Bijlage 3** en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Projectgebied. Niet daaronder begrepen zijn de eventuele kosten van juridische bijstand zoals genoemd in 10.5. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Exploitant komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Exploitant. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.3 Exploitant betaalt de exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst, op basis van een door de Gemeente verzonden factuur. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.4 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Exploitant.

10.5 Exploitant en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Project verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand.

10.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van

of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Bibob

11.1 Op deze Overeenkomst is de “Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk” van toepassing. Door ondertekening verklaart Exploitant kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en uitdrukkelijk met de inhoud van de beleidsregel in te stemmen.

11.2 De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de Bruikbare omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de Bruikbare omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de Bruikbare omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.4 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Grondtransactie: Ruiling van gronden tussen Gemeente en Exploitant

12.1 Exploitant verkoopt en draagt in juridische eigendom over aan de Gemeente, die van Exploitant aanneemt een perceel grond, ter grootte van ongeveer 75 m2, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3214 (ged.), zoals nader met een streeparcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening (**Bijlage 4**).

12.2 De Gemeente verkoopt en draagt in juridische eigendom over aan Exploitant, die van de Gemeente aanneemt een perceel grond, ter grootte van ongeveer 75 m2, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3213 (ged.), zoals nader met een blokarcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening (**Bijlage 4**).

12.3 De hiervoor genoemde aan- en verkoop vindt plaats met gesloten beurs.

12.4 De notariële akte van eigendomsoverdracht zal ten overstaan van een door Exploitant aan te wijzen notaris worden gepasseerd uiterlijk 31-12-2024 of zoveel later als Partijen gezamenlijk overeenkomen.

12.5 a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de aan- en verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van inschrijving van een afschrift van de notariële akte bij het kadaster en de kosten verbonden aan de kadastrale inmeting, zijn voor ieder de helft voor rekening van de Gemeente en de Exploitant.

b. Alle lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de respectievelijke verkrijgers, ongeacht op wie zijn naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

12.6 Partijen aanvaarden de over en weer over te dragen percelen in de toestand zoals deze zich thans bevindt op de datum van ondertekening van de akte van levering. Partijen zijn voldoende bekend met de staat van de over en weer over te dragen percelen en vrijwaren elkaar over en weer voor iedere aansprakelijkheid in verband met de bodem- en/of de grondwaterkwaliteit.

12.7 Partijen maken voor deze verkoop gebruik van de uitzonderingsmogelijkheid die het 'arrest-Didam' expliciet toelaat. De Gemeente zal het voornemen tot deze directe verkoop aan Exploitant publiceren, met de mogelijkheid dat andere gegadigden zich melden. Indien na publicatie reacties van derden worden ontvangen, is de Gemeente deze koopovereenkomst te ontbinden. Als de Gemeente gebruik maakt van haar bevoegdheid tot ontbinding kan Exploitant geen aanspraak doen op vergoeding van schade en/of gemaakte kosten. Exploitant doet uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband. Indien na publicatie door een derde een juridische procedure wordt gestart zal de Gemeente zich (blijven) inspannen om de toepassing van de uitzonderingsregel in dit geval – desnoods in rechte – te verdedigen. Door de Gemeente wordt geen aansprakelijkheid aanvaard van de Exploitant indien, ondanks de inspanningsplicht als hiervoor bedoeld, onherroepelijk komt vast te staan dat de Gemeente in dit geval niet op basis van de uitzonderingsregel aan deze 'enkele gegadigde' mocht gunnen.

13 Verklaring geen Russische betrokkenheid

13.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

13.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

14. Overdracht aan derden

14.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, en/of het eigendomsrecht op het Perceel geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het

verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

15. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

15.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

15.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

15.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

15.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

16. Einde overeenkomst

16.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

16.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

16.3 Wanneer niet uiterlijk op 30-4-2024 van Exploitant een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Exploitant gewenste ruimtelijk besluit niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

16.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

16.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

17. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de

Regeling plankosten exploitatieplan 2023
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd

In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum	17-10-2023
Gemeente	**Harderwijk**
Projectnaam	**Holzstraat**
Projectnummer	....
Totaal aantal gewogen eenheden	1

	totaal resultaat exploitatieplan	euro's		Naam grondeigenaar: Uwoon Aantal gewogen eenheden: 1 aandeel in de plankosten 100% euro's	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling vergoedingspercentages zelf invoeren	vergoeding voor deze produkten euro's	te betalen aan de gemeente euro's
	Verwerving	€	-	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	€	-	€ -	☐ 1.1 ...%	€ -	€ -
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	€	-	€ -	☐ 1.2 ...%	€ -	€ -
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	€	-	€ -	☐ 1.3 ...%	€ -	€ -
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€	-	€ -	☐ 1.4 ...%	€ -	€ -
	Stedenbouw	€	***19.170***	€ 19.170	Maximaal 90%	€ 17.253	€ 1.917
2.1	Programma van Eisen	€	11.360	€ 11.360	☑ 2.1 90%	€ 10.224	€ 1.136
2.2	Prijsvraag	€	-	€ -	☐ 2.2 ...%	€ -	€ -
2.3	Masterplan	€	-	€ -	☐ 2.3 ...%	€ -	€ -
2.4	Beeldkwaliteitsplan	€	-	€ -	☐ 2.4 ...%	€ -	€ -
2.5	Stedenbouwkundig plan	€	7.810	€ 7.810	☑ 2.5 90%	€ 7.029	€ 781
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	€	-	€ -	☐ 2.6 ...%	€ -	€ -
	Ruimtelijke Ordening	€	***15.376***	€ 15.376	Maximaal 60%	€ 5.751	€ 9.625
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€	9.585	€ 9.585	☑ 3.1 60%	€ 5.751	€ 3.834
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	€	-	€ -	☐ 3.2 ...%	€ -	€ -
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	€	5.791	€ 5.791	☐ 3.3 ...%	€ -	€ 5.791
	Civiele en cultuur techniek	€	***83.834***	€ 83.834	Maximaal 80%	€ 67.067	€ 16.767
4.1	Planontwikkeling	€	69.735	€ 69.735	☑ 4.1 80%	€ 55.788	€ 13.947
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	€	14.099	€ 14.099	☑ 4.2 80%	€ 11.279	€ 2.820
	Landmeten/vastgoedinformatie	€	***2.232***	€ 2.232	Maximaal 90%	€ 2.008	€ 223
5.1	Kaartmateriaal	€	2.232	€ 2.232	☑ 5.1 90%	€ 2.008	€ 223
	Communicatie	€	-	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
6.1	Omgevingsmanagement	€	-	€ -	☐ 6.1 ...%	€ -	€ -
	Management	€	***28.459***	€ 28.459	Maximaal 90%	€ -	€ 28.459
7.1	Projectmanagement	€	28.459	€ 28.459	☐ 7.1 ...%	€ -	€ 28.459
7.2	Projectmanagementassistentie	€	-	€ -	☐ 7.2 ...%	€ -	€ -
	Planeconomie	€	***12.550***	€ 12.550	Maximaal 90%	€ 11.295	€ 1.255
8.1	Planeconomie	€	12.550	€ 12.550	☑ 8.1 90%	€ 11.295	€ 1.255
	totaal	€	***161.620***	€ 161.620		€ 103.375	€ 58.246

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - Beekhuizerweg tussen 21 en 25

Partijen

I. **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de gemeente',

en

II. [redacted], wonende te [redacted], aan [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.

B. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd.

C. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal minimaal 450 m2 aan agrarische bebouwing te slopen. Voor de sloop heeft Exploitant de locatie Parallelweg 9/10, in eigendom van de Gebroeders Klaassen B.V., gevonden. Voor de sloop van 450 m2 aan agrarische schuren heeft Exploitant met Gebroeders Klaassen B.V. op 9 november 2021een 'Overeenkomst inzake verkoop sloopmeters' gesloten, hierna te noemen: '(de) Sloopovereenkomst', welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht.

D. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ter grootte van minimaal 450 m² ontvangt Exploitant een bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van één vrijstaande woning elders binnen de gemeentegrenzen, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

E. Het op basis van de Sloopovereenkomst door Exploitant verkregen rood-voor-roodrecht kan door Exploitant elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de Exploitant van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Exploitant is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grondplaatselijk bekend Beekhuizerweg tussen 21 en 25 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 6653 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van 1.418 m^2, in deze overeenkomst verder te noemen **'Exploitatiegebied;**

F. Exploitant heeft een rood-voor-rood bouwrecht, zoals hiervoor onder de punten C. en D. bedoeld, verworven, ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning.

G. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de realisatie van één woning met een maximale oppervlakte van 90 m2, en een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 60 m2, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**

H. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

I. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);

J. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

K. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt.

Bouwplan
De realisatie van één (1) vrijstaande woning met een maximale oppervlakte van 90 m2 en een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 60 m2, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
Bouwrecht
Het recht dat, gelet op de sloop van vierkante meters 'rood' op de locaties Slooplocatie, de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Beekhuizerweg tussen 21 en 25 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 6653 (gedeeltelijk) met een oppervlakte van 1.418 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

Landschappelijk (erf)inrichtingsplan
Een inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Slooplocatie
De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan schuren, ter grootte van 450 m². In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld het perceel [redacted] te [redacted], kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 6063.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken binnen de kaders van het Bestemmingsplan.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de sloop van alle voormalige agrarische gebouwen en overige aanwezige bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en verhardingen op de Slooplocatie en voor de sanering van Slooplocatie voor wat betreft de ondergrond van de gesloopte opstallen (inclusief een zone van tenminste 5 meter rondom de (voormalige) opstallen) zodra sprake is van verzilvering van één (of meer) rood-voor-roodrecht(en).

5.2 Het aantal sloopmeters bedraagt 450 m².

5.3 Exploitant dient uiterlijk binnen één maand nadat de sloop en sanering van alle zich op het perceel Slooplocatie bevindende schuren zijn afgerond, de landschappelijke inpassing van Slooplocatie te hebben voltooid. Een afwijkende termijn is mogelijk, indien dit vanwege het seizoen wordt verlangd en hiertoe een onderbouwd verzoek bij de gemeente is ingediend en is goedgekeurd. Hiervoor wordt een gereedmeling gedaan bij de gemeente.

5.4 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de sloop en sanering en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

5.5 Alle op de Slooplocatie rustende en geldende milieuvergunningen en/of –meldingen worden ingetrokken. Een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek tot intrekking wordt door Exploitant - gelijktijdig met het indienen van een sloopmelding - gedaan bij het daartoe bevoegde gezag.

5.6 De in lid 5 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

5.7 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichting tot
- de daadwerkelijke feitelijke sloop en sanering uiterlijk binnen zes maanden na elke verzilvering van een rood-voor-roodrecht te zijn afgerond als bedoeld in artikel 5.3 en/of
- het indienen van een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek om de op Slooplocatie rustende milieuvergunning in te trekken in het geval de schuren zijn gesloopt (binnen twee weken na afronding van de sloop- en saneringswerkzaamheden) als bedoeld in artikel 5.5 en/of
- het indienen van een schriftelijk onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek bij de Gemeente om de bestemming van (een deel van de) Slooplocatie te wijzigen als bedoeld in artikel 5.7 en/of

verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

6. Planschadeverhaal

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

6.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

6.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6.4 Exploitant heeft een planschaderisico-analyse laten uitvoeren en aan de Gemeente overlegd. Op basis van de uitkomst van dit rapport wordt door de Gemeente geen voorschotbedrag aan Exploitant gevraagd.

7. Exploitatiebijdrage

7.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, van **€ 16.381,00** (*zegge:zestienduizend driehonderd éénentachtig euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 4**).

7.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn.

7.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

7.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

7.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

7.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

8. Verzilvering Bouwrecht, koppeling Sloopovereenkomst

8.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht voor de realisatie van een vrijstaande woning.

8.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van een woning in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

8.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Sloopovereenkomst die op 19 juni 2021tot stand is gekomen tussen Exploitant en de Gebroeders Klaassen B.V.. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat Exploitant het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. Exploitant is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

8.4 Indien de Koopovereenkomst Sloopmeters tussen Exploitant en de Gebroeders Klaassen B.V. ontbonden wordt, dienen reeds uit hoofde van die overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

9. Overdracht aan derden

9.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

9.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

10. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

10.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

10.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

10.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

10.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

10.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

11. Einde overeenkomst

11.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

11.2 Wanneer de hiervoor onder 7.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

11.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

11.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

12. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

13. Toepasselijk recht; geschillenregeling

13.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

14. Generieke bepalingen

14.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

14.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

14.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

14.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

14.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

14.6 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Exploitant is ondertekend.

Aldus overeengekomen op 23-01-2022

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

SIGN

Bijlagen:

1. Overeenkomst inzake verkoop sloopmeters tussen [redacted] en [redacted] d.d. 19 juni 2021.
2. Overzichtstekening Exploitatiegebied
3. Erfinrichtingsplan
4. Kostenverhaal

Kostenverhaal ontwikkeling Beekhuizerweg tussen 21 en 25

Exploitatiebijdrage

	subtotaal	**Totaal**
Plankosten voor het realiseren van één woning:	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Leges herziening bestemmingsplan		
incl. 50% indien exploitant zelf bestemmingsplan opstelt		
7.2.1	€ 3.064,00	€ 1.532,00
7.2.2.2	€ 13.698,00	€ 6.849,00
Totaal exploitatiebijdrage		**€ 16.381,00**

Verschuldigde exploitatiebijdrage	**€ 16.381,00**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000616359/h240044216

Anterieure overeenkomst – Brouwersbosweg Perceel B3481

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. De **Bunte Vastgoed Oost B.V**., statutair gevestigd te (6712 GJ) [redacted], aan de Amsterdamseweg 34A, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 52455602, hierbij vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, [redacted],
hierna ook te noemen 'Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied;
B. Exploitant verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. De gemeenteraad heeft op 3 november 2022 de 'Verdiepingsslag buitengebied Harderwijk en Hierden vastgesteld als verdieping op de geldende beleidskaders voor het buitengebied. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd;
D. Voor de realisatie van het Project heeft Exploitant totaal 1.500 m2 aan voormalige agrarische gebouwen laten slopen op de Slooplocatie;
E. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Project op het Exploitatiegebied, met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: 'het Project';
F. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Project benodigde planologische procedure, inhoudende het verlenen van een Omgevingsvergunning BOPA, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

G. Het voorgenomen Project is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Project deze Overeenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;
I. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Project.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar na eerste ingebruikname worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.
4. de omzetting van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) naar een woning, met behoud van het aanwezige oppervlak en met een bijgebouw van maximaal 20 m², waarbij vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten, per sloop van drie keer de oppervlakte van de aanwezige recreactiewoning.

- *Project*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende:

- de ontwikkeling en realisatie van het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan,
- de ontwikkeling en realisatie van 3 grondgebonden woningen met een grondoppervlakte van 90m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 7 meter) met elk een bijbehorend bouwwerk van 60m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter), inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein.

- *Omgevingsvergunning BOPA*

De verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de activiteiten Afwijken van regels omgevingsplan, Omgevingsplan activiteit bouwwerken, Omgevingsplan activiteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden en een Omgevingsplan activiteit inrit, waarmee het Project kan worden waargemaakt.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend als Brouwersbosweg tussen 1B en 1C, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 3481 met een oppervlakte van 8460m², één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een door Initiatiefnemer opgesteld inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 2**, en is goedgekeurd door de Gemeente.

- *Overeenkomst*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters zijn gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan voormalige agrarische gebouwen. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:

- Het perceel aan [redacted], kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 4252 met een oppervlakte van 8710 m^2,

1.2 De definities, de overwegingen en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Project. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze Overeenkomst, het verzoek tot het nemen van een Omgevingsvergunning BOPA op de meest adequate en voortvarende wijze te behandelen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door Exploitant is voldaan.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze Overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van bezwaren, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in de Omgevingsvergunning BOPA, of (alsnog) te weigeren de Omgevingsvergunning BOPA te vernietigen.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 De behandeling van het verzoek tot het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA geschiedt geheel voor rekening en risico van Exploitant, en Exploitant is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek en de realisatie van het Project.

4.2 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor het door de Gemeente op te stellen Omgevingsvergunning BOPA. Deze gegeven dienen te voldoen aan eventuele wettelijke bepalingen. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.3 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het Omgevingsvergunning BOPA, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 De Gemeente heeft de uitvoering van de sloop op de Slooplocatie goedgekeurd, zodat sprake is van verzilvering van het Bouwrecht.

5.2 Het aantal sloopmeters bedraagt 1.500m².

6. Nadeelcompensatie

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Exploitant vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Exploitant zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen

geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.

Exploitant zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

6.2 De Gemeente zal Exploitant binnen tien werkdagen schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024'

6.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Exploitant zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

6.4 Exploitant spant zich ervoor in dat eventueel door de Gemeente uit te keren en vervolgens op hem te verhalen schade zo laag mogelijk blijft. Exploitant zal in ieder geval niet overgaan tot sloop van de bestaande bebouwing – uitgezonderd de te slopen sloopmeters op Slooplocatie A – op het Exploitatiegebied voordat de voor realisering van het Project benodigde publiekrechtelijke medewerking in een bruikbare vorm is verkregen..

6.5 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Exploitant voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Exploitant gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen. Als door Exploitant een voorschotbedrag is voldaan of een bankgarantie heeft gesteld en aan de Gemeente overhandigd, dan zal de Gemeente het bedoelde voorschotbedrag of de bankgarantie binnen een termijn van uiterlijk vier weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren of retourneren. Eventuele kosten of rente worden door de Gemeente niet vergoed aan Exploitant.

6.6 Op basis van de resultaten van de op uitgevoerde planschade risicoanalyse door SAOZ van 1 april met nr. 20220157, aangevuld met de Adviesmemo nadeelcompensatie van Craeft van 31 januari 2024 met nueer 24.00133-37 is de nadeelcompensatie ingeschat op nihil.

7. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Exploitant is aan de Gemeente een vaste exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen en verlenen van het Omgevingsvergunning BOPA, **€ 29.800,00** (*zegge: negenentwintig duizend achthonderd euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 4**).

8.2 De exploitatiebijdrage is Exploitant aan de Gemeente verschuldigd door ondertekening van de Overeenkomst. De exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn.

8.3 De exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

8.4 Leges voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en aanleggen zijn niet inbegrepen in de exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

8.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige exploitatiebijdrage.

8.6 Indien na het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA beroepschriften worden ingediend, voeren Exploitant en de Gemeente overleg over de wijze waarop verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand.

8.7 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Omgevingsvergunning BOPA nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

8.8 Voor de opbouw van de exploitatiebijdrage voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen twee (2) jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 8.1, verschuldigd.

9. Verzilvering bouwrecht

9.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst drie bouwrechten voor een middelgrote woning ten behoeve van het Project.

9.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Project in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

10. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan

10.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. ‘rode’ ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke ook als voorschrift wordt opgenomen in de Omgevingsvergunning BOPA.

10.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van Exploitant.

10.3 De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan. Exploitant is gehouden de erfinrichting uit te voeren conform de planning welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht. Er is geen fasering toegestaan. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven in lid 5 van toepassing is.

10.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van

(een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

10.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 10.1 en 10.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 8.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Omgevingsvergunning BOPA niet in procedure worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal dan ook zijn vervallen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

14.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 16.138 Ow moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende het Project, de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17. Integriteitsclausule

17.1 Op deze Overeenkomst is de ‘Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk’ van toepassing.

17.2 De Gemeente wil uitsluitend zaken doen met marktpartijen die integer handelen en bepaalt daarom dat de Integriteitsclausule, welke als **Bijlage 5** is toegevoegd, integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

17.3 In het haalbaarheidsonderzoek wordt door de Gemeente onderzocht of er integriteitstwijfels bestaan over Exploitant. Exploitant verplicht zich tot het volledig meewerken aan het haalbaarheidsonderzoek.

17.4 Tot de hiervoor in lid 3 bedoelde taak van Exploitant behoort onder meer:

a. Het (tijdig) opstellen, vervaardigen en aanleveren van de door de Gemeente gevraagde informatie, e.e.a. met inachtneming van de publiekrechtelijke kaders, uitgangspunten en aanbevelingen zoals gesteld door de Gemeente toeziend op de voorgestane koop en verkoop ter toetsing, waarborging en/of bevordering van integriteit, zulks in de breedste zin van het woord;
b. Het initiëren van c.q. deelnemen aan (eventuele) gesprekken en/of onderhandelingen met de bij de onderhavige verkenning betrokken overige stakeholders, onder meer als vermeld onder artikel 2 lid 1 sub a;
c. Het tijdig invullen en indienen van een Bibob- en integriteitsformulier en het aanleveren van de bijbehorende bijlagen, waarbij de Gemeente een toetsende, faciliterende en kaderstellende rol vervult;
d. Het inbrengen en beschikbaar stellen van de bij Geïnteresseerde aanwezige gegevens die noodzakelijk zijn voor het uit te voeren onderzoek;
e. Voor zover zulks in haar vermogen ligt en behoudens privaatrechtelijke belemmeringen die daarbij mochten optreden, al het mogelijke te doen om ongewenste ontwikkelingen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te bevorderen.

18. Verklaring geen Russische betrokkenheid

18.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

18.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

Aldus overeengekomen op 30-04-2024

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

SIGN

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied;
2. Landschappelijke (erf)inrichtingsplan van Landborg d.d. 30 april 2021;
3. Planning van het Landschappelijke (erf)inrichtingsplan;
4. Kostenverhaal;
5. Integriteitsclausule.

gemeente harderwijk

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2024

Het project wordt toegestaan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

	Activiteit	Aantal uur
	Voor het project wordt eerst een principebesluit genomen. Deze valt buiten de exploitatiebijdrage	
A	*Haalbaarheidstoets principe verzoek initiatief (incl. evt. slooplocatie)*	*2*
	- Omgevingscoach	
	- Werkgroep rood voor rood initiatieven	
B	*Terugkoppeling initiatiefnemer*	*1*
C	*Uitwerking initiatief tot principeverzoek door initiatiefnemer*	*0*
D	*Factureren bedrag voor behandeling principebesluit volgens geldende Legesverordening*	
1	Toets op volledigheid en inhoud en overzicht voor behandeling (checklist) voorbereiden	4
2	Behandeling door beleidstafel en technische tafel of omgevingskamer (inclusief voorbereiding door meerdere disciplines)	24
3	Toets of sprake is van verplichte participatie + adviesrecht nodig	1
4	Toets of participatie voldoende is voor plan	2
5	Besluitvorming door college en terugkoppeling naar initiatiefnemer (principebesluit)	4
6	Aanleveren uitgewerkt initiatief en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	0
7	Toetsing initiatief plan met situatietekening en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan	4
8	Sloopmeters inbrengen door initiatiefnemer + controle	1
9	Schade risico analyse aanleveren door initiatiefnemer + beoordeling	8
10	Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage:	
a	Opstellen anterieure overeenkomst o.b.v. van uitgewerkt initiatief en landschappelijk (erf)inrichtingsplan;	8
b	Overleg over concept AOK en verwerking reacties (max 2 overlegmomenten);	7
11	Contractbeheer overeenkomst	
a	Administreren: betalingen, bankgaranties, resultaatsverplichtingen	2
b	Facturering van de exploitatiebijdrage	2
c	Controleren betalingsverplichting	1
d	Controleren resultaatsverplichting	1
12	Beoordelen relevante onderzoeken voor bopa (mits van toepassing) + van ketenpartners	36
13	Opstellen onderbouwing ruimtelijk deel evenwichtige toedeling van functies aan de locatie	36
14	Bericht aan initiatiefnemer met akkoord om dit plan in te dienen als aanvraag BOPA	1
15	Evt. adviesrecht van de raad vragen: opstellen en indienen raadsvoorstel (gemiddelde)	4
16	Bopa besluit nemen	2
17	Bezwaar-/beroepsprocedure (gemiddelde)	24
18	Check of sloopmelding door initiatiefnemer is ingediend (gemiddelde)	1
19	Controle sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond door initiatiefnemer	1
20	Controle uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	4
21	Controle gemaakte afspraken (PvE+ evt voorwaarden vergunning en AOK)	2
22	Handhaving (indien nodig)	0
23	Ambtelijke begeleiding door Omgevingscoach (b.v. begeleiding, communicatie, grondoverdracht en/of aanpassing openbare ruimte, e.d.)	20
	Totaal aantal uur	**200**
	Tarief plankosten per 29-12-2023, jaarlijks te indexeren o.g.v. artikel 13.9 Omgevingsregeling	€ 149,00
	Exploitatiebijdrage	**€ 29.800,00**

SIGN SIGN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – Ceintuurbaan 4-35

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-35, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7581 en sectie D, nummer 7582 , hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door middel van het wijzigen van de bestemmingsvlakken, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-35, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7581 en sectie D, nummer 7582 met een totale oppervlakte van 300 m² en 103 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderden tweeënzeventig euro en vijftig cent*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2023. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **10 maart 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 02-03-2023

De ondergetekende sub I,	De ondergetekende sub II,
De gemeente Harderwijk,	Initiatiefnemer,
[redacted]	[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] Harderwijk, aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-36, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7583, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door de bouwvlakken te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-36, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7583 met een totale oppervlakte van 634 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **23 november 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 14-11-2022

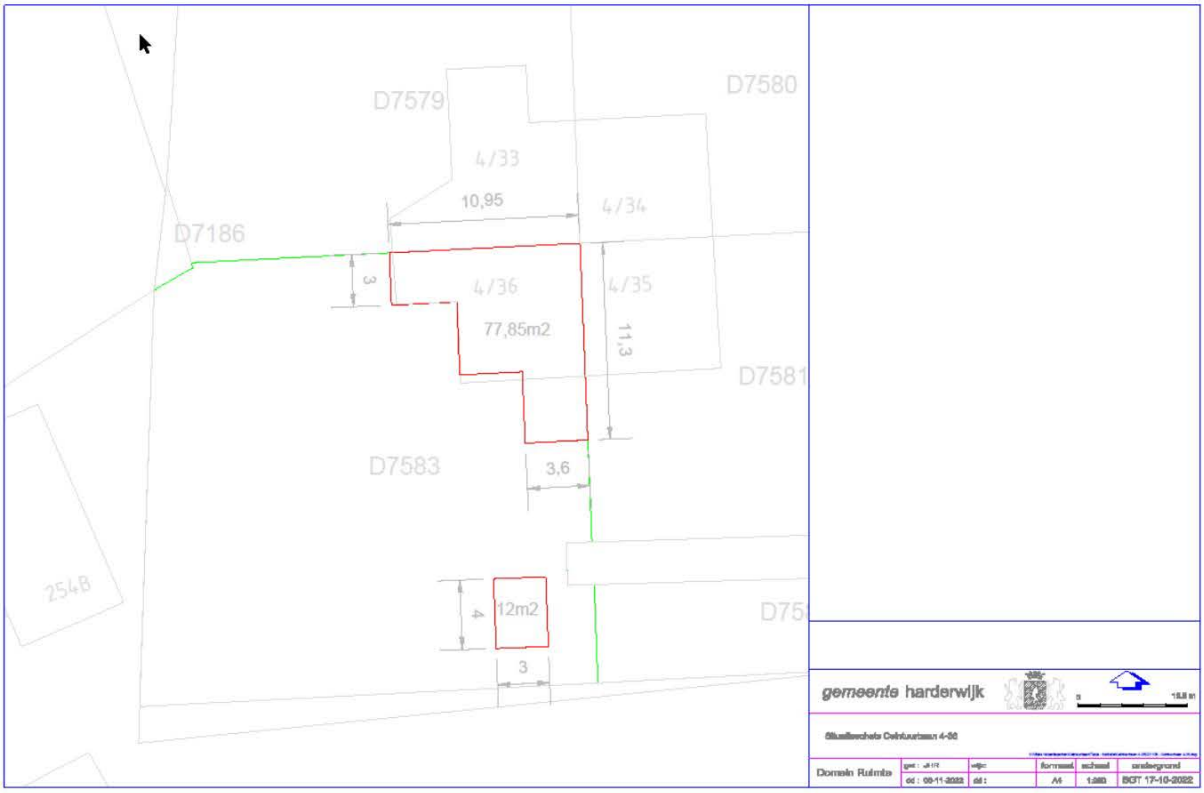
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7584, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het vergroten van het toegestane oppervlak aan bebouwing op het perceel (huidige bestemming is 'Wonen-2'; bij eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan wordt dit 'Wonen-1'), hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van aanpassing van de bouwmogelijkheden (bij eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan wordt de bestemming veranderd van 'Wonen-2' in 'Wonen-1');
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het aanpassen van de bouwmogelijkheden (bij eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan wordt de bestemming veranderd van 'Wonen-2' naar 'Wonen-1') op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-37, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7584 met een totale oppervlakte van 271 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 23-01-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7587, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het veranderen en aanpassen van de locatie van het hoofdgebouw en het bijbehorende bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-40, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7587 met een totale oppervlakte van 402 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

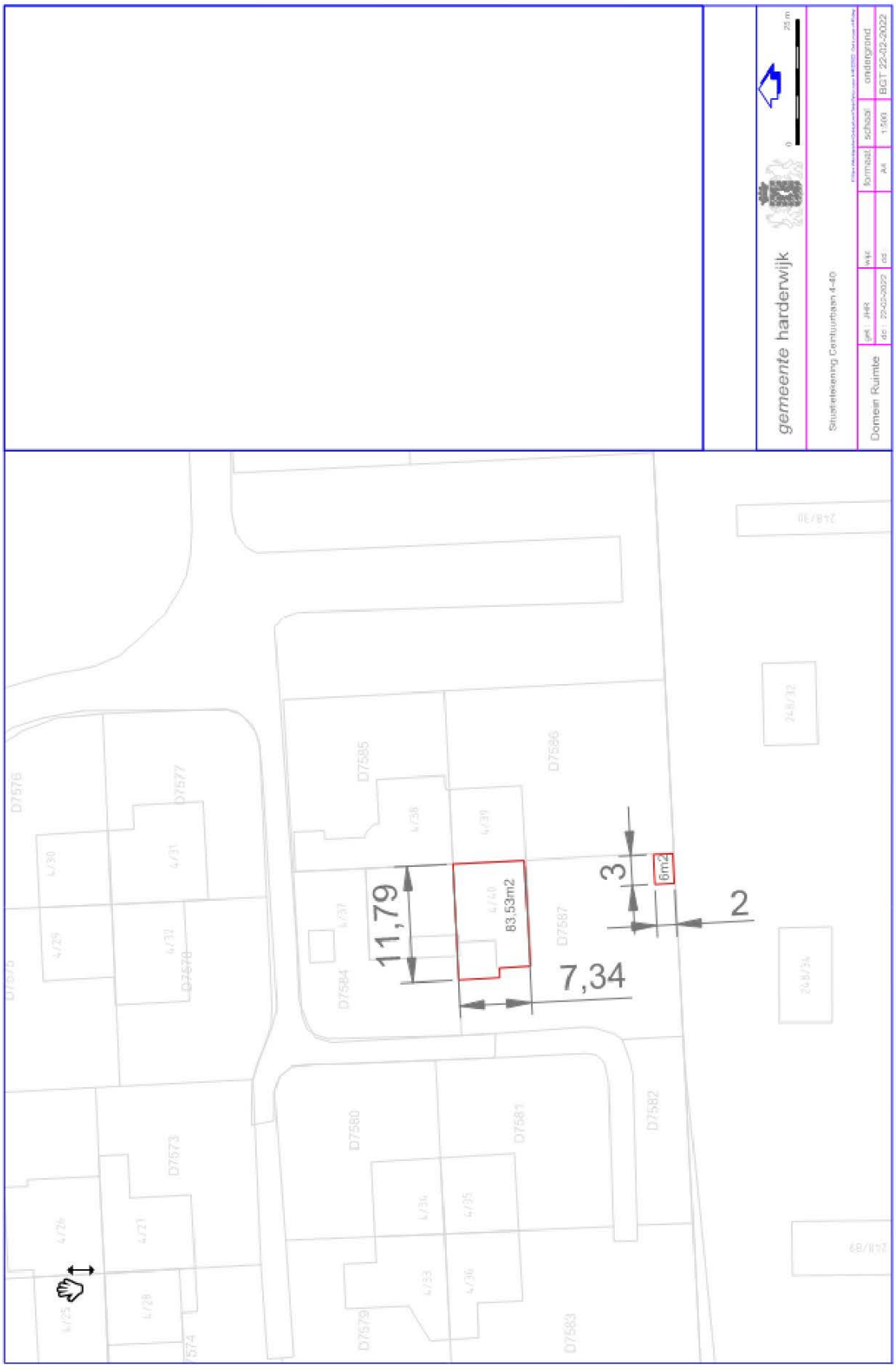
Overeengekomen op 02-03-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000192834

Anterieure overeenkomst – Ceintuurbaan 4-42

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted]
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-42, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7589, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om het bouwvlak en bestemmingsvlak op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied - Park Ceintuurbaan.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-42, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7589 met een totale oppervlakte van 308 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*

G. Het project bestaat uit het bouwvlak en bestemmingsvlak op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Project';
Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of

nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met

de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan 'Harderwijk', zijnde een bedrag van **€ 573,64**, (*zegge: vijfhonderd drieënzeventig euro en vierenzestig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 11-10-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]





Bijlagen

1. Inrichtingsplan



Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – Ceintuurbaan 4-43

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-43, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7590, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bestemmingsvlakken, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-43, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7590 met een totale oppervlakte van 460 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderdentweeenzeventig euro en vijftig cent*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **15 maart 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 12-03-2023

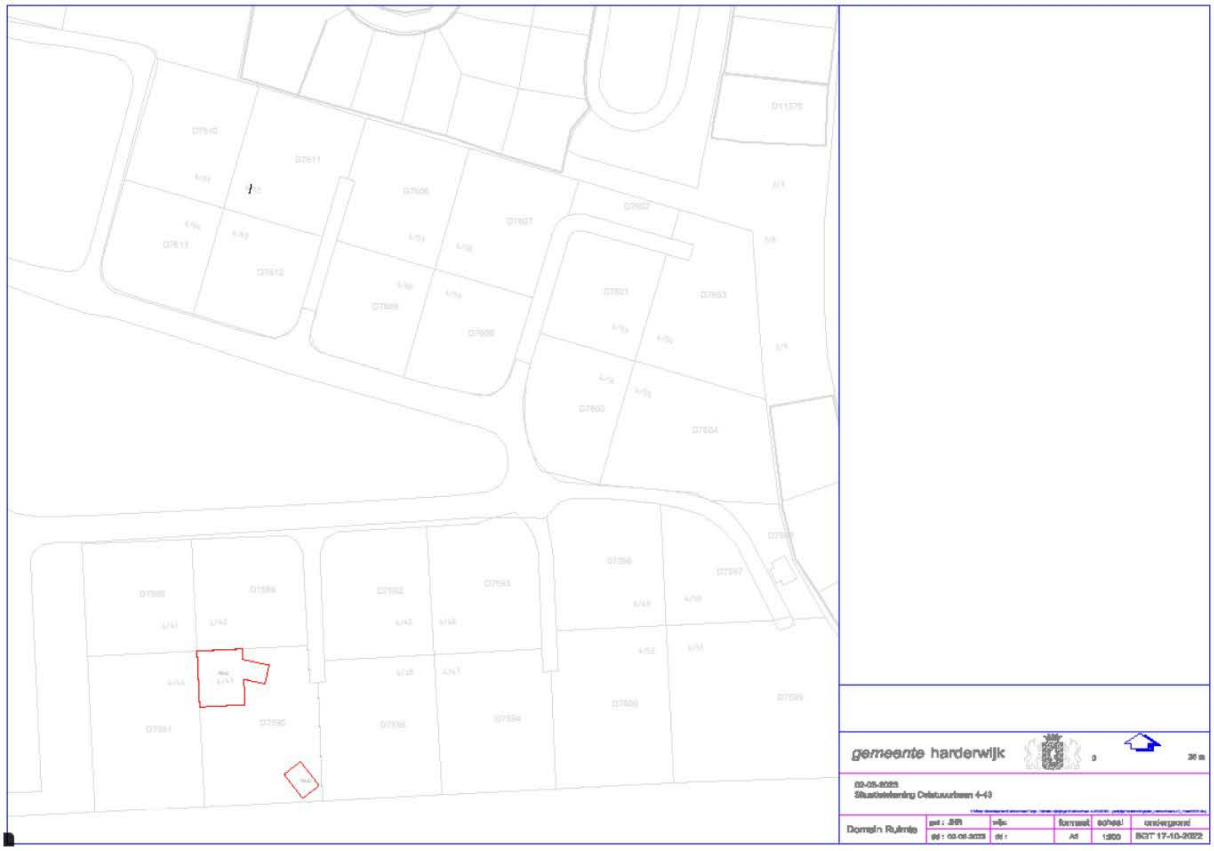
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

[redacted]

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000743450

Anterieure overeenkomst – Ceintuurbaan 4-44

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] en [redacted], wonende te [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer',

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-44, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7591, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk, voorheen bestemmingsplan Buitengebied – Park Ceintuurbaan.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-44, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7591 met een totale oppervlakte van 433 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan 'Harderwijk', zijnde een bedrag van **€ 593,72** (*zegge vijfhonderd drieënnegentig euro en tweeënzeventig eurocent*), prijspeil 1-1-2025. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming

voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 22-05-2025

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

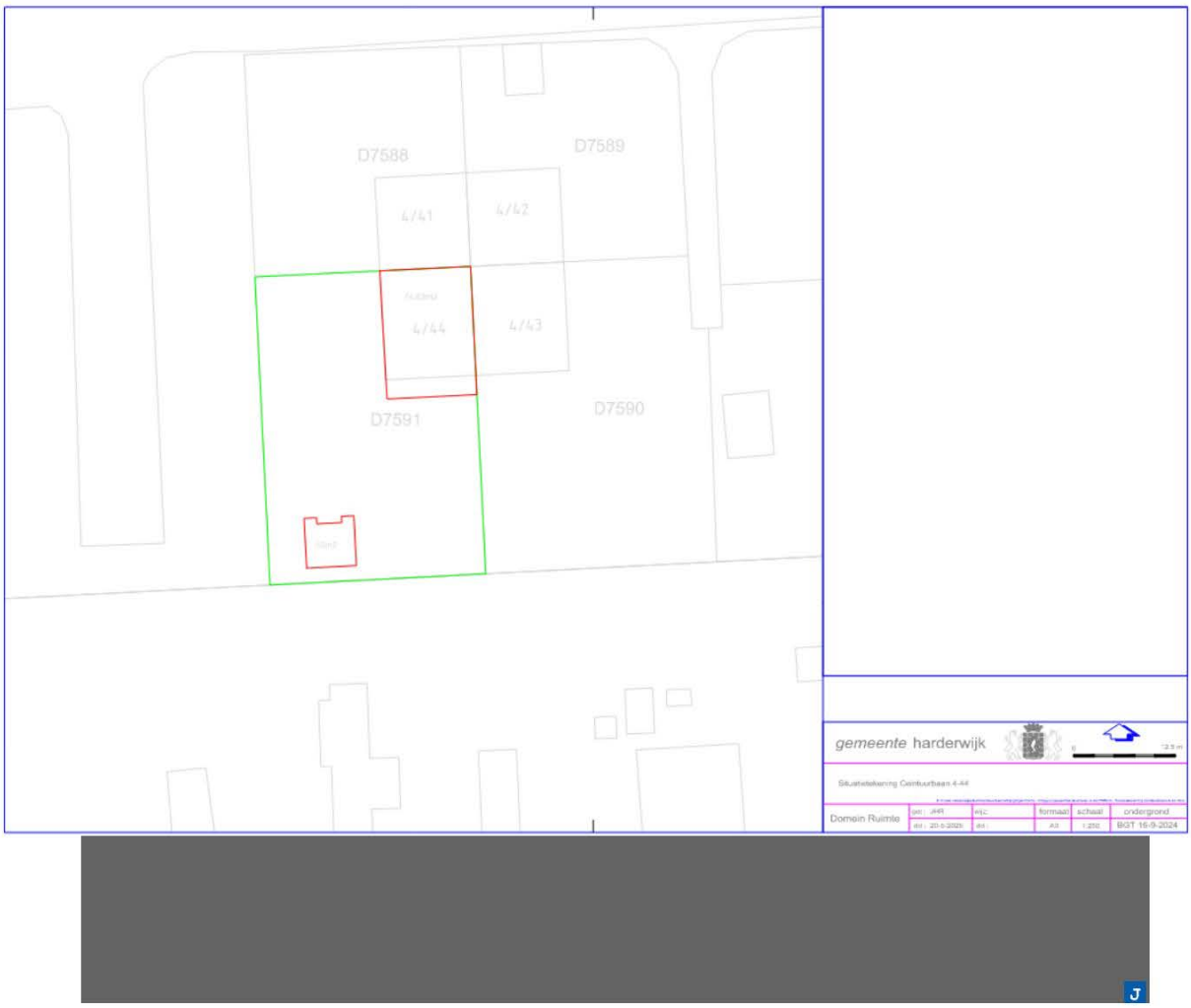
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

en

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000179582

Anterieure overeenkomst – Ceintuurbaan 4-46

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted]
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-4, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7593, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouwvlak en/of bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan [* Buitengebied - Park Onze Woudstee

/Buitengebied - De Dennenhoek / Buitengebied – Park Ceintuurbaan / Buitengebied – Park Slenck & Horst]).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-46, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7593 met een totale oppervlakte van 354 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang

van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024'

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan 'Harderwijk', zijnde een bedrag van **€ 571,83**, (*zegge: vijfhonderd eenenzeventig euro en drieëntachtig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 13 juni 2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

[redacted]

De ondergetekende sub II,

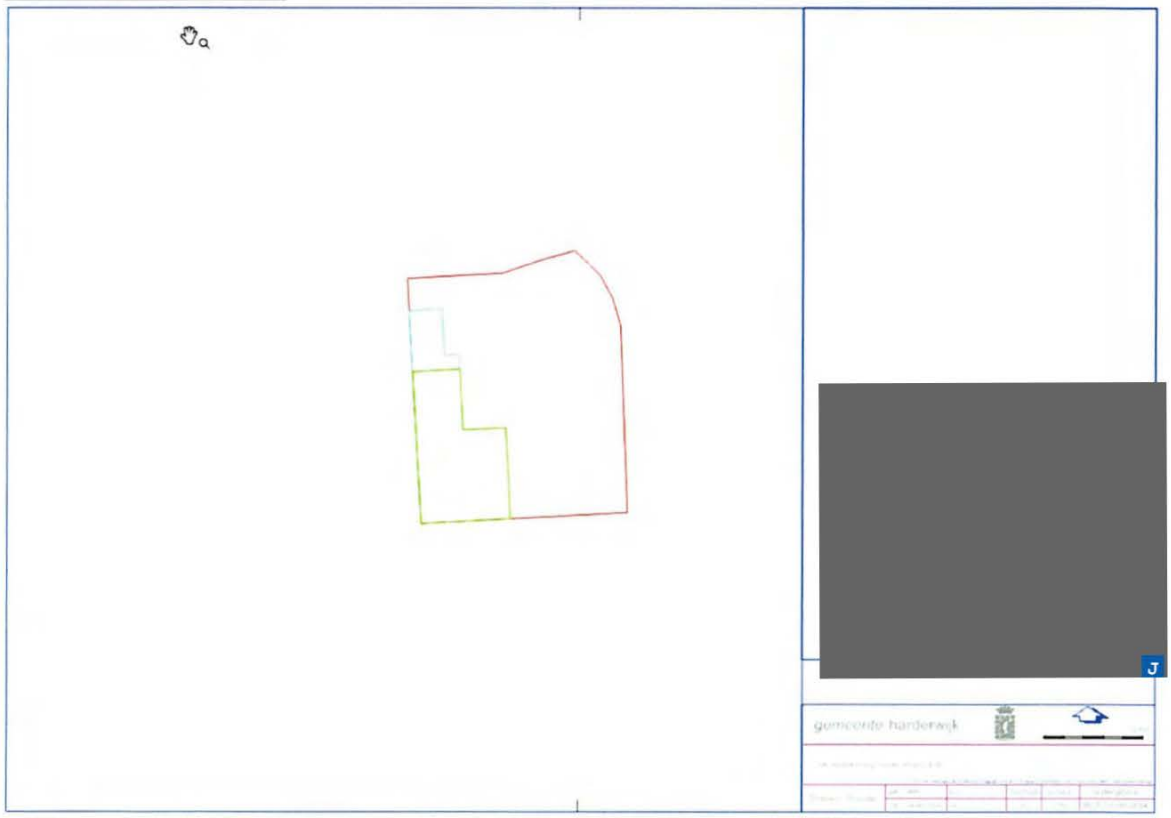
[redacted]

[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-57 kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7606, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de locatie van het bestemmingsvlak voor het bijgebouw, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-57, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7606 met een totale oppervlakte van 330 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **15 april 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht (bij de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan) en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 24-03-2023

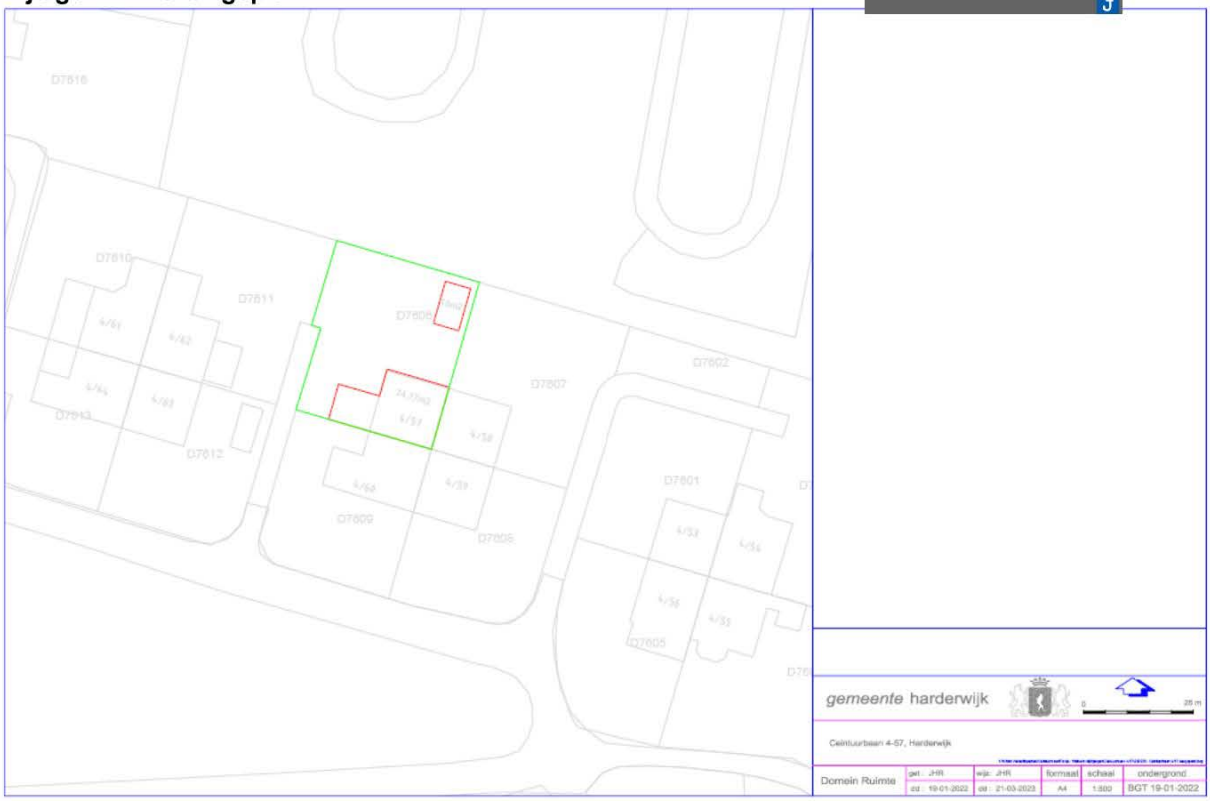
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] en [redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7606, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het veranderen of aanpassen van de locatie van het hoofdgebouw en het bijbehorende bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-57, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7606 met een totale oppervlakte van 330 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

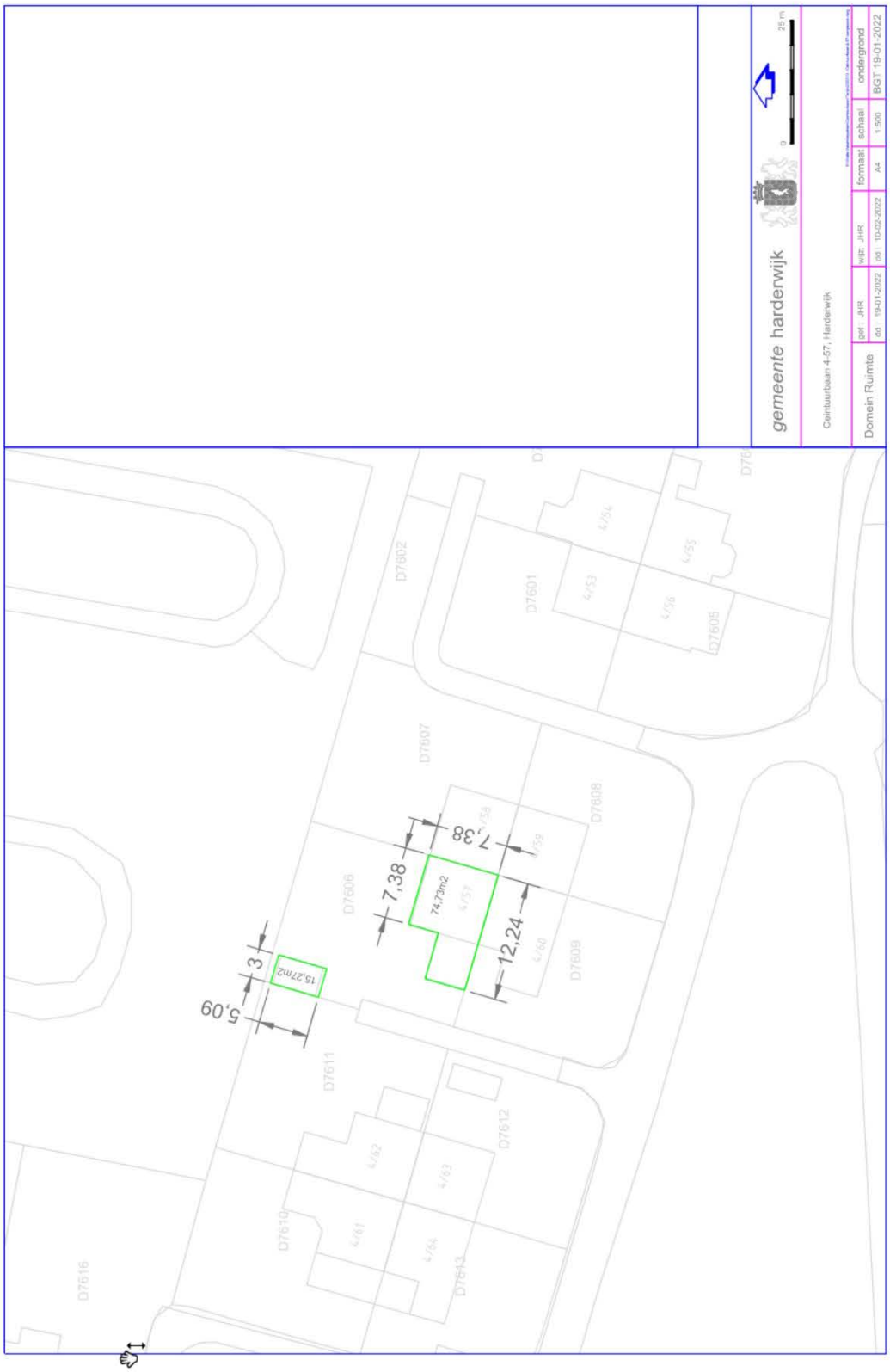
Overeengekomen op 17-02-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-60, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7609, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-60, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7609 met een totale oppervlakte van 279 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **15 augustus 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 30-07-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

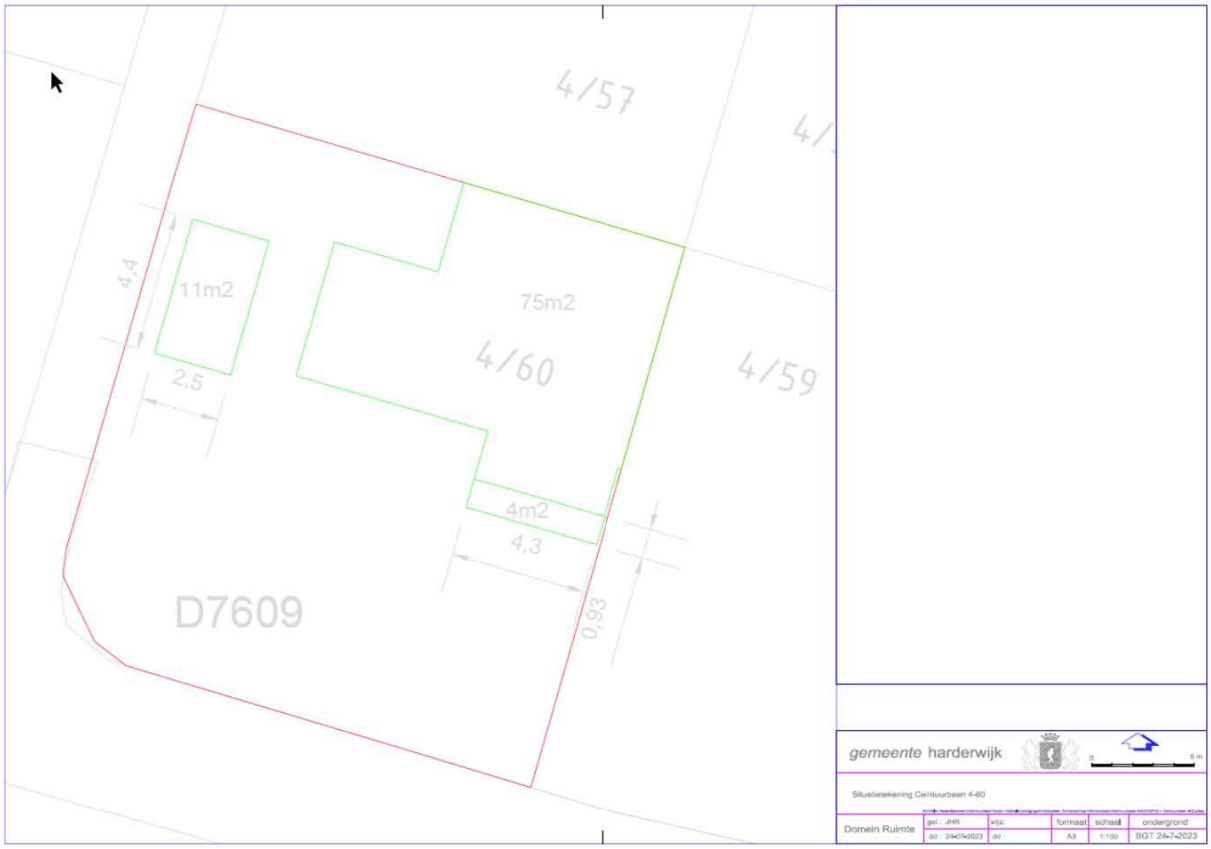


De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000733936

Anterieure overeenkomst –Ceintuurbaan 4-72

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted]
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-72, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7621, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*

De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Buitengebied – Park Ceintuurbaan.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-72, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7621 met een totale oppervlakte van 253 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht,

die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan ‘Harderwijk’, zijnde een bedrag van **€ 593,72** (*zegge vijfhonderd drieënnegentig euro en tweeënzeventig eurocent*), prijspeil 1-1-2025. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

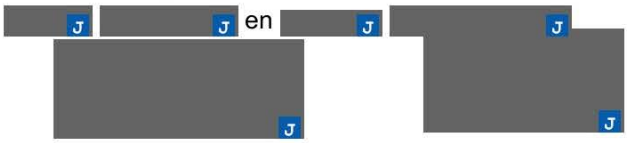
16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

[redacted] Initiatiefnemer is eigenaar van de percelen Ceintuurbaan 4-77 en 4-78, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummers 7626, 7627 en 7628, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';

B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;

C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bouwvlak voor het bijgebouw bij de beide woningen te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';

D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;

E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;

F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.

G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op beide percelen op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-77 en 4-78, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummers 7626, 7627 en 7628 met een totale oppervlakte van 232+165+508 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan

planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte

schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **20 december 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 15-12-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-82, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7632, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door wijziging van het bouwvlak voor het hoofdgebouw en het bijgebouw, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw en het bijgebouw op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-82, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7632 met een totale oppervlakte van 415 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **8 november 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 08-11-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-83, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7633, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bouwvlak van de schuur te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-83, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7633 met een totale oppervlakte van 242 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **8 december 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

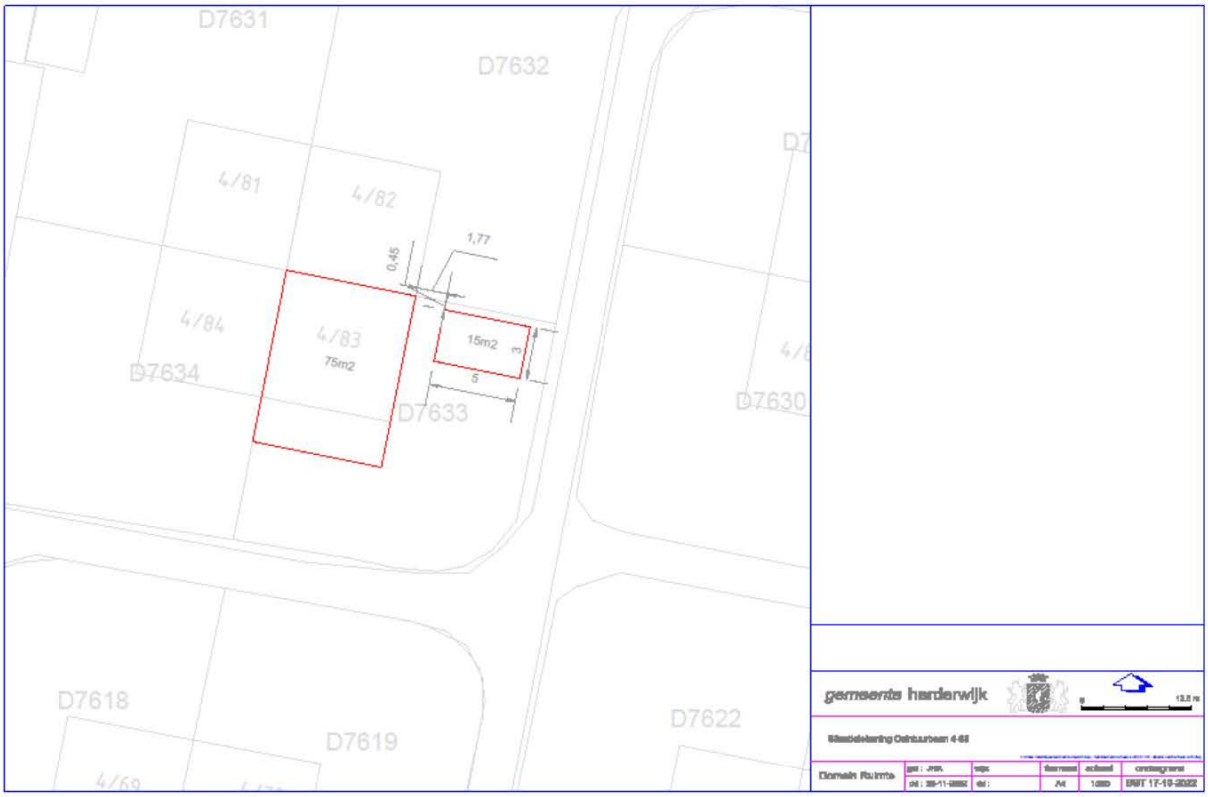
Overeengekomen op 02-12-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000181624

Anterieure overeenkomst – Ceintuurbaan 4-87

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] te [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-87, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7637, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouwvlak en/of bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel

van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan [* Buitengebied - Park Onze Woudstee /Buitengebied - De Dennenhoek / Buitengebied – Park Ceintuurbaan / Buitengebied – Park Slenck & Horst]).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-87, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7637 met een totale oppervlakte van 257 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht,

die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan ‘Harderwijk’, zijnde een bedrag van **€ 573,64**, (*zegge: vijfhonderd drieënzeventig euro en vierenzestig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 22-07-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – Duinweg 14

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], wonende aan de [redacted] te [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 het Beleidskader rood voor rood initiatieven vastgesteld. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Het beleidskader heeft een directe samenhang met de bestemmingsplannen die gelden in het buitengebied, de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk, en de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden. Ook ligt er een directe relatie met het beleid van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd.

B. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal 750 m2 aan voormalige agrarische gebouwen te slopen. Exploitant sloopt daarvoor de bestaande gebouwen, ter grootte van 754 m2, op de Slooplocatie of zet sloopmeters in door inwisseling van een door de gemeente afgegeven sloopcertificaat.

C. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Bouwplan op het Exploitatiegebied.,
met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting en de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: 'het Bouwplan';

D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de

vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

F. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan*

Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt en de bestemming van de Slooplocatie wijzigt waarbij alle daarop rustende bouwmogelijkheden worden wegbestemd.

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.

- *Bouwplan*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw), inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*

Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk plaatselijk bekend als Duinweg 14 te Hierden kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1695, ter grootte van circa

8.265 m2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevante aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in voormelde **Bijlage 2**.

- *Overeenkomst:*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan schuren, ter grootte van 754 m². In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:

- Het perceel [redacted] te [redacted], kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 6063.

- *Voorzieningen van Openbaar Nut*

De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan op te stellen, in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente

publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor het door de Gemeente op te stellen Bestemmingsplan. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de sloop en verwijdering van de op de Slooplocatie aanwezige gebouwen en overige aanwezige bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en verhardingen en voor de sanering van Slooplocatie voor wat betreft de ondergrond van de gesloopte opstallen (inclusief een zone van tenminste 5 meter rondom de (voormalige) opstallen) zodra sprake is van verzilvering van het Bouwrecht.

5.2 Het aantal sloopmeters bedraagt 754 m2.

5.3 Exploitant dient uiterlijk binnen één maand nadat de sloop en sanering van alle zich op het perceel Slooplocatie bevindende schuren zijn afgerond, de landschappelijke inpassing van Slooplocatie te hebben voltooid.

5.4 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de sloop en sanering en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

5.5 Alle op de Slooplocatie rustende en geldende milieuvergunningen en/of –meldingen worden ingetrokken. Een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek tot intrekking wordt door Exploitant - gelijktijdig met het indienen van een sloopmelding - gedaan bij het daartoe bevoegde gezag.

5.6 De in lid 5 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

5.7 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichting tot

- de daadwerkelijke feitelijke sloop en sanering uiterlijk binnen zes maanden na elke verzilvering van een rood-voor-roodrecht te zijn afgerond als bedoeld in artikel 5.3 en/of
- het indienen van een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek om de op Slooplocatie rustende milieuvergunning in te trekken in het geval de schuren zijn gesloopt (binnen twee weken na afronding van de sloop- en saneringswerkzaamheden) als bedoeld in artikel 5.6 en/of
- het indienen van een schriftelijk onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek bij de Gemeente om de bestemming van (een deel van de) Slooplocatie te wijzigen als bedoeld in artikel 5.8 en/of verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

6. Planschadeverhaal

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om

tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

6.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

6.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

7.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.1 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.4 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.5 In de woning komt geen gasaansluiting.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan, van **€ 14.633,00** (*zegge: veertien duizend zeshonderd drieëndertig euro*).

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

9.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

9.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

10.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht ten behoeve van het Bouwplan.

10.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

10.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat Exploitant het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. Exploitant is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

10.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting tot sloop, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

12. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan

12.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. ‘rode’ ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

12.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van Exploitant.

12.3 De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan. Exploitant is gehouden de erfinrichting uit te voeren conform de planning welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven in lid 5 van toepassing is.

12.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

12.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 12.1 en 12.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

13. Overdracht aan derden

13.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of

niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

13.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

14. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

14.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

14.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

14.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

14.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

15. Einde overeenkomst

15.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

15.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Bestemmingsplan niet in procedure worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

15.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

16. Publicatie

16.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

17. Toepasselijk recht; geschillenregeling

17.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

18. Generieke bepalingen

18.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

18.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

18.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

18.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

18.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

Aldus overeengekomen op 28-12-2021

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied en Slooplocatie
2. Landschappelijke (erf)inrichtingsplan d.d. 16-06-2021 versie 3
3. Planning

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst – Groene Zoomweg 49

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **Brinken in de Zoom B.V.**, statutair gevestigd te Garderen, aan de (3886 KC) Koningsweg 29, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17284307, hierbij vertegenwoordigd door **Van de Kolk Bouwgroep B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08165776, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen' en ieder afzonderlijk ook als 'Partij'.

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Partijen hebben op 11 juli 2022 een 'Overeenkomst Programmafase' gesloten voor de voorgenomen ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan van Exploitant, welke aan deze Anterieure overeenkomst is gehecht als **Bijlage 7**;
B. In opvolging daarop is de Gemeente onder de in deze Anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
C. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
D. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
E. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan; daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het Bouwplan bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit het slopen van een voormalig hoveniersbedrijf en het bouwen van 98 woningen en aanverwante zaken, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. Het Bouwplan wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd. Bij de realisatie van de toekomstige Openbare ruimte wordt het als **Bijlage 2** toegevoegde Programma van Eisen nageleefd. Het Bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico door Exploitant gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende uitgebreide omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen beroep is ingediend of waartegen binnen deze termijn beroep is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een beroep, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Voorlopig Inrichtingsplan Openbare Ruimte:*
  De voorlopige inrichting van de openbare ruimte als uitwerking van het Bouwplan welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Openbare ruimte:*
  De Woonrijp gemaakte gronden ten behoeve van het toekomstig algemeen gebruik in eigendom en beheer van de Gemeente, één en ander conform het Inrichtingsplan en het Programma van Eisen, en zoals nader is beschreven in onder Bouwplan in deze Overeenkomst.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Bouwplan wordt gerealiseerd, gelegen aan de Groene Zoomweg 49 te Harderwijk, met daarop bedrijfsbebouwing, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, HDW00 K188, HDW00 K1095, K1096 en HDW00 K179, met een totale oppervlakte van circa 40.470 m², zoals weergegeven in **Bijlage 3**.

- *Programma van eisen:*
  Document met de (civieltechnische) eisen voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied waar Exploitant zich aan moet conformeren, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

1.2 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Bouwplan
Bijlage 2: Programma van eisen

Bijlage 3: Exploitatiegebied
Bijlage 4: Voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte (VOIP)
Bijlage 5: Raming exploitatiebijdrage
Bijlage 6: Transactietekening openbare ruimte (concept)
Bijlage 7: Overeenkomst programmafase

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Bouwplan, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Bouwplan op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Bouwplan kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Bouwplan op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Bouwplan de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Bouwplan tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Bouwplan. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan. Exploitant is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder artikel 10.

4.3 Indien er sprake is van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde zal Exploitant, indien nodig, zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Exploitant een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

5. Planschade

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Harderwijk 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5.4 Exploitant verplicht zich als voorschot op de aan de Gemeente te betalen vergoedingen als hiervoor onder lid 1 bedoeld te betalen aan de Gemeente een bedrag van **€ 77.713,-** (*zegge zevenenzeventig duizend zevenhonderddertien euro*). Voor het betalen van dit bedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de Gemeente ontvangen. Exploitant geeft de Gemeente onherroepelijk volmacht om het bedrag dat Exploitant op de voet van deze overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd mocht worden te verrekenen met het hiervoor genoemde bedrag.

5.5 In plaats van het hiervoor onder lid 4 bedoelde voorschotbedrag te storten kan Exploitant een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het hiervoor onder lid 4 bedoelde voorschotbedrag, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, voortduurt tot en met de dag waarop de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedings-aanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het Bouwplan is verstreken en dan voorts onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of verzekeringsmaatschappij en een clausule bevat dat de betreffende instelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week na de datum van ondertekening van deze overeenkomst in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

5.6 Wanneer en zodra de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedingsaanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het Bouwplan is verstreken en dan ook onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, zal de Gemeente het dan eventueel door Exploitant teveel vooruit betaalde bedrag aan Exploitant restitueren. Wanneer de

Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd.

5.7 Wanneer en zodra onherroepelijk is komen vast te staan dat de planologische medewerking strekkende tot realisering van het Bouwplan niet is c.q. kan worden verleend, zal de Gemeente het door Exploitant vooruit betaalde bedrag als hiervoor in lid 4 bedoeld binnen een termijn van uiterlijk twee weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren. Wanneer Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan de Exploitant worden geretourneerd.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.2 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden op het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.3 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.4 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.5 Exploitant dient voor zijn rekening geboorde put(ten) ten behoeve van bluswater te realiseren binnen het Exploitatiegebied. De locatie(s) en specificaties van de put(ten) behoeven voorafgaande goedkeuring van de brandweer.

6.6 Exploitant realiseert voor eigen rekening een ontsluiting van het Bouwplan op de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied en op de Groene Zoomweg en in de aanpassing van de huidige toegangsweg gelegen op grond in eigendom van de Gemeente, één en ander zoals weergegeven in het Voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte, welke als **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst hoort.

6.7 De Exploitant zal voor zijn rekening en risico binnen het Exploitatiegebied aan de zijde van de Groene Zoomweg een geluidsscherm realiseren met een lengte van circa 120 meter en een hoogte van 4,00 meter, één en ander zoals beschreven in het akoestisch rapport dat hoort bij het Bestemmingsplan, en zoals weergegeven in het Voorlopig inrichtingsplan openbare ruimte, welke als **Bijlage 4** bij deze Overeenkomst hoort. Exploitant dient het ontwerp voor dit geluidsscherm vooraf ter goedkeuring aan de gemeente te overhandigen waarbij onderstaande punten aangetoond worden:

- Levensduur van 40 jaar;
- Windbelasting in relatie tot de borging in de ondergrond;
- De geluidwerende werking conform het akoestisch rapport bijhorende het Bestemmingsplan.

Het is Exploitant niet toegestaan de te realiseren woningen in gebruik te nemen voordat het geluidsscherm is gerealiseerd, zulks op straffe van een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per overtreding. Exploitant is aansprakelijk voor schade aan de omringende grondeigendommen van de Gemeente. De werkzaamheden dienen in nauw overleg met de Gemeente te worden uitgevoerd.

6.8 Huishoudelijk afvalwater dient te worden geloosd op een door Exploitant aan te leggen inzamelstelsel van een mechanisch drukrioleringsysteem (2 pomps minigemaal van het fabricaat Landustrie) waarvan de persleiding is aangesloten op de bestaande inspectieput 506V123 op de hoek Braambergerhout/Liesbergerhout. De kruising van de persleiding met de Groene Zoomweg en de daarlangs liggende ondergrondse kabels en leidingen dient uitgevoerd te worden middels een gestuurde boring. Het zorgdragen voor de daarvoor benodigde vergunningen is een taak van de Exploitant.

6.9 De locatie en diepteligging van het gemaal in het plangebied dient zo gekozen te worden dat in de toekomst de bestaande drukriolering langs de Fokko Kortlanglaan tussen huisnrs 123 en 157 kan worden vervangen door vrij verval riolering en onder vrij verval kan worden aangesloten op het rioolstelsel voor het plangebied (minimaal verhang 3 promille). Daartoe dient het nieuw aan te leggen rioolstelsel een zijtak te krijgen met een eindput nabij de grens van het plangebied met de Fokko

Kortlanglaan. Deze zijtak en eindput moeten komen te liggen in toekomstig openbaar gebied. Het rioolgemaal dient bereikbaar te zijn voor onderhoudsmaterieel (kolkenzuiger).

Klimaatadaptieve maatregelen

6.10 Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuw te bouwen woningen dient op het eigen terrein verzameld te worden middels één of meerdere verzamelleidingen en gescheiden gehouden te worden van schoon regenwater. De huisaansluiting dient ondergronds aangesloten te worden op het vuilwater stamriool met een ontstopping stuk op de perceelgrens.

6.11 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan.

6.12 Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater te verwerken binnen het Exploitatiegebied. Dit kan bestaan uit voorzieningen per bouwkavel en/of een 'collectief' systeem in de openbare ruimte zoals hemelwatervijvers, zaksloten, wadi's, hemelwateropslagtanks (b.v. met hergebruik voor sproei/toiletspoelwater), infiltratiekratten, grindkoffers, water passerende verharding met drainerend wegfundatie, blauwgroene daken etc. Omdat niet al het hemelwater redelijkerwijs op de private percelen verwerkt kan worden tijdens extreme neerslaggebeurtenissen mag het overtollig hemelwater zichtbaar via het maaiveld afstromen naar collectieve voorzieningen. Het is daarbij niet toegestaan om uitlogende materialen zoals zink en koper te gebruiken. De Exploitant spant zich in om ongebufferde afvoer van regenwater uit het plangebied te voorkomen. Het totale waterbergende vermogen voor het private en collectieve hemelwatersysteem dient minimaal 60 liter per aangesloten m2 verharding te bedragen (60 mm neerslag). De ledigingstijd van infiltratiesystemen dient <24 uur te zijn. De Exploitant dient de waterberging en ledigingstijd van het samenhangende hemelwater systeem middels een controle berekening te onderbouwen. Een door gemeente goedkeurde controle berekening voor het gehele plangebied is een van de inschrijvingsvereisten voor het aanvragen van een omgevingsvergunning binnen dit plangebied.

6.13 Afwatering overtollig hemelwater
Voor de afwatering van overtollig regenwater bij overbelasting van het collectieve hemelwater systeem legt de Exploitant een overloopvoorziening aan op de bestaande bermsloot langs de Groene Zoomweg aan ten noorden van het plangebied. Exploitant draagt zorg voor eventuele meldingen/vergunningen Waterwet voor graven van watergangen, uitlaatconstructie op bestaande watergangen en dammen met duikers. Verkeerskundige kruisingen van bestaande watergangen worden uitgevoerd met duikers van minimaal 500 mm doorsnede. De binnen onderkant van de duiker ligt gelijk of lager dan de bodem van de te kruisen watergang.

6.14 De te treffen voorzieningen voor verwerking van hemelwater dienen door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

6.15 Exploitant dient grondwaterneutraal te bouwen: het waterbeleid van gemeente/waterschap gaat voor nieuwbouw uit van een ontwateringsdiepte t.o.v. bouwpeil van minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gedurende de levensduur. Bij woningen met kruipruimten dinet de ontwateringsdiepte t.o.v. de bodem van de kruipruimte minimaal 0,2 m boven GHG te bedragen. Permanente geforceerde drainage om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen is niet toegestaan.

6.16 Bouwpeilen van woningen en bijgebouwen minimaal 0,25m boven de as van de weg. Het minimaal verhang vanaf de drempel van ingangen naar woningen en bijgebouwen naar de perceelgrens dient minimaal 1% te zijn.

6.17 Daar waar technisch inpasbaar en economisch rendabel worden systemen toegepast om de laagwaardige toepassing van drinkwater in het huishouden te beperken met minimaal 20% (spoelwater toiletten en wasmachine). Dit kan zijn in de vorm van gebouwgebonden buffers voor regenwater en/of

een grijswatersysteem waarmee licht vervuild spoelwater van wasmachine of douche wordt ingezet als spoelwater voor toilet.

7. Bijzondere verplichtingen inzake het woningbouwprogramma

7.1 De door Exploitant te realiseren woningen moeten voldoen aan prijsklassen zoals afgebeeld in onderstaande Tabel 1 en zoals weergegeven in bijlage 2 van de Overeenkomst Programmafase. De genoemde prijscategorieën zullen jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

- 30 woningen in de categorie Goedkoop II
- 14 woningen in de categorie Middelduur koop II
- 54 woningen in de categorie Vrije Sector koop (duur)

Het is mogelijk 6 woningen in de categorie Goedkoop II om te wisselen voor de categorie Sociale huur.

woningbouwcategorie	Prijsklasse 1/1/2023
Sociale huur	Tot liberalisatiegrens €808,06
Vrije sector huur I	Tot €1017
Vrije sector huur II	Vanaf €1017
Goedkoop I	Tot €180.000
Goedkoop II	€180.000 - €240.000
Middelduur I	€240.000 - €330.000
Middelduur II	€330.000 - €385.000
Duur	Vanaf €385.000

Tabel 1.

7.2 Om het hiervoor onder 7.1 omschreven programma voor een periode van minimaal 15 jaar te kunnen garanderen geldt voor de door de Exploitant te realiseren huurwoningen:

- de Exploitant is gerechtigd de woningen in de categorie Vrije sector zelf dan wel middels een gelieerde onderneming/vennootschap, dan wel in privé, dan wel middels een institutionele belegger, dan wel bij derden te (doen) beleggen, mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
- ingeval van verkoop van sociale huurwoningen spant de Exploitant zich in om binnen redelijke termijnen onder door haar te bepalen condities over verkoop van die woningen in eerste instantie overeenstemming te bereiken met een zogenaamde toegelaten instelling dan wel een andere geïnteresseerde verhuurder van woningen in de sociale sector;
- de Exploitant verkoopt de woningen in de categorie Sociale huur aan een toegelaten instelling/sociale verhuurder met de voorwaarde dat aan de koper de verplichting wordt opgelegd om de bedoelde woningen gedurende tenminste vijftien (15) jaar na aanvang van de eerste bewoning niet in de koopsector te brengen; gedurende die 15 jaar dienen de woningen te blijven binnen de hiervoor onder a. genoemde huurprijs opbouw; tussentijdse verkoop aan een corporatie of een belegger mag, maar het moeten wel sociale huurwoningen blijven; na 15 jaar kunnen de woningen eventueel geliberaliseerd of verkocht worden.

Als Exploitant haar verplichtingen, als hiervoor in 7.2 bedoeld, niet nakomt en/of niet nakomt om de verplichting door te geven, verbeurt de Exploitant een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding. Het vorenstaande laat het recht van de Gemeente op nakoming en/of volledige schadevergoeding op grond van de wet geheel onverlet. De kosten van invordering van de boete zijn eveneens voor rekening van de Exploitant.

8. Realisatie en Overdracht van de Openbare ruimte

8.1 Exploitant zal de realisatie van de Openbare ruimte, voor zover die door de Gemeente in eigendom wordt overgenomen, aanbesteden volgens het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. Alle verplichtingen, die op basis van de daarin opgenomen aanbestedingsregels op de Gemeente (komen te) rusten, worden in het kader van deze Overeenkomst en/of de uitvoering van het Bouwplan doorgelegd naar Exploitant.

8.2 Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle (gevolg)schade en/of kosten die de Gemeente moet dragen danwel aan derden dient te vergoeden voortvloeiend uit de uitvoering van deze Overeenkomst, voor zover de uitvoering van deze Overeenkomst strijd oplevert met het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid. Exploitant vrijwaart de Gemeente ook voor schade en/of kosten als gevolg van het niet, niet juist en/of niet volledig uitvoeren van de overgenomen hiervoor genoemde aanbestedingsplicht.

8.3 De vrijwaringsverplichting strekt zich ook uit tot de door de Gemeente noodzakelijk te maken kosten van juridische procedures in verband met een aspect dat onder de hiervoor genoemde vrijwaringsverplichting valt.

8.4 De inrichting en aanleg van de Openbare ruimte en de aansluiting op de Openbare ruimte zal door en voor eigen rekening en risico van
Exploitant worden uitgevoerd, overeenkomstig het Bouwplan (**Bijlage 1**) het Programma van eisen (**Bijlage 2**) en het Voorlopig ontwerp openbare ruimte (VOIP) (**Bijlage 4**). In afwijking van het bepaalde in het Programma van Eisen zal de in het Exploitatiegebied aan te leggen verharding, met uitzondering van het aan te leggen fietspad, worden uitgevoerd in gebakken materiaal c.q. gebakken klinkers.

8.5 Exploitant dient **€ 75.000,--** bij te dragen aan het realiseren van een fietsverbinding buiten het Exploitatiegebied om een goede verbinding te maken tussen het Exploitatiegebied en de wijk Drielanden. Deze bijdrage wordt ingezet voor de mogelijke aanleg van een nieuwe fietsverbinding over particuliere gronden van naastgelegen woning aan de Fokko Kortlanglaan 121, of wordt ingezet bij het opwaarderen van het huidige onverharde toegangspad naar de woning aan de Fokko Kortlanglaan 121. Exploitant betaalt deze bijdrage, op basis van een door de Gemeente verzonden factuur. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.6 De inrichting en aanleg van de Openbare ruimte wordt nader uitgewerkt in een bestektekening. Exploitant legt deze bestektekening voor aan de Gemeente voor en zal pas na goedkeuring door de Gemeente overgaan tot realisatie.

Overdracht

8.7 Na afronding stellen Partijen een door hen beiden te ondertekenen proces-verbaal van oplevering op ten aanzien van de kwaliteit van de Openbare ruimte.

8.8 Exploitant blijft aansprakelijk voor al datgene dat plaatsvindt in de openbare ruimte op het Exploitatiegebied tot ondertekening van het proces-verbaal van oplevering voor de Openbare ruimte door Partijen.

8.9 Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering voor de Openbare ruimte geldt een aansluitende onderhoudstermijn van één jaar conform paragraaf 11 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 voor een te doen gebruikelijke periode. Voor de aansprakelijkheid na oplevering is Exploitant verplicht paragraaf 12 van de UAV 2012 te hanteren.

8.10 Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering zal de Gemeente voor wat betreft de verkeerssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van de Wegenverkeerswet c.q. het Reglement verkeersregels en verkeerstekens en voorts jegens derden als beheerder van de riolering.

8.11 De Gemeente zal de door Exploitant te realiseren Openbare ruimte uitsluitend in eigendom en

beheer overnemen, indien en voor zover deze Openbare ruimte conform het door de Gemeente goedgekeurde bestektekening is aangelegd, opgeleverd, door de Gemeente akkoord is bevonden, en door Exploitant de benodigde garanties is afgegeven ten aanzien van de geleverde kwaliteit, één en ander zoals hiervoor bedoeld in lid 1 van deze Overeenkomst. Deze gronden worden verder genoemd: het Gekochte, zoals weergegeven op de tekening welke als **Bijlage 6** aan deze Overeenkomst is gehecht.

8.12 De overeenkomst van koop van Gekochte wordt aangegaan onder de cumulatieve opschortende voorwaarden dat:
   a. Exploitant heeft voldaan aan het vorige lid; en
   b. Exploitant de Openbare ruimte conform het in lid 6 bepaalde heeft opgeleverd aan de Gemeente.

8.13 Indien één of meer van de opschortende voorwaarden zoals bedoeld in lid 12 niet zijn vervuld, uiterlijk binnen 12 maanden na oplevering van de eerste woning, zal Exploitant het eigendom – en het daarmee gepaard gaande beheer en onderhoud - van de Openbare ruimte in eigen beheer houden. Exploitant zal de eindgebruikers van de gebouwen alsdan informeren dat de Openbare ruimte geen gemeentelijke openbare ruimte betreft en de eindgebruikers erop wijzen dat zij zich in geval van klachten en meldingen ten aanzien van die openbare ruimte dienen te vervoegen tot Exploitant.

8.14 De koopprijs van het Gekochte bedraagt € 1,00 (zegge: één euro), exclusief ter zake van deze levering verschuldigde belasting. De kosten van levering komen voor rekening van Exploitant. De overdracht van het Gekochte valt onder het goedkeuringsbesluit van de Staatssecretaris van Financiën, d.d. 24-12-2020 nr. 62965. De levering vindt zonder heffing van BTW plaats.

8.15 Met betrekking tot de levering van het Gekochte door Exploitant aan de Gemeente doen Partijen een beroep op het besluit van de Staatssecretaris van 24 december 2020, nr. 2020-249875 en aanvullende goedkeuring. De Gemeente verklaart in dat kader dat de door Exploitant te leveren Openbare ruimte en bijbehorende openbare voorzieningen (het Gekochte) uitsluitend zullen worden aangewend voor zogenaamde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het btw-compensatiefonds.

8.16 Indien een Partij, gelet op het bepaalde in lid 15 van dit Artikel een aanslag van de Belastingdienst ontvangt, stellen Partijen elkaar in de gelegenheid argumenten aan te leveren voor het indienen van een bezwaarschrift.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage

10.1 Gelet op artikel 6.12 Wro is de Gemeente gehouden het kostenverhaal in het kader van het wijzigen van het planologisch regime en voor zover deze betrekking hebben op het Bouwplan van Exploitant te verhalen op Exploitant. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is Exploitant een resterende exploitatiebijdrage verschuldigd van **totaal € 112.965,60** (*zegge: honderdtwaalfduizend negenhonderdvijfenzestig euro en zestig eurocent*), (prijspeil 1-1-2022). Het op basis van de Overeenkomst Programmafase betaalde voorschot is hiervan reeds in mindering gebracht.

10.2 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan zoals nader is uitgewerkt in **Bijlage 5** en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet

maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Bouwplangebied. Niet daaronder begrepen zijn de eventuele kosten van juridische bijstand zoals genoemd in 10.5. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Exploitant komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Exploitant. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.3 Exploitant betaalt de exploitatiebijdrage van **€ 112.965,60** (prijspeil 1-1-2022) uiterlijk twee weken voordat door de Gemeente het besluit tot vaststelling van een Bruikbare omgevingsvergunning aan de gemeenteraad wordt aangeboden, op basis van een door de Gemeente verzonden factuur. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.4 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, behoudens de leges voor het ruimtelijk besluit, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Exploitant.

10.5 Exploitant en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Bouwplan verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand.

10.6 Voor de realisatie van het Bouwplan is rekening gehouden met een oplevering van het Bouwplan binnen twee jaren, gerekend vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke Bruikbare omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Bouwplan langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 10.1, verschuldigd.

10.7 Indien, vanwege de voortgang van het Bouwplan en/of de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet, het vast te stellen ruimtelijk besluit moet worden omgezet naar een omgevingsplan, komen deze extra kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente.

10.8 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10.9 De onder 8.5 genoemde bijdrage van **€ 75.000,00** (*zegge: vijfenzeventig duizend euro*) moet door Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen zes weken nadat een voor de bouw van de eerste woning(en) in het Exploitatiegebied benodigde bruikbare omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door Initiatiefnemer is verkregen. Exploitant ontvangt hiervoor een factuur van de Gemeente.

11. Bibob

11.1 Op deze Overeenkomst is de “Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk” van toepassing. Door ondertekening verklaart Exploitant kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en uitdrukkelijk met de inhoud van de beleidsregel in te stemmen.

11.2 De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de Bruikbare omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de Bruikbare omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de Bruikbare omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.4 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Verklaring geen Russische betrokkenheid

12.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

12.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

13. Overdracht aan derden

Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, en/of het eigendomsrecht op het Exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

14. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

14.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

14.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

14.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

14.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

15. Einde overeenkomst

15.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

15.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

15.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Bouwplan is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

16. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

17. Toepasselijk recht; geschillenregeling

17.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

18. Generieke bepalingen

18.1 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en

de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

18.2 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

18.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

18.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 22-08-2023

De ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Brinken in de Zoom B.V.,
[redacted],

SIGN

Bijlagen:

1. Bouwplan, d.d. 11 oktober 2022 / d.d. 26 oktober 2022;
2. Programma van eisen Harderwijk inrichting openbare ruimte;
3. Exploitatiegebied, d.d. 14 december 2022;
4. Voorlopig Inrichtingsplan Openbare Ruimte (VOIP), d.d. 14 februari 2023;
5. Raming exploitatiebijdrage, d.d. 10 mei 2022;
6. Transactietekening van de Openbare ruimte (concept);
7. Overeenkomst programmafase, d.d. 11 juli 2022.

Regeling plankosten exploitatieplan 2021
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd

In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum	10-5-2022
Gemeente	Harderwijk
Projectnaam	Brinken in de Zoom
Projectnummer	----
Totaal aantal gevogen eenheden	1

Naam grondeigenaar:
Aantal gevogen eenheden: 1

totaal resultaat exploitatieplan		aandeel in de plankosten 100%	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente
	euro's	euro's	vergoedingspercentages zelf invoeren	euro's	euro's
Verwerving	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	€ -	€ -	☐ 1.1 ...%	€ -	€ -
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	☐ 1.2 ...%	€ -	€ -
1.3 Ontelgenen van onroerende zaken	€ -	€ -	☐ 1.3 ...%	€ -	€ -
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	☐ 1.4 ...%	€ -	€ -
Stedenbouw	€ 84.279	€ 84.279	Maximaal 90%	€ 76.851	€ 8.428
2.1 Programma van Eisen	€ 11.284	€ 11.284	☑ 2.1 90%	€ 10.136	€ 1.128
2.2 Prijsvraag	€ -	€ -	☐ 2.2 ...%	€ -	€ -
2.3 Masterplan	€ -	€ -	☐ 2.3 ...%	€ -	€ -
2.4 Beeldkwaliteitsplan	€ -	€ -	☐ 2.4 ...%	€ -	€ -
2.5 Stedenbouwkundig plan	€ 44.817	€ 44.817	☑ 2.5 90%	€ 40.335	€ 4.482
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ 28.198	€ 28.198	☑ 2.6 90%	€ 25.379	€ 2.820
Ruimtelijke Ordening	€ 79.744	€ 79.744	Maximaal 80%	€ 38.733	€ 41.011
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€ 56.960	€ 56.960	☑ 3.1 60%	€ 34.176	€ 22.784
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	☐ 3.2 ...%	€ -	€ -
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	€ 22.784	€ 22.784	☑ 3.3 20%	€ 4.557	€ 18.227
Civiele en cultuur techniek	€ 322.153	€ 322.153	Maximaal 80%	€ 257.723	€ 64.431
4.1 Planontwikkeling	€ 62.260	€ 62.260	☑ 4.1 80%	€ 49.824	€ 12.456
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 259.873	€ 259.873	☑ 4.2 80%	€ 207.898	€ 51.975
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 8.414	€ 8.414	Maximaal 90%	€ 7.573	€ 841
5.1 Kaartmateriaal	€ 8.414	€ 8.414	☑ 5.1 90%	€ 7.573	€ 841
Communicatie	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
6.1 Omgevingsmanagement	€ -	€ -	☐ 6.1 ...%	€ -	€ -
Management	€ 97.308	€ 97.308	Maximaal 90%	€ 77.846	€ 19.462
7.1 Projectmanagement	€ 97.308	€ 97.308	☑ 7.1 80%	€ 77.846	€ 19.462
7.2 Projectmanagementassistentie	€ -	€ -	☐ 7.2 ...%	€ -	€ -
Planeconomie	€ 42.656	€ 42.656	Maximaal 90%	€ 38.390	€ 4.266
8.1 Planeconomie	€ 42.656	€ 42.656	☑ 8.1 90%	€ 38.390	€ 4.266
totaal	***€ 634.555***	***€ 634.555***		***€ 496.116***	***€ 138.438***

Indexering naar prijspeil 1-1-2022	***1,02***	***€ 141.207***
		€ 28.241

SIGN

SIGN

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst - Grote Haverstraat 2 t/m 4

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **Treecamp B.V.**, statutair gevestigd te (3847 LJ) Harderwijk, aan de Eekoornlaan 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27179251, hierbij vertegenwoordigd door [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Exploitant',

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk wordt aangeduid als 'Partij'.

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant heeft de voor de ontwikkeling van het Project benodigde grond en opstallen, gelegen aan de Grote Haverstraat 2, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 3647, 3855, 3856 en 4720 (hierna te noemen 'het Exploitatiegebied) in eigendom;
B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van twee woningen op de eerste verdieping en het wijzigen van de geldende bestemming centrum detailhandel naar wonen op het begane grond van het Exploitatiegebied, hierna te noemen: '**het Project'**, zoals weergegeven in het als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte Inrichtingsplan;
C. Partijen hebben op 15 november 2023 een Overeenkomst Programmafase met nr. 02430000560144/h230334866, gesloten, met het doel om te komen tot een nadere uitwerking van de ontwikkelmogelijkheden van het Exploitatiegebied;
D. De Gemeente is onder de in deze Anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken;
E. Het Project is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij een wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
F. Met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Project gaan Partijen deze Overeenkomst aan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

G. Het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase, welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gevoegd, blijft onverkort van toepassing, tenzij daarvan in deze anterieure overeenkomst, hierna te noemen 'de Overeenkomst' geheel of gedeeltelijk wordt afgeweken;
H. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze Overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Besluit*
  De omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2e Wabo), tevens inhoudende de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, d.d. 22 oktober 2024 met nr. 02430000168024 / 02430000671738.

- *Artikel:*
  Een artikel in deze Overeenkomst

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het Project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Openbare ruimte:*
  De woonrijp gemaakte gronden ten behoeve van het toekomstig algemeen gebruik in eigendom en beheer van de Gemeente, één en ander conform het Inrichtingsplan en het Programma van eisen, en zoals nader is beschreven onder Project in deze Overeenkomst.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Grote Haverstraat 2, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 3647, 3855, 3856 en 4720, met een totale oppervlakte van circa 597 m2.

- *Programma van eisen:*
  Document met de (civieltechnische) eisen voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied waar Exploitant zich aan moet conformeren, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Project:*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit: Het transformeren van begane grond van het bestaande gebouw

naar wonen en de nieuwbouw van twee woningen op de eerste verdieping, waarbij in totaal nieuwe 18 woningen worden gerealiseerd, één en ander zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.
Het Project wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

1.2 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan 'Appartementen Grote Haverstraat', definitief ontwerp d.d. 13-09-2023.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.
2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.
3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Project in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat het voor het beoogde Project benodigde Besluit tijdig beschikbaar komt.
3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.
3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, ontwerpen, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.
4.2 Exploitant draagt voor eigen rekening zorg voor de participatie met de omgeving. Eventuele inhoudelijke bijdragen in het participatieproces vanuit de Gemeente zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld in Artikel 9.

4.3 Exploitant zal voor haar rekening de benodigde vergunningen aanvragen voor de bouwactiviteit, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Exploitant is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de dan geldende legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder Artikel 9.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Besluit. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de Gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen is de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5.4 Exploitant verplicht zich als voorschot op de aan de Gemeente te betalen vergoedingen als hiervoor onder lid 1 bedoeld te betalen aan de Gemeente een bedrag van **€ 9.174,00** (*zegge: negen duizend vierenzeventig euro*). Voor het betalen van dit bedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de Gemeente ontvangen en moet worden voldaan binnen twee weken na ontvangst van de factuur. Exploitant geeft de Gemeente onherroepelijk volmacht om het bedrag dat Exploitant op de voet van deze overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd mocht worden te verrekenen met het hiervoor genoemde bedrag.

5.5 In plaats van het hiervoor onder lid 4 bedoelde voorschotbedrag te storten kan Exploitant een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het hiervoor onder lid 4 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, voortduurt tot en met de dag waarop de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedingsaanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan voorts onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevat dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week na ondertekening van deze Overeenkomst in het

bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

5.6 Zowel voor het voorschotbedrag als de bankgarantie geldt dat deze aan Exploitant wordt geretourneerd wanneer de termijn om aanvragen om tegemoetkoming in planschade is verstreken en er alsdan geen lopende verzoeken om tegemoetkoming in planschade of daaruit voortvloeiende gerechtelijke procedures meer aanhangig zijn.

5.7 Wanneer en zodra de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedingsaanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan ook onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, zal de Gemeente het dan eventueel door Exploitant teveel vooruit betaalde bedrag aan Exploitant restitueren. Wanneer de Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd.

5.8 Wanneer en zodra onherroepelijk is komen vast te staan dat de planologische medewerking strekkende tot realisering van het Project niet is c.q. kan worden verleend, zal de Gemeente het door Exploitant vooruit betaalde bedrag als hiervoor in lid 4 bedoeld binnen een termijn van uiterlijk twee weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren. Wanneer Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan de Ontwikkelaar worden geretourneerd.

6. Realisatie van het Project

6.1 Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Exploitant gerealiseerd.

6.2 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden op het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.3 Exploitant is verantwoordelijk voor een veilig bouwverkeer. Hiervoor stelt Exploitant een verkeersroute vast, en legt deze ter goedkeuring voor aan de Gemeente.

7. Specifieke bepaling inzake het woningbouwprogramma

7.1 a. De door Exploitant te realiseren woningen moeten voldoen aan de verdeling in prijsklassen in de onderstaande tabel:

Aantal	**Woningbouwcategorie**	**Prijsklasse per 1-1-2024**
6-0	Sociale huur	Tot liberalisatiegrens € 879,66
6-12	Betaalbare woningen	Huur >liberalisatiegrens - <WWS-grens (t/m 186 punten) ofwel € 1.157,-, prijspeil 2024, of koop < € 390.000,- (prijspeil 2024)
6	Duurder segment	Huur >186 punten / .€1.157,-, prijspeil 2024, of koop > € 390.000 (prijspeil 2024)
18	**Totaal aantal woningen**	

b. Exploitant is verplicht de te realiseren woningen volgens de verdeling zoals in 7.1 opgenomen tabel voor een minimale periode van vijftien (15) jaar, zoals genoemd in de geldende huisvestingsverordening en de doelgroepenverordening, in stand te houden. Dit houdt ook in dat de woningen onder de betreffende WWS-grens moeten blijven.

c. Voor de huurwoningen in de categorie Sociale huur en Betaalbare woningen wordt de maximale huurprijs jaarlijks vastgesteld door het Rijk. Exploitant is verplicht zich te houden aan deze door het Rijk jaarlijks vastgestelde prijsgrenzen.
d. Voor alle huurwoningen is Exploitant verplicht zich te houden aan het huurprijsbeleid van het Rijk.

7.2 Om het hiervoor onder 7.1 a. omschreven woningprogramma voor een periode van minimaal 15 jaar te kunnen garanderen geldt voor de door de Exploitant te realiseren huurwoningen:
a. de Exploitant is gerechtigd deze woningen zelf dan wel middels een gelieerde onderneming/vennootschap, dan wel in privé, dan wel middels een institutionele belegger, dan wel bij derden te (doen) beleggen, mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
b. ingeval van verkoop van sociale huurwoningen zal de Exploitant zich inspannen om binnen redelijke termijnen onder door haar te bepalen condities over verkoop van die woningen in eerste instantie overeenstemming te bereiken met een zogenaamde toegelaten instelling dan wel een andere geïnteresseerde verhuurder van woningen in de sociale sector;
c. de aanbieding van de hiervoor bedoelde woningen aan toegelaten instellingen/sociale verhuurders geschiedt met de voorwaarde dat aan de koper de verplichting zal worden opgelegd om bedoelde woningen gedurende tenminste vijftien (15) jaar na aanvang van de eerste bewoning niet in de koopsector te brengen; gedurende die 15 jaar dienen de woningen te blijven binnen de hiervoor onder 7.1 a. genoemde huurprijs opbouw; tussentijdse verkoop aan een corporatie of een belegger mag, maar het moeten wel huurwoningen blijven; na 15 jaar kunnen de woningen eventueel geliberaliseerd of verkocht worden, er wordt dan geen woningprogramma door de Gemeente voorgeschreven.

7.3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om inzage te verkrijgen in de door Exploitant gehanteerde huurprijzen. Exploitant is verplicht zijn medewerking aan de Gemeente te verlenen en de gevraagde gegevens op verzoek van de Gemeente te overleggen.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Gelet op artikel 6.12 Wro is de Gemeente gehouden het kostenverhaal in het kader van het wijzigen van het planologisch regime en voor zover deze betrekking hebben op het Project van Exploitant te verhalen op Exploitant. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is Exploitant een (resterende) exploitatiebijdrage verschuldigd van **totaal € 3.224,63** (*zegge: drieduizend tweehonderd vierentwintig euro en drieënzestig eurocent*). Het voorschotbedrag dat bij de Overeenkomst Programmafase reeds is voldaan, is al verwerkt in deze exploitatiebijdrage.

9.2 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. De bijdrage bevat niet de (aanleg)kosten die de Gemeente moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Niet daaronder begrepen zijn de eventuele kosten van juridische bijstand zoals genoemd in 9.5. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Exploitant komen.

Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Exploitant. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.3 Exploitant betaalt de exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst, op basis van een door de Gemeente verzonden factuur. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.4 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen voor de bouwactiviteit zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen.

9.5 Exploitant en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Project verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand. Voordat de Gemeente bovengenoemde kosten gaat maken zal er overleg zijn tussen Partijen over de in te schakelen juridische bijstand, wie dit behelst en wat de uitbestede werkzaamheden zullen zijn. Partijen streven ernaar om de eventuele kosten op basis van dit artikel zo laag mogelijk te houden.

9.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9.7 Voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen drie jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 10.1, verschuldigd.

10. Bibob

10.1 Op deze Overeenkomst is de “Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk” van toepassing. Door ondertekening verklaart Exploitant kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en uitdrukkelijk met de inhoud van de beleidsregel in te stemmen.

10.2 De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat het Besluit mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar het Besluit betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van het Besluit een strafbaar feit is gepleegd;
e. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

10.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
10.4 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

11. Verklaring geen Russische betrokkenheid

11.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.
11.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:
a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

12. Overdracht of bezwaring van rechten en plichten

12.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, en/of het eigendomsrecht op het Exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Hieronder wordt ook verstaan: de situatie waarbij Exploitant de op haar rustende rechten en/of verplichtingen overdraagt of inbrengt in/aan een andere partij of vennootschap (bijvoorbeeld: door aandelenoverdracht) of een wijziging aanbrengt in de zeggenschap van Exploitant of in één of meer rechtspersonen die direct of indirect aandelen in Exploitant houden waarbij een derde zeggenschap verkrijgt.
12.2 De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.
12.3 Als toepassing is gegeven aan het bepaalde in dit Artikel, is Exploitant pas van zijn betreffende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst tegenover de Gemeente ontheven, nadat de betrokken derde(n) zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft verbonden de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te zullen komen.

13. Ontbinding

13.1 Partijen kunnen de Overeenkomst (voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel) eenzijdig geheel of gedeeltelijk en zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden, in de volgende situaties:

a. Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt. Indien Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, is Exploitant verplicht daarvan onverwijld schriftelijk mededeling aan de Gemeente te doen;
b. in geval van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de wederpartij bij de uitvoering van de Overeenkomst;
c. indien Exploitant zonder daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de Gemeente te hebben verkregen, zijn contractpositie overdraagt. In dat geval verbeurt Exploitant aan de Gemeente ook een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete ter hoogte van tweemaal de totale exploitatiebijdrage als genoemd in Artikel 10;
d. in geval uiterlijk één (1) jaar na ondertekening van deze Overeenkomst door Exploitant geen volledige en ontvankelijke voor het Project benodigde aanvraag om het Besluit bij de Gemeente is ingediend;
e. in geval uiterlijk twee (2) jaar na datum van afgifte van het Besluit, het Besluit nog niet onherroepelijk is geworden en de onherroepelijkheid ook niet binnen redelijke termijn is te verwachten (en derhalve geen onherroepelijke vergunningen kunnen worden verkregen voor de realisatie van het Project).

13.2 In geval van ontbinding van de Overeenkomst, is de Exploitant, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, het vaste bedrag van de exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.

13.3 Het in het vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

14.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

17.2 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 25-01-2025

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Treecamp B.V.,
[redacted],

SIGN

Bijlagen

1. Inrichtingsplan ‘Appartementen Grote Haverstraat’, definitief ontwerp d.d. 13-09-2023
2. Programma van eisen gemeente Harderwijk
3. Overeenkomst Programmafase d.d. 15 november 2023, nr. 02430000560144/h230334866

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - Hoek Ruiversdam en Hoge Varenweg

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van een braakliggende perceel op de hoek van de Ruiversdam en Hoge Varenweg, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie B, nummer 7815 en 7808, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer is voornemens om één woning te bouwen op het Exploitatiegebied;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning;
D. De Gemeente heeft in haar schrijven van 2 juni 2021 (kenmerk 02430000065005 / 02430000202213) aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de locatie voor woningbouw geschikt is in het kader van de aanwezige milieuhinder en onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
E. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is.
F. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen de hoek van de Ruiversdam en Hoge Varenweg, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 7815 en 7808, met een totale oppervlakte van circa 990 m2, zoals weergegeven op overzichtskaart welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit het toevoegen van één vrijstaande woning met één bijgebouw. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage2** aan deze Overeenkomst is gevoegd. Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Initiatiefnemer gerealiseerd.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Exploitatiegebied
Bijlage 2: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet-risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Indien er sprake is van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde zal Initiatiefnemer, indien nodig, zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Initiatiefnemer een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

4.4 Initiatiefnemer houdt rekening met de omstandigheid dat het Exploitatiegebied zich in een aanwezige milieuhindercirkel bevindt en zal het Project daar waar nodig op aanpassen.

4.5 Initiatiefnemer houdt rekening met de omstandigheid dat het Project kansrijk is voor externe veiligheid en zal hiernaar onderzoek laten verrichten.

4.6 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Realisatie

6.1 Initiatiefnemer draagt geheel voor eigen rekening en risico zorg voor bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.2 Initiatiefnemer zal de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.3 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.4 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de realisatie van het Project en de daarmee gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Initiatiefnemer.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 Voor de realisatie van de woning is een parkeernorm van toepassing.

7.2 De nieuw te realiseren woning moet voldoen aan de nieuwbouweisen uit het bouwbesluit, waar onder andere de BENG eisen (bijna energieneutraal gebouw) gelden.

8. Aansluiting op openbare ruimte

8.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

8.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

9.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het in procedure brengen van een Bruikbare omgevingsvergunning, van **€ 13.186,40** (*zegge:dertienduizend honderd zes en tachtig euro en veertig eurocent*).. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

10.2 De exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Initiatiefnemer. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

10.4 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

10.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, behoudens de leges voor het ruimtelijk besluit, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

10.6 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Projectgebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.7 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Wanneer niet uiterlijk op 17 september 2021 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Project niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is

vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted] J [redacted] J,

02-09-2021

SIGN

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] J [redacted] J,

02-09-2021

SIGN

Bijlagen

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied
2. Inrichtingsplan

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

A

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst
Hoge Varenweg 4 te Hierden

Versie d.d. 29 oktober 2019

Partijen

I. De gemeente Harderwijk

en

II. [redacted]

[redacted]

Anterieure overeenkomst met verzilvering bouwrechten Hoge Varenweg 4

Versie d.d. 29 oktober 2019. Status: Eindversie.

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II de [redacted] hierna ook te noemen '**Exploitant**',

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 18 april 2017 vastgesteld de 'Pilot sloopregeling Eendengebied', zijnde een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.

B. Gebr. Klaassen B.V., Partijen genoegzaam bekend, heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op diens grondeigendom aan de [redacted] (hierna: 'Slooplocatie') gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. Gebr. Klaassen B.V. en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten, welke op 10 december 2018 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is vastgesteld, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.

C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt Gebr. Klaassen B.V. per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2 schuren, één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

D. De op basis van de Sloopovereenkomst door Gebr. Klaassen B.V. verkregen rood-voor-roodrechten kunnen door Gebr. Klaassen B.V. elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Exploitant is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend Hoge Varenweg 4 te Hierden kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 7632, geheel, en 7631, gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 7.000 m^2, in deze overeenkomst verder te noemen **'Exploitatiegebied;**

F. Exploitant heeft drie rood-voor-rood bouwrechten, zoals hiervoor onder de punten C. en D. bedoeld, verworven van Gebr. Klaassen B.V., ten behoeve van de realisatie van drie woningen met een maximale footprint van ieder 250 m^2, waarvan 100 m^2 als bijgebouw;

G. Gebr. Klaassen B.V. dient voor de bouwrechten zoals hiervoor onder F. bedoeld, 3 x 750 m^2, zijnde totaal 2.250 m^2 schuren op de percelen Slooplocatie te slopen.

H. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project bestaande uit de realisatie van 3 woningen met bijgebouwen, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**

I. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

J. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);

K. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

L. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hiernavolgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan

Een door de gemeenteraad van Harderwijk vast te stellen Bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het Bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2**.

Bouwplan
Een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en zoals uitgewerkt in deze Overeenkomst.

Bouwrecht
Het recht dat, gelet op de sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie, de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Hoge Varenweg 4, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 7632, geheel, en 7631, gedeeltelijk, ter gezamenlijke grootte van circa 7.000 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet en zal vormen voor (de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning

[redacted]

voor) de realisatie van het Bouwplan en dat de basis moet en zal vormen voor het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Bouwplan en verplichtingen van Exploitant

4.1 Het Bouwplan bestaat uit de realisatie van 3 vrijstaande woningen met bijgebouwen, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

4.2 De woningen in het Bouwplan hebben ieder een totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan maximaal 100 m^2 als bijgebouw, met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

4.3 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.4 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.5 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen

uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of de daarvoor in de plaats komende regeling(en).

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5.4 Exploitant dient ter meerdere zekerheid van de nakoming van het in dit artikel bepaalde en de als gevolg van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan te verwachten planschade, een waarborgsom bij de Gemeente te storten groot € 40.000,-. Over deze waarborgsom wordt door de Gemeente geen rente vergoed. De waarborgsom wordt gerestitueerd wanneer de wettelijke termijn om een verzoek om planschade als gevolg van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan is verstreken én er alsdan geen lopende procedure(s) (meer) aanhangig is/zijn ten aanzien van (een) ingediend verzoek(en) om vergoeding van planschade en Exploitant heeft voldaan aan zijn betalingsverplichtingen as gevolg van (een) eventueel gehonoreerde planschadeverzoek(en). In plaats van een waarborgsom is Exploitant ook gerechtigd een bankgarantie af te geven ten belope van € 40.000,-, die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop de wettelijke termijn om een verzoek om planschade als gevolg van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan is verstreken én er alsdan geen lopende procedure(s) (meer) aanhangig is/zijn ten aanzien van (een) ingediend verzoek(en) om vergoeding van planschade en Exploitant heeft voldaan aan zijn betalingsverplichtingen as gevolg van (een) eventueel gehonoreerde planschadeverzoek(en). De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk één week vóór de behandeling van het Bestemmingsplan in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant. ˜

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe

van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

7.1 Exploitant zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Exploitant de benodigde (digitale) ondergronden.

7.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.2 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.4 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.5 Exploitant dient voor zijn rekening een geboorde put ten behoeve van bluswater te realiseren in het Exploitatiegebied. De locatie en specificaties van de put behoeven de voorafgaande goedkeuring van de brandweer.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Landschappelijke inpassing, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

9.1 Exploitant is gehouden het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico landschappelijk in te richten en in te passen conform het als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehechte Inrichtingsplan. De aan te brengen inrichting dient binnen 2 jaar na start met de werkzaamheden ten behoeve van het Bouwplan, te zijn voltooid. De aangebrachte inrichting dient voorts door Exploitant te worden onderhouden en in stand te worden gehouden. Vorenbedoelde instandhoudingsverplichting van de inrichting zal als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW komen te rusten op het Exploitatiegebied, één en ander middels een daartoe strekkende notariële akte, waarvan de kosten voor rekening van Exploitant komen. Deze akte dient te zijn verleden binnen 2 maanden na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. Exploitant zendt de akte ter beoordeling aan de Gemeente toe, alvorens deze te doen verlijden. Vorenbedoelde onderhoudsverplichting zal door middel van een kettingbeding aan iedere rechtsopvolger van Exploitant worden opgelegd, door middel van opname van dit kettingbeding in de betreffende akte van levering of vestiging van een zakelijk recht.

9.2 Onderdeel van de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding zoals hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoeld, is de hierna te benoemen boete op niet naleving casu quo overtreding van één of meerdere verplichtingen zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, alsmede het verzuimen het kettingbeding op te nemen in een opvolgende akte van levering casu quo vestiging van een beperkt zakelijk recht. Iedere overtreder van één of meerdere van de verplichtingen zoals hiervoor in lid 1 van

dit artikel bedoeld, casu quo een ieder die voormelde verplichtingen niet, niet geheel of niet tijdig nakomt, verbeurt aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 2.500,- per dag dat de overtreding niet is opgeheven casu quo per dag dat de niet nagekomen verplichting niet alsnog wordt nagekomen. De overtreder verbeurt deze boete zonder dat gerechtelijke tussenkomst noodzakelijk is en zonder een recht op korting of verrekening.

10. Exploitatiebijdrage

10.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, zijnde een bedrag van € 34.714,- (*zegge: vierendertigduizend zevenhonderdveertien euro*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

10.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

10.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

10.4 Bouwleges en de kosten voor een eventueel te doorlopen procedure hogere grenswaarde geluid zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges casu quo koste aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

10.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

11. Verzilvering Bouwrechten, koppeling Sloopovereenkomst

11.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst drie bouwrechten, ieder voor de realisatie van een woning met een footprint van ten hoogste 250 m^2, waarvan 100 m^2 als bijgebouw. Exploitant beschikt over deze bouwrechten op grond van de tussen Exploitant en Gebr. Klaassen B.V. gesloten Rood-voor-roodovereenkomst, welke aan deze Overeenkomst is gehecht als **Bijlage 5.**

11.2 Een bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van een woning in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van een bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

11.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Sloopovereenkomst die tot stand is gekomen tussen de Gemeente en Gebr. Klaassen B.V.. Exploitant realiseert zicht dat de bouwrechten slechts definitief tot stand komen nadat Gebr. Klaassen B.V. het daar tegenoverstaand aantal vierkante meters schuren op de percelen Parallelweg 9 en 10 heeft gesloopt. Gebr. Klaassen B.V. is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

11.4 Indien de Sloopovereenkomst door Gebr. Klaassen B.V. ontbonden wordt, dienen reeds uit hoofde van die Sloopovereenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. De voorliggende anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor één of meerdere bouwrechten van Exploitant vervallen. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het/de bouwrecht(en).

12. Overdracht aan derden

12.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of

niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

12.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervallen de bouwrechten van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

14.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, kan de Gemeente de Overeenkomst ontbinden indien Exploitant – na daartoe in gebreke te zijn gesteld – binnen de bij de ingebrekestelling gestelde termijn van ten minste 8 dagen niet alsnog aan deze verplichting heeft voldaan. Na de hiervoor bedoelde ontbinding kan Exploitant aan de Overeenkomst geen rechten meer ontlenen. De bouwrechten zullen alsdan tevens zijn vervallen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

15. Publicatie

15.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft,

het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17.6 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Exploitant is ondertekend.

17.7 Al het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase blijft onverkort van kracht, tenzij daar in deze Overeenkomst van wordt afgeweken, in welk geval het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Harderwijk, datum 30-01-2020

[redacted]

Paraaf
Gemeente Harderwijk

[Plaats], datum 14-11-19

de ondergetekende sub II,

[redacted]

Paraaf
Exploitant

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst Horloseweg 36

Versie d.d. 26 oktober 2021. Status: Eindversie.

02430000266337 - h210119279

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet en het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014 en zoals sindsdien gewijzigd, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 2 november 2021, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II. [redacted] en [redacted], [redacted] te [redacted], hierna gezamenlijk te noemen '**de Exploitant**'

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk Horloseweg 36 te Harderwijk kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I, nummer 5343, gedeeltelijk, ter grootte van circa 8.040 m^2, hierna te noemen: **'het Exploitatiegebied';**
B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, bestaande uit de realisatie van één vrijstaande woning, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**
C. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Drielanden – Groene Zoom', met de bestemming 'Agrarisch', noch binnen de in dat bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen';
D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
F. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
G. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering

van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Het terzake het Exploitatiegebied door de gemeenteraad van Harderwijk vast te stellen bestemmingsplan dat het bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt.
De verbeelding van het Bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2**.

Bouwplan
Een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, tevens inhoudende het bouwplan van Exploitant zoals verderop in deze Overeenkomst is uitgewerkt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Horloseweg 36, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie I, nummer 5343, gedeeltelijk, ter grootte van circa 8.040 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Voorzieningen van Openbaar Nut
Indien en voor zover van toepassing, de door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woning op een vuilwater rioleringssysteem en hemelwater(infiltratie)systeem, waaronder tevens is begrepen het slopen/reconstructie/hergebruik van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Planvorming en Bouwplan

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2.**

4.4 Exploitant realiseert voor zijn rekening en risico het Bouwplan, dat bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning in het Exploitatiegebied, met tenminste twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein.

5. Planschadeverhaal en voorzienbaarheid eventuele planschade

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5.4 Exploitant is ervan op de hoogte dat de Gemeente voornemens is een fietsverbinding te realiseren ten noorden van het Exploitatiegebied. Voor zover dit al leidt tot (plan)schade aan de zijde van Exploitant of de (toekomstige) bewoner van de nieuw te realiseren woning, was deze schade voorzienbaar, omdat de realisatie van het fietspad reeds is vermeld in diverse gemeentelijke regelgeving, waaronder het Bestemmingsplan. Om die reden komt eventuele (plan)schade als gevolg van de realisatie van het fietspad, niet voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.5 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.6 Exploitant dient voor zijn rekening een geboorde put ten behoeve van bluswater te realiseren in het Exploitatiegebied. De locatie en specificaties van de put behoeven de voorafgaande goedkeuring van de brandweer.

6.7 Het Exploitatiegebied wordt ontsloten op de huidige in- en uitrit.

6.8 Huishoudelijk afvalwater dient te worden geloosd op een inzamelstelsel van een mechanisch drukrioleringsysteem (minigemaal) waarvan de persleiding is aangesloten op het stamriool Horloseweg (gemeente Ermelo). Indien de bestaande aansluiting van de persleiding op het stamriool verplaatst moet worden zal Exploitant hiervoor een rioolaansluitvergunning aanvragen bij gemeente Ermelo.

6.9 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan.

6.10 Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater te verwerken binnen het Exploitatiegebied. Dit kan bestaan uit voorzieningen per bouwkavel en/of een 'collectief' systeem in de openbare ruimte zoals hemelwatervijvers, zaksloten, wadi's, hemelwateropslagtanks (b.v. met hergebruik voor sproei/toiletspoelwater), infiltratiekratten, grindkoffers, waterpasserende verharding met drainerend wegfundatie, blauwgroene daken etc. De totale berging voor hemelwater van de gezamenlijke systemen dient minimaal 36 mm te zijn ten opzichte van het aangesloten verhard oppervlak. De ledigingstijd van deze systemen dient maximaal 24 uur te zijn (b.v. door infiltratie in de bodem en/of vertraagde afvoer naar oppervlaktewater van maximaal 1,5 l/s/ha). Overtollig hemelwater van private percelen dient zichtbaar (via oppervlak) afgevoerd te worden naar het openbaar gebied. Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 5 jaar mogen geen grote plassen op straat ontstaan. Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 100 jaar mag water op straat niet zo hoog komen dat het de woning binnen kan dringen. Exploitant dient middels

een hemelwater(infiltratie)plan -inclusief controleberekening- de dimensionering van het hemelwater(infiltratie)systeem te onderbouwen.
De te treffen voorzieningen voor verwerking van hemelwater dienen door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

6.11 Exploitant dient grondwaterneutraal te bouwen: het waterbeleid van gemeente/waterschap gaat voor nieuwbouw uit van een ontwateringsdiepte t.o.v. bouwpeil van minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gedurende de levensduur. Permanente geforceerde drainage om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen is niet toegestaan. De huidige ontwateringsdiepte in het exploitatiegebied is plaatselijk onvoldoende, waardoor partiele ophoging van maaiveld noodzakelijk is. Middels een rapportage “geohydrologisch onderzoek” dienen de gekozen bouwpeilen onderbouwd te worden.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

Nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut

7.1 Er worden in het Exploitatiegebied geen nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut gerealiseerd.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.2 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met het Stadsbedrijf van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van het Stadsbedrijf. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van het Stadsbedrijf. Indien en voor zover de woning in het Exploitatiegebied wordt aangesloten op (nuts)voorzieningen en/of riolering welke is gelegen in het grondgebied van de gemeente Ermelo, dient Exploitant de hiervoor bedoelde goedkeuring van de gemeente Ermelo te verkrijgen. De Gemeente is daarbij geen partij.

7.4 Het verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.5 In de te realiseren woning komt geen gasaansluiting.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, zijnde een bedrag van € 20.630,50,- (*zegge: twintigduizend zeshonderddertig euro en vijftig cent*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar. Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.4 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10. Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bankgarantie

10.1 In de 'Structuurvisie Harderwijk 2031' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe 'rode' ontwikkeling is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn regelingen voor landschapsversterking opgenomen en zijn projecten benoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

10.2 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Harderwijk 2031'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal Exploitant in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en de daarvoor vereiste planologische wijziging en medewerking, bijdragen aan landschappelijke versterking. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

10.3 De hiervoor onder 10.2 genoemde en door Exploitant verschuldigde bijdrage bedraagt voor 1 woning à € 21.852,13,-, prijspeil 1 januari 2021. Dit bedrag zal tot de datum van betaling jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

10.4 De hiervoor onder 10.2 genoemde landschappelijke versterking c.q. verevening dient primair plaats te vinden in het Exploitatiegebied. In dit kader is door Partijen afgesproken dat het Exploitatiegebied door of in opdracht en voor rekening van Exploitant zal worden ingericht, één en ander zoals tussen Partijen is overeengekomen en vastgelegd in het door Exploitant opgestelde beplantingsplan (zie **Bijlage 3** van deze Overeenkomst). De daarmee gemoeide kosten mogen, mits deze vooraf door de Gemeente schriftelijk zijn geaccordeerd en voor zover zij betrekking hebben op nieuw toe te voegen landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied, worden afgetrokken van de door Exploitant verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking, zoals hiervoor vastgesteld in artikel 10.3. Deze kosten worden thans geraamd op € 12.000,- inclusief omzetbelasting, één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 4**. De kosten worden vermeerderd met de kosten voor aanleg van een boomgaard op eigen terrein, waardoor de totale kosten voor landschappelijke versterking in het Exploitatiegebied € 21.852,13,- bedragen. De overeengekomen landschapselementen, zoals weergegeven op de hiervoor genoemde inrichtingsschets, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant en zijn rechtsopvolgers zowel kwantitatief als kwalitatief voor onbepaalde tijd onderhouden en in stand gehouden. In geval van overtreding van voormelde instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 500,- per dag dat de overtreding voortduurt. Voormelde verplichtingen zullen komen te rusten op het Exploitatiegebied als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, met de Gemeente als begunstigde. Voor zover de verplichtingen betrekking hebben op een 'doen', zullen zij door middel van een kettingbeding worden opgelegd aan iedere verkrijger van een recht op het Exploitatiegebied, middels opname daarvan in de daartoe strekkende akte van levering of vestiging van een zakelijk genotsrecht. Exploitant dient de eerste daartoe strekkende notariële akte voor zijn rekening te doen verlijden. De akte behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente.

10.5 Met inachtneming van het hiervoor in de leden 3 en 4 van dit artikel bepaalde behoeft Exploitant geen bijdrage aan landschappelijke versterking aan de Gemeente te voldoen.

10.6 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de betaling van de bijdrage zoals bedoeld in dit artikel, zal Exploitant een schriftelijke bankgarantie stellen die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop bedoelde bijdragen door Exploitant aan de Gemeente zijn betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week na de datum van ondertekening van deze overeenkomst in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant. Indien en voor zover Exploitant (een gedeelte van) de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen aan de Gemeente voldoet, casu quo het Verkochte aan de Gemeente in eigendom heeft overgedragen, is Exploitant gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde Exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige

ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

14.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

16.6 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Exploitant is ondertekend.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend: 02-11-2021

de ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

de ondergetekende sub II,

de ondergetekende sub II

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied d.d. 26 juni 2019, K-19-001
2. Kaart Bestemmingsplan d.d. 13 oktober 2021
3. Inrichtingsplan/Beplantingsplan d.d. 27 maart 2019
4. Kostenraming landschappelijke versterking binnen Exploitatiegebied d.d. 2018

Aanlegkosten landschappelijke versterking

Randstruweel 75 euro/m2 * 160 m2 (4x40m)

Totaalbedrag € 12.000

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst

[redacted] te [redacted]

Partijen

I. De gemeente Harderwijk

en

II. [redacted]

Anterieure overeenkomst Korhoenlaan 1b

Versie d.d. 17 februari 2020. Status: Eindversie

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II R. [redacted] te [redacted] hierna ook te noemen '**Initiatiefnemer**',

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel grond plaatselijk bekend Korhoenlaan 1b, 3847 LL Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummer 9716, ter grootte van 2.938 m2, hierna te noemen: **' (het) Exploitatiegebied';**
B. Initiatiefnemer is tevens eigenaar van het perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend Korhoenlaan (3847 LL) nummer 1 en 1a en (3847 LM) nummer 3 te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummer 8871, waarop zich een woning met bijgebouwen en een horecauitspanning bevindt. Voormeld perceel met opstallen maakt geen onderdeel uit van het Exploitatiegebied, met dien verstande dat het hierna onder C. bedoelde bouwplan fysiek zal worden verbonden met voormelde horecauitspanning;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een 'Bed & Breakfast – Hotel accommodatie' en de daarbij behorende bijgebouwen, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**
D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
E. Het door Initiatiefnemer voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
F. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

Paraaf
Gemeente Harderwijk [redacted]

G. Partijen wensen met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied – Resort Slenck & Horst', dat de realisatie van het Bouwplan van Initiatiefnemer en de functiewijziging van het Resort Slenck & Horst planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het Bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2**.

Bouwplan
De realisatie van een 'Bed & Breakfast - Hotel accommodatie' en de krachtens het bestemmingsplan daarbij behorende bijgebouwen, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D nummer 9716, ter grootte van 2.938 m2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Initiatiefnemer is volledig eigenaar van het Exploitatiegebied.

Overeenkomst:
Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

2. Doel en strekking van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Initiatiefnemer aangegaan, zonder dat Initiatiefnemer daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 Initiatiefnemer realiseert zich dat het Bestemmingsplan niet alleen betrekking heeft op het Bouwplan van Initiatiefnemer, maar tevens op de functieverandering van het vakantiepark Resort Slenck & Horst. De Gemeente dient voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan, zowel met Initiatiefnemer de onderhavige overeenkomst te hebben gesloten als met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst een gelijksoortige overeenkomst te hebben gesloten, bij gebreke waaraan het Bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming voor het Bouwplan. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke ten behoeve van het Bouwplan zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Initiatiefnemer en zijn inbegrepen in de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 9.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Initiatiefnemer zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp en tekeningen binnen de grenzen van de verbeelding van het Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en voor zover die planschade betrekking heeft op het Bouwplan. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens onherroepelijk gehouden is voldaan

griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen één maand nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Realisatie

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Initiatiefnemer zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Initiatiefnemer draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Initiatiefnemer zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Initiatiefnemer realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen, welke zal lopen over de in artikel 7.3 bedoelde nieuw te realiseren in- en uitrit op de Boslaan.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Initiatiefnemer.

6.7 Initiatiefnemer dient zich bij de inrichting van het Exploitatiegebied te conformeren aan het 'Schetsplan Bed & Breakfast – Hotel accommodatie' (**Bijlage 4**).

7. Aansluiting van het Bouwplan op het openbaar gebied

Voorbereiding

7.1 Initiatiefnemer zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Initiatiefnemer de benodigde (digitale) ondergronden.

7.2 De aansluiting van het Bouwplan op de aangrenzende openbare ruimte, dient te voldoen aan het Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte **(Bijlage 3)**.

7.3 Het Bouwplan van Initiatiefnemer zal worden ontsloten op een nieuw te realiseren in- en uitrit op de Boslaan.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.4 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de bij de Gemeente in eigendom zijnde openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en/of riolering uit te

voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

7.5 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.4 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.6 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan. Het is Initiatiefnemer wel toegestaan hemelwater te lozen op eigen terrein, mits dat een onverhard terrein betreft.
Daarnaast dient het kader van het initiatief een hemelwatersysteem te worden gerealiseerd waarmee minimaal 40 mm per m2 aangesloten verhard oppervlak kan worden gebufferd (40 liter bergend volume voor elke m2 dakoppervlak en terreinverharding). De 'ledigingstijd' van de bufferruimte dient minimaal 24 uur te zijn (zodat de buffer weer beschikbaar is om de volgende bui op te vangen). Lediging vindt plaats door vertraagde infiltratie naar de bodem. Hierbij is de waterdoorlatendheid (k-waarde) van de ondergrond een maatgevende factor. Deze waarde zal op de beoogde locatie van de infiltratievoorzieningen door praktijkproeven bepaald moeten worden. Als de k-waarde minder is dan 1 m/d, dient bodemverbetering plaats te vinden of eventuele stoorlagen verwijderd te worden. Bij de controle berekening dient als rekenwaarde de gemeten k-waarde gehalveerd te worden (veiligheidsfactor 2).

Om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen mogen geen uitlogende bouwmaterialen toegepast te worden.

Initiatiefnemer dient middels een hemelwater(infiltratie)plan -inclusief controleberekening- de dimensionering van het hemelwater(infiltratie)systeem te onderbouwen en dit in combinatie met een plattegrond van terreinriolering en regenwaterberging en infiltratievoorzieningen in te dienen bij aanvraag WABO vergunning.
De te treffen voorzieningen voor verwerking van hemelwater dienen door Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7.7 Initiatiefnemer verplicht zich grondwaterneutraal te bouwen: het waterbeleid van gemeente/waterschap gaat voor nieuwbouw uit van een ontwateringsdiepte t.o.v. bouwpeil van minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gedurende de levensduur. Permanente geforceerde drainage om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen is niet toegestaan. De huidige ontwateringsdiepte in het exploitatiegebied is plaatselijk onvoldoende, waardoor partiele ophoging van maaiveld noodzakelijk is. Middels een rapportage “geohydrologisch onderzoek” dienen de gekozen bouwpeilen onderbouwd te worden.

7.9 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspra[redacted]n terzake. Van tevoren wordt

vastgesteld wat de onderhoudsclassificatie van de betreffende wegen is ('nieuw', 'gebruikt' of 'binnenkort vervangen').

9. Exploitatiebijdrage en bankgarantie

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, zijnde een bedrag van € 6.635,,- (*zegge: zesduizend zeshonderdvijfendertig euro*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage is verschuldigd bij het ondertekenen van deze Overeenkomst. De Gemeente zal voor de betaling een factuur uitreiken aan Initiatiefnemer, welke Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 Initiatiefnemer staat onvoorwaardelijk en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

9.4 Het voldoen van de Exploitatiebijdrage laat onverlet de verplichting van Initiatiefnemer tot betaling van de met het Bouwplan gemoeide bouwleges.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er gerechtvaardigde grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd en zulks niet met nadere voorwaarden zou kunnen worden ondervangen. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan in het geval er geen redelijke alternatieven zijn een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

10.2 Initiatiefnemer kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

11. Koppeling overeenkomst Resort Slenck & Horst

11.1 Het Bestemmingsplan heeft mede betrekking op de voorgenomen functiewijziging van het vakantiepark Resort Slenck & Horst. De Gemeente kan het Bestemmingsplan niet eerder vaststellen dan nadat tevens met de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst een anterieure overeenkomst is gesloten. De plankosten voor het vaststellen van het Bestemmingsplan zijn naar rato verdeeld tussen Initiatiefnemer en Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst.

11.2 Deze Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien er geen bindende anterieure overeenkomst tot stand komt met Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst dan wel wanneer laatsgenoemde overeenkomst wordt ontbonden voordat het Bestemmingsplan is vastgesteld.

11.3 Deze Overeenkomst kan voorts door de Gemeente worden ontbonden, dan wel de Gemeente kan de vaststelling van het Bestemmingsplan opschorten, indien de plankosten zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel niet, niet volledig of niet tijdig zijn voldaan door zowel Initiatiefnemer als Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst.

11.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst of opschorting van de tenuitvoerlegging daarvan, één en ander zoals hiervoor bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel, verschaft dit aan Initiatiefnemer geen enkel recht of aanspraak op vergoeding van kosten of schade.

11.5 De Gemeente gaat niet eerder tot ontbinding van deze Overeenkomst of tot de opschorting van de tenuitvoerlegging daarvan over, dan nadat zij eerst met de Initiatiefnemer overleg heeft gevoerd over een (al dan niet gedeeltelijk) alternatief bestemmin[redacted]n behoeve van het Bouwplan, eventueel

en voor zover nodig in combinatie met aanpassing van (een deel van) deze Overeenkomst en nadat Partijen hebben geconstateerd dat dat overleg niet heeft geleid tot, of binnen redelijke termijn zal leiden tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing.

11.6 Indien het deel van het Bestemmingsplan dat betrekking heeft op de functieverandering van het vakantiepark Resort Slenck & Horst niet wordt vastgesteld, niet onherroepelijk wordt of om andere reden geen doorgang vindt, dan wel indien er binnen 3 (zegge: drie) maanden na ondertekening van deze anterieure overeenkomst tussen de Gemeente en Initiatiefnemer geen bindende anterieure overeenkomst tot stand komt tussen de Gemeente en de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst dan wel wanneer laatsgenoemde overeenkomst wordt ontbonden voordat het Bestemmingsplan is vastgesteld, zal het Bestemmingsplan – indien er geen redelijke alternatieve mogelijkheden zijn om het doel te creëren van het planologisch kader voor het Bouwplan – voor rekening van Initiatiefnemer moeten worden teruggebracht c.q. aangepast tot het deel dat betrekking heeft op het Bouwplan en in procedure blijven dan wel, voor zover nodig, voortvarend opnieuw in procedure (moeten) worden gebracht. Behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 3 en artikel 11 is het bepaalde in deze Overeenkomst alsdan van overeenkomstige toepassing op het hiervoor bedoelde teruggebrachte c.q. aangepaste Bestemmingsplan. De Gemeente behoudt zich het recht voor alsdan opnieuw een exploitatiebijdrage in rekening te brengen bij Initiatiefnemer, voor zover de wijziging of de aanvulling van het Bestemmingsplan dit rechtvaardigt.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op het vorderen van vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

14.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de gemeente is betaald, kan de Overeenkomst – na voorafgaande ingebrekestelling en indien Initiatiefnemer alsdan wederom niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan – door de Gemeente worden ontbonden. Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15. Publicatie

15.1 Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke

omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17.6 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Initiatiefnemer is ondertekend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Harderwijk, datum 20

de ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

[redacted]

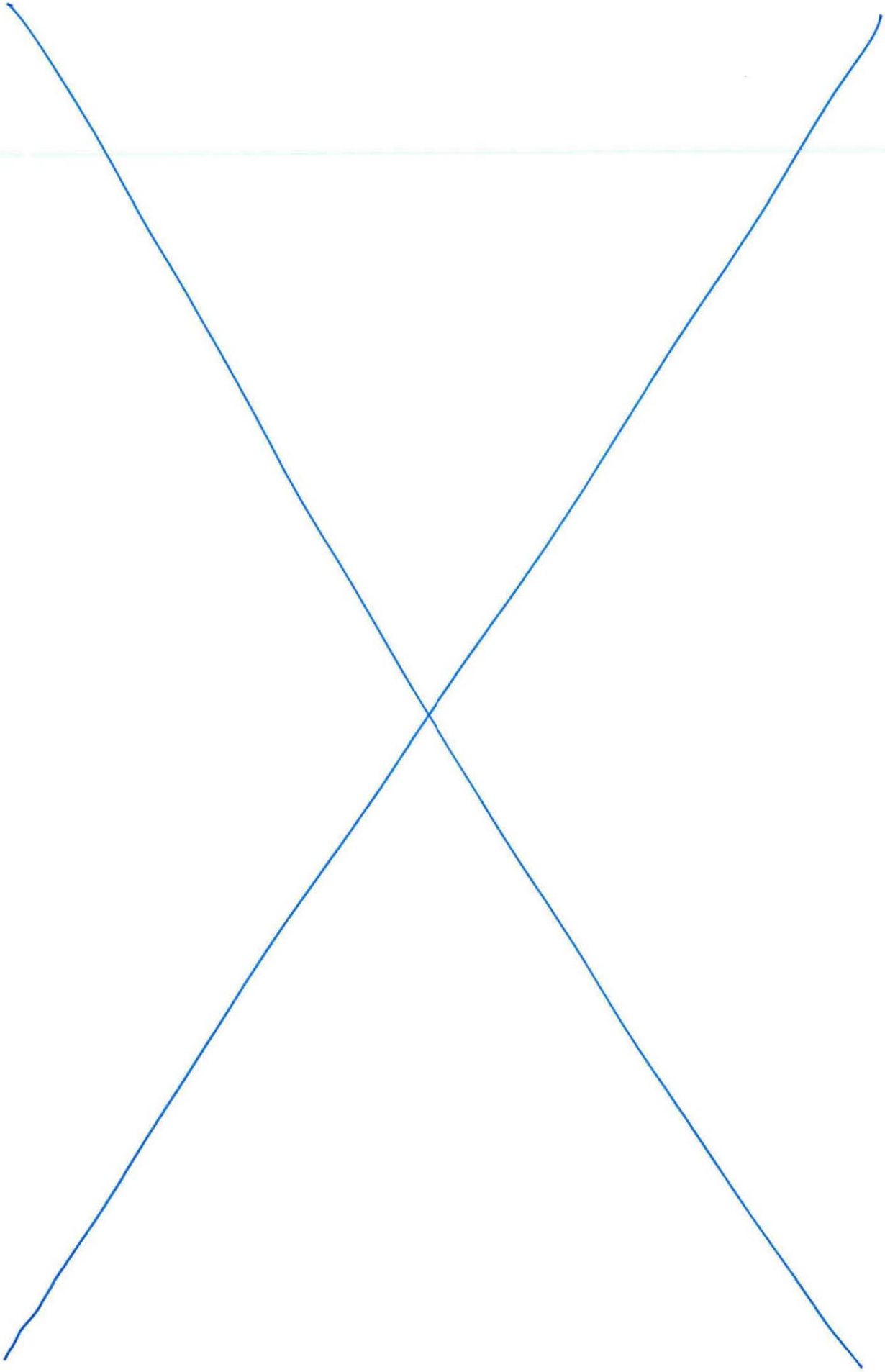
Harderwijk, datum 20-02-2020

[redacted]

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied
2. Kaart Bestemmingsplan
3. Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte
4. Schetsplan Bed & Breakfast – Hotel accommodatie

[redacted]



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst Kruithuispad

Versie d.d. 15 januari 2020.

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet en het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014 en zoals sindsdien gewijzigd, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. _____, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II. [redacted] wonende te [redacted] hierna te noemen '**de Exploitant**'

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is geen eigenaar, maar verklaart beschikkingsbevoegd te zijn ter zake van het perceel grond, gelegen aan en nabij het Kruithuispad, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie D, de nummer 721, ter grootte van ongeveer 610 m2, één en ander Partijen genoegzaam bekend en verder te noemen: **'het Exploitatiegebied'**. Het Exploitatiegebied is nader aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst behorende situatietekening.

B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, bestaande uit de realisatie van 2 seniorenwoningen in de categorie goedkope of middeldure koop, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: **'het Bouwplan'**;

C. Partijen hebben op 15 juli 2019 een 'Overeenkomst Programmafase' met elkaar gesloten (**bijlage 2**), teneinde de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Bouwplan te onderzoeken en vast te stellen;

D. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stadsweiden - Kruithuis', met de bestemming 'Wonen', maar kan planologisch mogelijk worden gemaakt door het doorlopen van een procedure tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, één en ander zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

E. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het doorlopen van een procedure tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, zoals hiervoor bedoeld onder D., mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan [redacted] anciële consequenties voor de Gemeente;

F. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
G. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het vaststellen van een planologische maatregel, ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de planologische maatregel een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan:
Het terzake het Exploitatiegebied vigerende bestemmingsplan 'Stadsweiden – Kruithuis', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Harderwijk op 9 oktober 2014 en naderhand onherroepelijk in werking getreden.

Bouwplan:
Een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, tevens inhoudende het bouwplan van Exploitant zoals verderop in deze Overeenkomst is uitgewerkt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied:
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Kruithuispad (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie D, de nummer 721, ter grootte van ongeveer 610 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Overeenkomst Programmafase:
De op 15 juli 2019 tussen Partijen gesloten overeenkomst, aangehecht als **Bijlage 2.**

Planologische Maatregel:
De planologische maatregel die nodig is voor de re[redacted]et Bouwplan en op verzoek van de Exploitant wordt vastgesteld en die tevens geldt als [redacted]aak als bedoeld in artikel 6.1 Wro. In deze Overeenkomst wordt met de planologische m[redacted]eld het besluit van het college van

burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk om af te wijken van het Bestemmingsplan.

Voorzieningen van Openbaar Nut:
Indien en voor zover van toepassing, de door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woning op een vuilwater rioleringssysteem en hemelwater(infiltratie)systeem, waaronder tevens is begrepen het slopen/reconstructie/hergebruik van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe de Planologische Maatregel in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Planvorming en Bouwplan

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het opstellen en aanleveren van de ruimtelijke onderbouwing voor de Planologische Maatregel. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de ruimtelijke onderbouwing bij de Planologische Maatregel.

4.4 Exploitant realiseert voor zijn rekening en risico het Bouwplan, dat bestaat uit de realisatie van twee (2) levensloopbestendige seniorenwoningen in de middeldure koop of middeldure huur, met ieder tenminste twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.5 Indien een woning uit het Bouwplan verhuurd wordt, dient de woning gedurende tenminste 10 jaar als huurwoning in stand gehouden te worden, waarbij de maximale kale huurprijs niet meer mag bedragen dan € 850,- per maand (jaarlijks te indexeren volgens CPI met als basisjaar 2020). Als ingangsdatum voor de termijn van 10 jaar, geldt de datum van eerste verhuur, zijnde de datum van inschrijving van de betreffende bewoner in de BRP. Vorenstaande verplichtingen tot een dulden of niet doen zullen gedurende 10 jaar na de eerste verhuur als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW rusten op het Exploitatiegebied, met de Gemeente als begunstigde. De kosten voor de terzake strekkende notariële akte komen voor rekening van Exploitant en de akte dient vooraf ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze [redacted] ingediend houden.

6.2 Exploitant dient binnen 26 weken na het verkrijg[redacted]herroepelijke omgevingsvergunning te starten met de bouw van het Bouwplan en deze [redacted]end voort te zetten. Indien niet binnen

26 weken na onherroepelijke omgevingsvergunning is aangevangen met de bouw treden partijen in overleg alvorens de vergunning wordt ingetrokken.

6.3 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.4 Exploitant zal de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen. Dit is via het Westeinde-Kruithuis-Kruithuispad.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Het Exploitatiegebied wordt ontsloten op de huidige in- en uitrit.

6.8 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan.

6.9 Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater te verwerken binnen het Exploitatiegebied. Dit kan bestaan uit voorzieningen per bouwkavel en/of een 'collectief' systeem in de openbare ruimte zoals hemelwatervijvers, zaksloten, wadi's, hemelwateropslagtanks (b.v. met hergebruik voor sproei/toiletspoelwater), infiltratiekratten, grindkoffers, waterpasserende verharding met drainerend wegfundatie, blauwgroene daken etc. De totale berging voor hemelwater van de gezamenlijke systemen dient minimaal 36 mm te zijn ten opzichte van het aangesloten verhard oppervlak. De ledigingstijd van deze systemen dient maximaal 24 uur te zijn (b.v. door infiltratie in de bodem en/of vertraagde afvoer naar oppervlaktewater van maximaal 1,5 l/s/ha). Overtollig hemelwater van private percelen dient zichtbaar (via oppervlak) afgevoerd te worden naar het openbaar gebied. Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 5 jaar mogen geen grote plassen op straat ontstaan. Bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 100 jaar mag water op straat niet zo hoog komen dat het de woning binnen kan dringen. Exploitant dient middels een hemelwater(infiltratie)plan -inclusief controleberekening- de dimensionering van het hemelwater(infiltratie)systeem te onderbouwen.
De te treffen voorzieningen voor verwerking van hemelwater dienen door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte. De kosten voor de terzake strekkende notariële akte komen voor rekening van Exploitant en de akte dient vooraf ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd.

6.10 Exploitant dient grondwaterneutraal te bouwen: het waterbeleid van gemeente/waterschap gaat voor nieuwbouw uit van een ontwateringsdiepte t.o.v. bouwpeil van minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gedurende de levensduur. Permanente geforceerde drainage om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen is niet toegestaan. De huidige ontwateringsdiepte in het exploitatiegebied is plaatselijk onvoldoende, waardoor partiele ophoging van maaiveld noodzakelijk is. Middels een rapportage "geohydrologisch onderzoek" dienen de gekozen bouwpeilen onderbouwd te worden.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken, fietsverbinding

Nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut

7.1 Er worden in het Exploitatiegebied geen nieuwe Voorzier [redacted] erd.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.2 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met het Stadsbedrijf van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van het Stadsbedrijf. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van het Stadsbedrijf.

7.4 Het verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

Fietsverbinding / Erfafscheiding

7.5 Het Exploitatiegebied grenst aan de noordzijde aan de fietsverbinding 'Kruithuispad'. Bij de inrichting van het Exploitatiegebied en het realiseren van de erfafscheiding, dient in overleg met de Gemeente gekozen te worden voor een variant waarbij het zicht op het pad vergroot wordt, zodat de veiligheid van het fietspad wordt verbeterd.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van de Planologische Maatregel, zijnde een bedrag van € 13.181,- (*zegge: dertienduizend honderdéénentachtig euro*). Exploitant heeft uit hoofde van de Overeenkomst Programmafase reeds een bedrag voldaan groot € 2.000,-, waardoor thans een te betalen Exploitatiebijdrage resteert van € 11.181,-. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar, met inachtneming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel. Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.4 Indien er definitief geen zienswijzen zijn ingediend tegen de (ontwerp) Planologische Maatregel, zal van de Exploitatiebijdrage een gedeelte groot € 3.181,- aan Exploitant worden gerestitueerd.

9.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te [redacted] het verlenen van

toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

10.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde Exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

13.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Al het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase blijft onverkort van kracht, tenzij daarvan in deze Overeenkomst nadrukkelijk van afwijken.

15.5 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

15.6 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

15.7 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Exploitant is ondertekend. De Gemeente stelt Exploitant in kennis van de ondertekening door de Gemeente dan wel het achterwege blijven daarvan.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Harderwijk, datum 22/1/20

[redacted]

[redacted]

Paraaf
Gemeente Harderwijk

[redacted]

Paraaf
Exploitant

[redacted]

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied d.d. 4 april 2019, D-721
2. Ondertekende Overeenkomst Programmfase d.d. 15 juli 2019

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000248025 / h210099653

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – perceel B7645 naast Lage Enkweg 16

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het Mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 van 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], wonende te [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 het Beleidskader rood voor rood initiatieven vastgesteld. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Het beleidskader heeft een directe samenhang met de bestemmingsplannen die gelden in het buitengebied, de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk, en de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden. Ook ligt er een directe relatie met het beleid van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd;

B. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal 750 m^2 aan voormalige agrarische gebouwen te slopen. Voor de sloop heeft Exploitant de locatie Parallelweg 9/10, in eigendom van de Gebroeders Klaassen B.V., gevonden. Voor de sloop van 750 m2 aan agrarische schuren heeft Exploitant met Gebroeders Klaassen B.V. op 9 november 2021 een 'Overeenkomst inzake verkoop sloopmeters' gesloten, hierna te noemen: '(de) Sloopovereenkomst', welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht;

C. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Bouwplan op het Exploitatiegebied,

D. met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: 'het Bouwplan'. Onderdeel van het Exploitatiegebied betreft een deel van de locatie Lange Enkweg 25 zoals is weergegeven op **Bijlage 2**. Voor dit onderdeel wordt de bestemming aangepast, zonder bouwmogelijkheid.

E. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

F. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

G. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan*

Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat:
- de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt,
- de bestemming van de Slooplocatie wijzigt, waarbij alle daarop rustende bouwmogelijkheden worden wegbestemd en
- de bestemming van het perceel Lage Enkweg 25 wijzigt, waarbij een deel van de daarop rustende bouwmogelijkheden wordt wegbestemd.

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:
1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.

4. de omzetting van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) naar een woning, met behoud van het aanwezige oppervlak en met een bijgebouw van maximaal 20 m², waarbij vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten, per sloop van drie keer de oppervlakte van de aanwezige recreatiewoning.

- *Bouwplan*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van één grote woning met een maximale oppervlakte van 150 m² en een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 100 m², inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein conform het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

- *Bruikbare omgevingsvergunning*

Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Lage Enkweg naast nr. 16, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 7645 met een oppervlakte van 950 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 4**.

- *Overeenkomst*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan voormalige agrarische gebouwen. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:

- Het perceel aan de [redacted], kadastraal bekend gemeente [redacted], sectie B, nummers 6059, 8032, 8033 en 6064 met een oppervlakte van ca. 23860 m^2,
- Het perceel waarvoor de sloopmeters worden ingezet op basis van het door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat met nummer 02-2021 HWK d.d. [...] voor een oppervlakte van 750 m^2.

- *Voorzieningen van Openbaar Nut*

De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan op te stellen, in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente brengt het Bestemmingsplan in procedure door het ontwerp-Bestemmingsplan ter inzage te leggen. De Gemeente biedt vervolgens het Bestemmingsplan pas ter vaststelling aan de gemeenteraad aan, nadat door Exploitant is voldaan aan het bepaalde onder 4.2. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de inspanningsverplichting zoals genoemd in 3.2 wordt opgeschort totdat voldaan is aan het bepaalde onder 4.2.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor het door de Gemeente op te stellen Bestemmingsplan. Deze gegeven dienen te voldoen aan eventuele wettelijke bepalingen. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.2 Exploitant levert voor eigen rekening en risico een bewijs van:
- de sloop en verwijdering van de op de Slooplocatie aanwezige gebouwen en overige aanwezige bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en verhardingen en
- voor de sanering van Slooplocatie voor wat betreft de ondergrond van de gesloopte opstallen (inclusief een zone van tenminste 5 meter rondom de (voormalige) opstallen), inclusief een schoongrondverklaring, welke moet zijn afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

Het aantal sloopmeters bedraagt 750 m².

4.3 Exploitant dient uiterlijk binnen één maand nadat de sloop en sanering van alle zich op het perceel Slooplocatie bevindende schuren zijn afgerond, de landschappelijke inpassing van Slooplocatie te hebben voltooid. Een afwijkende termijn is mogelijk, indien dit vanwege het seizoen wordt verlangd en hiertoe een onderbouwd verzoek bij de gemeente is ingediend en is goedgekeurd. Hiervoor wordt een gereedmelding gedaan bij de Gemeente.

4.4 Alle op de Slooplocatie rustende en geldende milieuvergunningen en/of –meldingen worden ingetrokken. Een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek tot intrekking wordt door Exploitant - gelijktijdig met het indienen van een sloopmelding - gedaan bij het daartoe bevoegde gezag.

4.5 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Voorzieningen van Openbaar Nut

6.1 Bij de realisatie van de toekomstige openbare ruimte wordt het als **Bijlage 6** toegevoegde Programma van Eisen nageleefd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Exploitatiebijdrage

7.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan van **€ 24.762,00** (*zegge: vierentwintigduizend zevenhonderdtweeënzestig euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 7**).

7.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn.

7.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

7.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

7.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

7.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

8. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

8.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht ten behoeve van het Bouwplan.

8.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

8.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie is gesloopt.

8.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting tot sloop, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

9. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan

9.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. ‘rode’ ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

9.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer zijn volledig voor rekening van Exploitant.

9.3 De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht.

9.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Exploitatiegebied, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

9.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 9.1 en 9.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

10.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

11.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.
12.2 Wanneer de hiervoor onder 7.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Bestemmingsplan niet in procedure worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.
12.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.
12.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

15.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

Aldus overeengekomen op 07-05-2022

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted]

SIGN

Bijlagen:

1. Sloopovereenkomst
2. Aanpassing BP Lage Enkweg 25
3. Exploitatiegebied
4. Erfinrichtingsplan
5. Erfinrichtingsplan slooplocatie
6. Openbare ruimte
7. Kostenverhaal

Kostenverhaal ontwikkeling Lage Enweg naast 16

Exploitatiebijdrage

	subtotaal	**Totaal**
Plankosten voor het realiseren van één woning:	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Leges herziening bestemmingsplan		
7.2.1	€ 3.064,00	€ 3.064,00
7.2.2.2	€ 13.698,00	€ 13.698,00
Totaal exploitatiebijdrage		**€ 24.762,00**

Verschuldigde exploitatiebijdrage	**€ 24.762,00**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst ontwikkeling Lage Enkweg naast 35

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de gemeente',

en

II [redacted], woonachtig te [redacted], aan de [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder afzonderlijk ook wel 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening..

B. [redacted], woonachtig [redacted] te [redacted], Partijen genoegzaam bekend en verder te noemen [redacted], heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. [redacted] en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.

C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt [redacted] een bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van één vrijstaande woning elders binnen de gemeentegrenzen, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

D. Het op basis van de Sloopovereenkomst door [redacted] verkregen rood-voor-roodrecht kan door [redacted] elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Voorafgaand aan elke

nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Exploitant is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond bekend Lage Enkweg naas5 35 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 3028 met een oppervlakte van 1.418 m^2, in deze overeenkomst verder te noemen **'Exploitatiegebied;**

F. Exploitant heeft een rood-voor-rood bouwrecht, zoals hiervoor onder de punten C. en D. bedoeld, verworven van [redacted], ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, alsmede de landschappelijke inpassing van het bouwplan.

G. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de realisatie van één vrijstaande woning, met een maximale oppervlakte van 100 m2, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale oppervlakte van 50 m2 voor bijhorende bouwwerken met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en alsmede de landschappelijke inpassing van het bouwplan, hierna: **'het Bouwplan';**

H. Partijen hebben op 13 januari 2020 een 'Overeenkomst Programmafase' gesloten terzake de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, welke aan de voorliggende anterieure overeenkomst is gehecht als **Bijlage 1**;

I. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

J. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);

K. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

L. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3**.

Bouwplan
De realisatie van één vrijstaande woning, met een maximale oppervlakte van 100 m2, een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter en een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter, en een maximale oppervlakte van 50 m2 voor bijhorende bouwwerken met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en alsmede de landschappelijke inpassing van het bouwplan.

Bouwrecht
Het recht dat, gelet op de sloop van vierkante meters 'rood' op de locaties Slooplocatie, de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend het perceel grond bekend Lage Enkweg naast 35 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 3028 met een oppervlakte van 1.418 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Slooplocatie
De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan schuren. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld het perceel [redacted] te [redacted], Partijen genoegzaam bekend. De sloop van de schuren op het perceel [redacted] te [redacted] geeft recht op vier rood-voor-roodrechten, welke ieder recht geven op de bouw van één woning met een maximale oppervlakte van 100 m2 en maximaal 50 m2 aan bijbehorende bouwwerken op een Ontvangende Locatie.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Wijzigingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

Voorbereiding en inrichtingseisen openbaar gebied

7.1 Exploitant werkt het stedenbouwkundig plan uit in een concept-inrichtingsplan (**Bijlage 5**).

7.2 Na schriftelijke goedkeuring van het concept-inrichtingsplan door de Gemeente werkt Exploitant het Inrichtingsplan voor de Voorzieningen van Openbaar nut uit in een Voorlopig Ontwerp. Na schriftelijke goedkeuring van Voorlopig Ontwerp door de Gemeente werkt Exploitant het Voorlopig Ontwerp uit in een Definitief Ontwerp. De Gemeente streeft er naar haar goedkeuring te verlenen binnen veertien dagen na ontvangst van het door Exploitant ter goedkeuring voorgelegd document.

7.3 Na schriftelijke goedkeuring van het Definitief Ontwerp werkt Exploitant deze uit in een bestek en bestektekeningen. Exploitant start niet eerder met de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, dan nadat de Gemeente schriftelijk haar instemming heeft verleend aan het daartoe strekkende bestek en de bestektekeningen.

7.4 Exploitant zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Exploitant de benodigde (digitale) ondergronden.

7.5 De te realiseren Voorzieningen van Openbaar Nut dienen te voldoen aan het Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte **(Bijlage 5)**.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.6 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.7 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.6 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.8 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.9 In de woningen komt geen gasaansluiting.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het bestemmingsplan, minus het reeds voldane voorschot van € 2.000,00, zijnde een bedrag van **€ 14.233,00** (*zegge: veertienduizend en tweehonderddrieëndertig euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage bij deze Overeenkomst gevoegd (**Bijlage 6**).

9.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

9.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10. Verzilvering Bouwrecht, koppeling Sloopovereenkomst

10.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht voor de realisatie van een vrijstaande woning.

10.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van een woning in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

10.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Sloopovereenkomst die op 7 augustus 2019 tot stand is gekomen tussen de Gemeente en [redacted] Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat [redacted] het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. [redacted] is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

10.4 Indien de Sloopovereenkomst door [redacted] ontbonden wordt, dienen reeds uit hoofde van die Sloopovereenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. De voorliggende anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van

Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

11. Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bankgarantie

11.1 In de 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe 'rode' ontwikkeling is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn regelingen voor landschapsversterking opgenomen en zijn projecten benoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

11.2 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal Initiatiefnemer in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en de daarvoor vereiste planologische wijziging en medewerking (toevoegen van een woning), bijdragen aan landschappelijke versterking. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

11.3 De hiervoor onder 11.2 genoemde en door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage bedraagt in totaal 22,5% van de getaxeerde waarde van de nieuw te vormen bouwkavel waarop de 'rode' ontwikkelingen zijn voorzien en zoals in deze Overeenkomst gedefinieerd als Exploitatiegebied, met aftrek van de sloopkosten van de Slooplocatie. Op basis van het gemiddelde van door Partijen uitgevoerde taxaties is deze waarde voor het Exploitatiegebied € 260.000,00. De sloopkosten van de Slooplocatie zijn reeds bij de initiatieven Lage Enkweg 13 en Duinweg 10 in mindering gebracht. De sloop heeft ook reeds plaatsgevonden. Hierdoor zijn er geen sloopkosten meer die in mindering kunnen worden gebracht, er wordt immers ook niet meer gesloopt. Als gevolg hiervan is de bijdrage aan landschappelijke versterking vastgesteld op een bedrag van € 260.000,00 x 22,5% = € 58.500,00 *(zegge: achtenvijftigduizend en vijfhonderd euro).*

11.4 De hiervoor onder 11.2 genoemde landschappelijke versterking c.q. verevening dient primair plaats te vinden in het Exploitatiegebied. In dit kader is door Partijen afgesproken dat het Exploitatiegebied door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zal worden ingericht. De daarmee gemoeide kosten mogen, voor zover zij betrekking hebben op nieuw toe te voegen landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied, worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking, zoals hiervoor vastgesteld in 11.3. Vorenbedoelde kosten zijn vastgelegd in de als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst gehechte offerte, welke door de Gemeente is voorzien van een onderbouwing. Deze kosten bedragen € 4.650,00, één en ander zoals weergegeven in voormelde **Bijlage 7.** De overeengekomen landschapselementen, zoals weergegeven op de hiervoor genoemde inrichtingsschets, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zowel kwantitatief als kwalitatief voor onbepaalde tijd onderhouden en in stand gehouden. Hiertoe zal de Gemeente in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Lage Enkweg naast 35' voorwaardelijke verplichtingen opnemen.

11.5 Met inachtneming van het hiervoor onder 11.3 en 11.4 bepaalde is Initiatiefnemer een bijdrage aan landschappelijke versterking aan de Gemeente verschuldigd van € 58.500,00 - € 4.650,00 = € 53.850,00 (*zegge: drieënvijftigduizend en achthonderdvijftig euro*). Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Dorpsomgeving Hierden zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat niet de gehele vereiste landschappelijke bijdrage op eigen terrein of de directe omgeving plaats kan vinden – door de Gemeente in een landschapsversterkingsfonds worden gestort.

11.6 De hiervoor onder 11.5 genoemde bijdrage van € 53.850,00 moet door Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen vier weken nadat een voor de bouw van de vrijstaande woning in het Exploitatiegebied benodigde bruikbare omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door Initiatiefnemer is verkregen.

11.7 Met inachtneming van het hierna onder 11.8 bepaalde en ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichting zoals hiervoor bedoeld in 11.6, wordt de hiervoor onder 11.5 bedoelde bijdrage door Initiatiefnemer binnen twee weken na de ondertekening van deze Overeenkomst in depot gestort bij een door Initiatiefnemer aan te wijzen notaris. De notaris zal een depotovereenkomst opstellen tussen Partijen en de notaris, die tenminste de verplichting voor de notaris bevat, het verschuldigde onvoorwaardelijk en zonder verrekening of korting aan de Gemeente uit te keren, op het moment dat het verschuldigde, al dan niet gedeeltelijk, opeisbaar is geworden. De kosten gemoeid met het aanhouden van het depot zijn geheel voor rekening van Initiatiefnemer. In plaats van het storten van de in artikel 11.5 bedoelde bijdrage in een depot bij de notaris, is Initiatiefnemer ook gerechtigd een bankgarantie te stellen ter hoogte van de verschuldigde bijdrage, die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop bedoelde bijdrage door Initiatiefnemer aan de Gemeente is betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Indien Initiatiefnemer kiest voor afgeven van een bankgarantie, dient deze bankgarantie uiterlijk twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Initiatiefnemer. Indien en voor zover Initiatiefnemer (een gedeelte van) het verschuldigde bedrag aan de Gemeente voldoet, is Initiatiefnemer gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

12. Overdracht aan derden

12.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

12.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de

andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

14.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

15. Publicatie

15.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen

Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17.6 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Exploitant is ondertekend.

17.7 Al het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase blijft onverkort van kracht, tenzij daar in deze Overeenkomst van wordt afgeweken, in welk geval het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert.

Aldus overeengekomen op

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
[redacted]

SIGN

Bijlagen:

1. Overeenkomst Programmafase
2. Overzichtstekening Exploitatiegebied
3. Verbeelding Bestemmingsplan
4. Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte
5. Inrichtingsplan/Beplantingsplan
6. Kostenverhaal
7. Offerte met onderbouwing landschappelijke versterking

Kostenverhaal ontwikkeling Lage Enkweg naast 35

Exploitatiebijdrage

	subtotaal	Totaal
Plankosten voor het realiseren van één woning:	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Leges herziening bestemmingsplan incl. 50% indien exploitant zelf bestemmingsplan opstelt		
7.2.1	€ 3.010,00	€ 1.505,00
7.2.2.2	€ 13.456,00	€ 6.728,00
Totaal exploitatiebijdrage		**€ 16.233,00**
Voldaan voorschot op exploitatiebijdrage		€ 2.000,00
Verschuldigde exploitatiebijdrage		**€ 14.233,00**

Bijdrage landschapsversterking

	waarde		Totaal
Getaxeerde waarde nieuwe perceel	€ 260.000,00	x 22,5%	€ 58.500,00
Sloopkosten	€ -		
Eigen landschapsversterking			€ 4.650,00
Verschuldigde bijdrage landschapsversterking			**€ 53.850,00**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - Lageweg 27

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted] en [redacted], wonende te [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten.
B. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd.
C. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal alle (voormalige) agrarische gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en verhardingen te slopen. Exploitant sloopt daarvoor de alle voormalige agrarische gebouwen, ter grootte van 630 m2, op de Slooplocatie.
D. Als tegenprestatie voor de sloop van de schuren ontvangt Exploitant een bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Bouwplan op het Exploitatiegebied, inhoudende de realisatie van één vrijstaande woning die voldoet aan de bestemming 'wonen', zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied 2014., hierna: 'het Bouwplan';
E. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Wijzigingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Wijzigingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Wijzigingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

G. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Wijzigingsplan
Een wijzigingsplan is het resultaat van een wijzigingsbevoegdheid uit een bestemmingsplan. Een wijzigingsplan wordt opgesteld en vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Bouwplan
De realisatie van één (1) vrijstaande woning, die voldoet aan de bestemming 'wonen', zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied 2014.

Bouwrecht
Het rood-voor-roodrecht dat, gelet op de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie, de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Lageweg 27 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie A, nummer 2457 met een oppervlakte van 9.310 m^2 één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

Landschappelijk (erf)inrichtingsplan
Een inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Slooplocatie
De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan schuren. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:
- het Exploitatiegebied, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 2457 met een oppervlakte van 9.310 m^2.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Wijzigingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Wijzigingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken binnen de kaders van het Wijzigingsplan.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de sloop van alle voormalige agrarische gebouwen en overige aanwezige bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en verhardingen (behoudens de weg rechts naast het perceel waarop een recht van overpad rust) op Slooplocatie en voor de sanering van Slooplocatie voor wat betreft de ondergrond van de gesloopte opstallen

(inclusief een zone van tenminste 5 meter rondom de (voormalige) agrarische gebouwen) zodra sprake is van verzilvering van één rood-voor-roodrecht.

5.2 Het aantal sloopmeters bedraagt circa 630 m2.

5.3 Exploitant heeft verzocht de sloop gefaseerd uit te voeren, waarbij het laatste deel wordt gesloopt na realisatie van de woning. Exploitant is gehouden de sloop uit te voeren conform de planning welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.
De opgenomen termijnen zijn door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven onder 5.7 van toepassing is.

5.4 Vanwege de gefaseerde sloop dient Exploitant, nadat de sloop en sanering van alle zich op het perceel Slooplocatie bevindende schuren zijn afgerond, de landschappelijke inpassing van Slooplocatie te voltooien. De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform het Inrichtingsplan dat door de Gemeente is goedgekeurd en zal worden toegevoegd aan het Wijzigingsplan. Exploitant is gehouden de erfinrichting uit te voeren conform de planning welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht. De opgenomen termijnen zijn door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven onder 5.7 van toepassing is.

5.5 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de sloop en sanering en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

5.6 Alle op de Slooplocatie rustende en geldende milieuvergunningen en/of –meldingen worden ingetrokken. Een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek tot intrekking wordt door Exploitant - gelijktijdig met het indienen van een sloopmelding - gedaan bij het daartoe bevoegde gezag.

5.7 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichting tot

- de daadwerkelijke feitelijke sloop en sanering uiterlijk binnen zes maanden na elke verzilvering van een rood-voor-roodrecht te zijn afgerond als bedoeld in artikel 5.3 en/of
- het indienen van een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek om de op Slooplocatie rustende milieuvergunning in te trekken in het geval de schuren zijn gesloopt (binnen twee weken na afronding van de sloop- en saneringswerkzaamheden) als bedoeld in artikel 5.6 en/of
- het indienen van een schriftelijk onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek bij de Gemeente om de bestemming van (een deel van de) Slooplocatie te wijzigen als bedoeld in artikel 5.6 en/of verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

5.8 De in lid 7 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

6. Planschadeverhaal

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch

en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

6.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

6.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

7. Exploitatiebijdrage

7.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, van **€ 12.135,00** (*zegge:twaalfduizend honderd vijfendertig euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 5**).

7.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn.

7.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

7.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

7.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

7.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

8. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

8.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht ten behoeve van het Bouwplan.

8.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

8.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat Exploitant het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. Exploitant is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

8.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting tot sloop, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

9. Overdracht aan derden

9.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

9.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

10. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

10.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

10.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

10.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

10.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

10.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

11. Einde overeenkomst

11.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

11.2 Wanneer de hiervoor onder 7.2 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het wijzigingsplan niet in procedure worden gebracht; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

11.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

11.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

12. Publicatie

12.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

13. Toepasselijk recht; geschillenregeling

13.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

13.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

14. Generieke bepalingen

14.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

14.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

14.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

14.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

14.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

Aldus overeengekomen op 01-11-2021

de ondergetekende sub I,
gemeente Harderwijk,
[redacted],

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

[redacted],

Bijlagen:

1. Exploitatiegebied
2. Erfinrichtingsplan
3. Sloopplanning
4. Planning erfinrichtingsplan
5. Kostenverhaal

Kostenverhaal ontwikkeling Lageweg 27

Exploitatiebijdrage

	subtotaal	**Totaal**
Plankosten voor het realiseren van één woning:	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Leges herziening bestemmingsplan		
incl. 50% indien exploitant zelf bestemmingsplan opstelt		
7.2.4.1	€ 1.421,00	€ 710,50
7.2.5.2	€ 6.849,00	€ 3.424,50
Totaal exploitatiebijdrage		**€ 12.135,00**

Verschuldigde exploitatiebijdrage	**€ 12.135,00**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst - ontwikkeling Landstede

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **Stichting Landstede**, gevestigd te Zwolle, domilici kiezende te (8024 AH) Zwolle, aan de Rechterland 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41025299, in deze vertegenwoordigd door het College van Bestuur, [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Exploitant',

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk wordt aangeduid als 'Partij'.

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant heeft de voor de ontwikkeling van het Project benodigde grond en opstallen, gelegen aan de Westeinde 31, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 9722 (hierna te noemen 'het Exploitatiegebied) in eigendom;
B. Exploitant is voornemens om op het Exploitatiegebied renovatie en nieuwbouw te realiseren, bestaande uit het gedeeltelijk slopen van het bestaande onderwijsgebouw en het bouwen van een nieuw onderwijsgebouw, hierna te noemen: '**het Project'**, zoals weergegeven in het als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte Inrichtingsplan;
C. Het Project is in strijd met het geldende bestemmingplan omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden en bouwdeel C gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd;
D. Exploitant heeft eerder een voorgenomen bouwplan ingediend, welke passend was binnen de bouwhoogte en het bouwvlak van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van een stedenbouwkundig advies hierop heeft Exploitant dit gewijzigd in het Project;
E. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 oktober 2023 met nr. 2023-001477 en 02430000149739 aangegeven positief te zijn over het Project, als de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden nader wordt uitgewerkt tot een definitief bouwplan;
F. Het voorgenomen Project is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Afwijkingsbesluit ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Afwijkingsbesluit een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

G. Exploitant een aanvraag omgevingsvergunning op 22 december 2023 heeft ingediend en derhalve op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet het recht dat gold tot 1 januari 2024 van toepassing is totdat het Afwijkingsbesluit van kracht is;
H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Project een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;
I. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze Overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Afwijkingsbesluit*
  Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2e Wabo), tevens inhoudende de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, welk ontwerp als bijlage X aan deze Overeenkomst is gehecht en in procedure wordt gebracht.

- *Artikel:*
  Een artikel in deze Overeenkomst

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het Project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Openbare ruimte:*
  De woonrijp gemaakte gronden ten behoeve van het toekomstig algemeen gebruik in eigendom en beheer van de Gemeente, één en ander conform het Inrichtingsplan en het Programma van eisen, en zoals nader is beschreven onder Project in deze Overeenkomst.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Westeinde 31, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 9722, met een totale oppervlakte van 19.832 m2.

- *Programma van eisen:*
  Document met de (civieltechnische) eisen voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied waar Exploitant zich aan moet conformeren, welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Project:*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit:
  - het gedeeltelijk slopen, en
  - gedeeltelijk renoveren van het bestaande onderwijsgebouw, en
  - het bouwen van een nieuw onderwijsgebouw met een hogere bouwhoogte dan is toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan, en
  - de aanleg van een tijdelijke parkeervoorziening voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij de tijdelijkheid van de parkeervoorziening nader is toegelicht in Artikel 6, en
  - de inrichting van het terrein en aanverwante zaken,

  zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.
  Het Project wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd. Ook moet het Project voldoen aan de aandachtspunten, welke zijn opgenomen in het principebesluit d.d. 19 oktober 2023 met nr. 2023-001477 en 02430000149739, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Bij de realisatie van de toekomstige Openbare ruimte wordt het als **Bijlage 3** toegevoegde Programma van Eisen nageleefd.

1.2 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan 'Voorlopig ontwerp buitenruimte' d.d. december 2023 door Copijn
Bijlage 2: Principebesluit d.d. 19 oktober 2023 met nr. 2023-001477 en 02430000149739
Bijlage 3: Programma van eisen Gemeente Harderwijk d.d. 16-11-2018
Bijlage 4: Terrein inrichting D_003 d.d. 20-12-2023 door Ector Hoogstad Architecten
Bijlage 5: Bomenposter 'Werken rond bomen'
Bijlage 6: Planning realisatie Project

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Project in procedure te

brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat het voor het beoogde Project benodigde Afwijkingsbesluit tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, ontwerpen, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Exploitant draagt voor eigen rekening zorg voor de participatie met de omgeving. Eventuele inhoudelijke bijdragen in het participatieproces vanuit de Gemeente zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Exploitant zal voor haar rekening de benodigde vergunningen aanvragen voor de bouwactiviteit, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Exploitant is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de dan geldende legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder Artikel 10.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Afwijkingsbesluit. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de Gemeente

vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen is de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Relatie met project Nieuw Weiburg

6.1 De gemeenteraad heeft voor het gebied Nieuw Weiburg op 30 maart 2023 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld. Het Exploitatiegebied maakt onderdeel uit van het gebied waar de NvU betrekking op heeft.

6.2 Onderdeel van deze NvU is de ambitie om een Challenge Boulevard aan te leggen vanaf het station via het Westeinde over het tijdelijk parkeerterrein van Exploitant richting het ziekenhuis St. Jansdal en uiteindelijk de binnenstad. Indien in de toekomst mogelijk uitvoering gegeven gaat worden aan deze ambitie verklaard Exploitant zich bereid om, ten aanzien van het parkeerterrein als locatie waar mogelijk bepaalde activiteiten gerealiseerd zullen gaan worden in het kader van de ambities voor het gebied Nieuw Weiburg, hierover met de Gemeente in gesprek te gaan, waarbij ook rekening zal moeten worden gehouden met de parkeerbehoefte van Exploitant.

6.3 Partijen spreken met elkaar af te onderzoeken in hoeverre de ambitie om te komen tot een Challange Boulevard kan worden vervat in een ruimtelijk, maatschappelijk, kwalitatief, juridisch en financieel-economisch aanvaardbaar en haalbaar plan.

6.4 In verband met het in dit Artikel genoemde spreken Partijen ten opzichte van elkaar uit dat, ingeval het gesprek zoals genoemd in artikel 6.2 leidt tot een vervangende parkeerruimte voor Exploitant, het parkeerterrein zoals is opgenomen in de aanvraag om omgevingsvergunning een tijdelijk karakter heeft.

7. Realisatie van het Project

7.1 Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Exploitant gerealiseerd.

7.2 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden op het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

7.3 Exploitant is verantwoordelijk voor een veilig bouwverkeer. Hiervoor stelt Exploitant een verkeersroute vast, en legt deze ter goedkeuring voor aan de Gemeente.

7.4 Aan het Project zijn door de Gemeente klimaat-adaptieve maatregelen en waterbergingseisen gesteld, welke door Exploitant zijn verwerkt in het Inrichtingsplan (**Bijlage 1**) en de Terreininrichting, welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht. Het Project wordt gerealiseerd conform **Bijlage 1** en **Bijlage 4.**

7.5 Voor de realisatie van het Project zullen twee bomen door Exploitant worden gekapt. Exploitant verplicht zich om de terreininrichting met de aanplant van nieuwe bomen en groen, zoals aangegeven op de Terreininrichting (**Bijlage 4**), te realiseren.

7.6 Exploitant spant zich in alle aanwezige bomen in het Exploitatiegebied te behouden, behoudens de bomen genoemd in 7.5, en alle aanwezige bomen tijdens de werkzaamheden in verband met de realisatie van het Project te beschermen. Deze bescherming wordt door Exploitant uitgevoerd, in overeenstemming met de bomenposter 'Werken rond bomen', welke als **Bijlage 5** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

7.7 De in 7.4 en 7.5 bedoelde verplichtingen worden door Exploitant uitgevoerd binnen de planning welke als **Bijlage 6** aan deze Overeenkomst is gevoegd. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen binnen de vastgestelde planning, dan treden Partijen hierover allereerst in overleg en maken afspraken over het alsnog voldoen aan de verplichtingen en planning. Indien Exploitant zich dan niet aan haar verplichtingen of planning houdt verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

8. Realisatie van en aansluiting op de openbare ruimte

8.1 Vanwege het Project dient de Gemeente de Openbare ruimte rondom het Exploitatiegebied aan te passen. De Gemeente dient een inrit naar de tijdelijke parkeervoorziening te realiseren. Hiervoor dient de Gemeente een aansluiting op de weg, bestaande uit een te combineren inrit voor Exploitant en het naastgelegen politiebureau, en de toegang op de inrit naar Exploitant te realiseren.

8.2 Deze kosten komen geheel voor rekening van Exploitant. De geraamde kosten hiervoor bedragen **€ 15.000,00** exclusief btw (*zegge: vijftienduizend euro*). Exploitant is aan de Gemeente een voorschot verschuldigd ter hoogte van de geraamde kosten. Voor het betalen van dit bedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de Gemeente ontvangen, uiterlijk zes maanden voor de start van de werkzaamheden. Daadwerkelijke afrekening vindt plaats op basis van de daadwerkelijk door de Gemeente gemaakte kosten.

8.3 Realisatie en uitvoering van de Openbare ruimte aan de kant van het Westeinde wordt door Exploitant gerealiseerd conform de Terreininrichting (**Bijlage 4)**. Een eventuele wijziging op deze Terreininrichting (**Bijlage 4**), behoeft de goedkeuring van de Gemeente en kan leiden tot een aanpassing van de planning zoals is genoemd in artikel 7.7 van deze Overeenkomst.

8.4 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de Openbare ruimte of op de in de Openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd, in overeenstemming met het Programma van eisen, welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

8.5 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.4 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant overleg hebben met de Gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de Gemeente. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de Gemeente.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

9.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Gelet op artikel 6.12 Wro is de Gemeente gehouden het kostenverhaal in het kader van het wijzigen van het planologisch regime en voor zover deze betrekking hebben op het Project van Exploitant te verhalen op Exploitant. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is Exploitant een exploitatiebijdrage verschuldigd van **totaal € 14.000,00** (*zegge: veertien duizend euro*).

10.2 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. De bijdrage bevat niet de (aanleg)kosten die de Gemeente moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Niet daaronder begrepen zijn de eventuele kosten van juridische bijstand zoals genoemd in 10.5. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Exploitant komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Exploitant. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.3 Exploitant betaalt de exploitatiebijdrage binnen 30 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst, en/of voordat het Afwijkingsbesluit wordt verleend, op basis van een door de Gemeente verzonden factuur. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.4 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen voor de bouwactiviteit zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen.

10.5 Exploitant en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Project verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand. Voordat de Gemeente bovengenoemde kosten gaat maken zal er overleg zijn tussen Partijen over de in te schakelen juridische bijstand, wie dit behelst en wat de uitbestede werkzaamheden zullen zijn. Partijen streven ernaar om de eventuele kosten op basis van dit artikel zo laag mogelijk te houden.

10.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van het Afwijkingsbesluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10.7 Voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen drie jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 10.1, verschuldigd.

11. Bibob

11.1 Op deze Overeenkomst is de “Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk” van

toepassing. Door ondertekening verklaart Exploitant kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en uitdrukkelijk met de inhoud van de beleidsregel in te stemmen.

11.2 De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat het Afwijkingsbesluit mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar het Afwijkingsbesluit betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Exploitant in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van het Afwijkingsbesluit een strafbaar feit is gepleegd;
e. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.4 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12 Verklaring geen Russische betrokkenheid

12.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

12.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

13. Overdracht aan derden

Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen en/of zijn eigen contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger naar objectieve maatstaven niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot bevordering en/of continuering van de uitvoering van deze Overeenkomst en tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

14. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

14.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

14.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om ter zake schadevergoeding te vorderen.

14.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

14.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

15. Einde overeenkomst

15.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

15.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

16. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

17. Toepasselijk recht; geschillenregeling

17.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.

18. Generieke bepalingen

18.1 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

18.2 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

18.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

18.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 02-04-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Stichting Landstede,
[redacted],

SIGN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst – Luttekepoortstraat 10

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **Kievhorst Properties B.V.**, gevestigd te [redacted], ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87406608, in deze vertegenwoordigd door haar bestuurder, **Kievits Management B.V.**, gevestigd te [redacted], aan de [redacted], ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08154592, in deze vertegenwoordigd door [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk wordt aangeduid als 'Partij'.

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant heeft de voor de ontwikkeling van het project benodigde grond, gelegen aan de Luttekepoortstraat 10, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 6088, 4229, 4230, 4231, 6263 en 6261 (hierna te noemen 'het Exploitatiegebied') in eigendom;
B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de vigerende functie van en de tranfomatie van het gebouw (voormalige tabaksfabriek) op het Exploitatiegebied, naar vier (4) woningen (hierna te noemen: 'het Project'), zoals weergegeven in het als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte inrichtingsplan;;
C. Voor de voorgenomen transformatie is een omgevingsvergunning "afwijken regels ruimtelijke ordening, slopen in beschermd stadsgezicht en bouwen" nodig, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna ook te noemen: het Besluit);
D. Exploitant zal ook degene zijn voor wiens rekening de activiteit(en), waar het hiervoor onder C. genoemde verzoek betrekking op heeft, zullen worden verricht;
E. Het verlenen van bedoelde ruimtelijke medewerking kan echter leiden tot schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening;
F. Daarnaast zal de Gemeente kosten moeten maken voor de aanpassing van de Openbare ruimte om het Project te kunnen realiseren;

G. De Gemeente is – met in achtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid – bereid om mee te werken aan de hiervoor onder C. genoemde Besluit, onder de voorwaarden dat Exploitant (1) het volledige bedrag betaalt van iedere door de Gemeente toe te kennen schadevergoeding, die voortvloeit uit het verzochte Besluit en met die schadevergoeding samenhangende kosten en (2) alle kosten die de Gemeente moet maken voor de aanpassingen in de Openbare ruimte betaalt;
H. In deze Overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd tussen Partijen voor wat betreft het verhaal op de Exploitant van de door de Gemeente uit te keren vergoedingen voor nadeelcompensatie, waarbij geldt dat de Exploitant deze vergoedingen volledig zal compenseren, en de door de Gemeente te verrichten werkzaamheden in de Openbare ruimte;
I. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt;
J. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor de activiteiten ‘afwijken regels ruimtelijke ordening’, ‘slopen in beschermd stadsgezicht’ en ‘bouwen’, om het Project waar te maken.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Inrichtingsplan woningbouwproject:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het Project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Openbare ruimte:*
  De in eigendom van en door de Gemeente woonrijp gemaakte en aan te passen gronden ten behoeve van het toekomstig algemeen gebruik in eigendom en beheer van de Gemeente, één en ander conform het Inrichtingsplan, en zoals nader is beschreven in onder Project in deze Overeenkomst.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Luttekepoortstraat 10, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, , sectie E, nummers 6088, 4229, 4230, 4231, 6263 en 6261.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een transformatie op het Exploitatiegebied, bestaande uit de transformatie van een voormalige tabaksfabriek tot vier (4) woningen en de daarbij horende verbouwing, zoals schetsmatig is weergegeven als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst behorende tekeningen en partijen overigens genoegzaam bekend.
  Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Exploitant gerealiseerd.

1.2 De definities, de overwegingen en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze te behandelen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Exploitant is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze Overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen of bezwaren, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het Besluit, of (alsnog) te weigeren het Besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet

in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

3.3 De behandeling van het verzoek om het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van Exploitant, en de Exploitant is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek en de realisatie.

4. Planschadeverhaal

4.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

4.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

4.3 Exploitant zal door de Gemeente steeds op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Harderwijk 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5. Realisatie van de Openbare ruimte

5.1 Voor de realisatie van het Project dient de Gemeente de Openbare ruimte rondom het Exploitatiegebied aan te passen, bestaande uit een aanpassing van het straatwerk tot een draaicirkel en het verplaatsen van drie (3) lantaarnpalen. Deze aanpassingen zullen door de Gemeente worden verricht in de Openbare ruimte op grond in eigendom van de Gemeente. Deze kosten komen geheel voor rekening van Exploitant.

5.2 De geraamde kosten hiervoor zijn berekend op **€ 10.493,86**, exclusief btw, één en ander uitgevoerd conform de tekening en op basis van de offertes, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst zijn gevoegd. Exploitant is aan de Gemeente een voorschot verschuldigd ter hoogte van de geraamde kosten. Voor het betalen van dit voorschotbedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de Gemeente ontvangen, uiterlijk zes maanden voor de start van de werkzaamheden.

5.3 Daadwerkelijke afrekening vindt plaats op basis van de daadwerkelijk door de Gemeente gemaakte kosten. De daadwerkelijke kosten worden bij de Exploitant in rekening gebracht nadat de aanpassingen door en/of in opdracht van de Gemeente zijn verricht en zal in ieder geval bestaan uit de daadwerkelijke kosten van de aanpassingen en de bestede uren van de Gemeente aan deze realisatie van de Openbare ruimte.

6. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

7. Verbod overdracht rechten en verplichtingen

7.1 Het is Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen aan een derde. De Gemeente is bevoegd aan een eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden. Bedoelde toestemming zal in ieder geval niet door de Gemeente worden verleend voordat een door verzoeker en de betrokken derde ondertekende overeenkomst, bevattende alle rechten en verplichtingen die zij wensen over te dragen, door de Gemeente voor akkoord is getekend. Daarnaast zal Exploitant pas van zijn betreffende verplichtingen tegenover de Gemeente zijn bevrijd, wanneer en nadat de betrokken derde zich tegenover de Gemeente heeft verbonden de betreffende verplichtingen als eigen verplichtingen aan de Gemeente te zullen nakomen.

7.2 Als de in lid 1 van dit Artikel bedoelde derde een aan Exploitant gelieerde vennootschap betreft, zal de Gemeente haar goedkeuring in beginsel niet onthouden, als door Exploitant een zekerheidsstelling is verleend voor de naleving van de Overeenkomst indien de rechtsopvolger de Overeenkomst niet of niet volledig kan of zal naleven.

8. Tussentijdse ontbinding

De Gemeente kan deze Overeenkomst – voor het alsdan nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

9. Slotbepalingen

9.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

9.2 Geschillen tussen Partijen in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde burgerlijke rechter, tenzij de bestuursrechter daarvoor bevoegd is.

9.3 Wanneer een of meer onderdelen van deze Overeenkomst geacht zullen worden nietig of onverbindend te zijn, zijn Partijen gehouden met elkaar in overleg te treden teneinde de nietige of onverbindende onderdelen te vervangen door rechterlijk geaccepteerde bepalingen, zodanig dat het doel van deze Overeenkomst niettemin wordt bereikt.

9.4 Wijzigingen op deze Overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en ondertekening van Exploitant en de Gemeente

Bijlagen

1. Inrichtingsplan woningbouwproject
2. Tekening en kostenraming aanpassingen van de Openbare ruimte

Overeengekomen op 05-09-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Kievhorst Properties B.V,
[redacted],

SIGN

LooHorst

Gemeente Harderwijk
T.a.v. [redacted]

Ons kenmerk	143-24
Onderwerp	Aanleg - draaicirkel Hortuspark
Datum	08-04-2024

Geachte [redacted]

Wij danken u voor uw aanvraag en hebben met zorg de offerte samengesteld voor het uitvoeren van de gevraagde werkzaamheden.

Wij kunnen de leveringen en werkzaamheden volgens de werkomschrijving aanbieden voor:

Totaal exclusief BTW	**€**	**6.195,00**
BTW 21%	**€**	**1.297,29**
BTW 9%	**€**	**1,57**
Totaal inclusief BTW	**€**	**7.493,86**

Op deze offerte zijn onze hoofdvoorwaarden en de Algemene Business-to-business voorwaarden voor de leden van de Brancheverenigingen VHG van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden treft u aan als bijlage. De VHG-voorwaarden zijn ook gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 40482980 en zijn te downloaden via onze website: www.Loohorst.com. Door ondertekening van deze offerte bevestigt u deze voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Voor eventuele vragen zijn wij uiteraard graag bereid u nader uitleg te geven, of hiervoor een afspraak te maken. U kunt hiervoor contact opnemen met [redacted] 06-[redacted]. Wij hopen u hiermee een [redacted]ebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
LooHorst Landscaping [redacted] Voor akkoord

[redacted], algemeen directeur Datum:

LooHorst Landscaping bv
Buitenbrinkweg 51 | 3853 LV Ermelo | T 0341-49 47 69
Bruinehorst 36 | 6744 PB Ederveen (Ede) | T 0318-57 55 77
info@loohorst.com | www.loohorst.com

NL29 INGB 0662 2888 23
BIC INGBNL2A
KvK 08121898
BTW 8128.85.995.B01

We luisteren. LooHorst.

Ons kenmerk	143-24
Onderwerp	Aanleg - draaicirkel Hortuspark
Datum	08-04-2024

Hoofdvoorwaarden:
Voor de voorwaarden verwijzen wij naar de raamovereenkomst.

LooHorst

Ons kenmerk	143-24
Onderwerp	Aanleg - draaicirkel Hortuspark
Datum	08-04-2024

Totaal van alle onderstaande posten exclusief btw: € 6.195,00

nr.	hoev.	eenh.	omschrijving	prijs	bedrag
1	23	m²	Grond uitgraven en afvoeren - 5m3 hergebruiken bij post 4 - laagdikte ca. 25cm	82,05	1.887,12
2	18	m³	Boomgranulaat leveren en aanbrengen - betreft boomgranulaat Hardsteen/ECO - laagdikte ca. 20cm - machinaal verdichten	155,27	2.794,89
3	90	m²	Scheidingsdoek leveren en aanbrengen	6,99	628,80
4	5	m³	Teelaarde aanbrengen - laagdikte ca. 5cm	37,43	187,15
5	90	m²	Gazon inzaaien - graszaad R1 - ca. 25 gram per m2	1,39	125,42
			5 % Uitvoeringskosten		281,17
			3 % Algemene kosten		168,70
			2 % Winst en risico		112,47
			0.15 % Bijdrage RAW-systematiek (0,15%)		9,28

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst Duinweg 8 te Hierden

Versie d.d. 31 oktober 2019

Partijen

I. De gemeente Harderwijk

en

II. Stichting M.A. & M.F.

[redacted]

Anterieure overeenkomst met verzilvering bouwrecht

Versie d.d. 31 oktober 2019. Status: Eindversie

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te Apeldoorn, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II Stichting M.A. & M.F., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08207634, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3851 PM) Ermelo aan de Burgemeester Vitringalaan, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] – [redacted] hierna ook te noemen '**Exploitant**',

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en ieder voor zich ook wel '**Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 18 april 2017 vastgesteld de 'Pilot sloopregeling Eendengebied', zijnde een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.

B. [redacted] Klaassen B.V., Partijen genoegzaam bekend, heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op [redacted] en 10 te [redacted] gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. [redacted] Klaassen B.V. en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.

C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt [redacted] Klaassen B.V.:
- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2 één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning;
dan wel
- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2 één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine woning
dan wel

[redacted]

- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2 één rood-voor-roodrecht-sociale huur, hetwelk recht geeft op de bouw van één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag,
één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

D. De op basis van de Sloopovereenkomst door Gebr. Klaassen B.V. verkregen rood-voor-roodrechten kunnen door Gebr. Klaassen B.V. elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Exploitant is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend Duinweg achter 8 te Hierden kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 4175, geheel ter grootte van 1.290 m^2, in deze overeenkomst verder te noemen **'Exploitatiegebied** en zoals weergegeven op **Bijlage 1;**

F. Exploitant heeft twee rood-voor-rood bouwrechten, zoals hiervoor onder de punten C. en D. bedoeld, verworven van Gebr. Klaassen B.V., ten behoeve van de realisatie van twee kleine woningen met een footprint van ieder ten hoogste 90 m^2 met daarbij maximaal 60 m^2 aan bijbehorende bouwwerken;

G. Gebr. Klaassen B.V. dient voor de bouwrechten zoals hiervoor onder F. bedoeld, 2 x 450 m^2 derhalve totaal 900 m^2 schuren op de percelen [redacted] te slopen;

H. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de realisatie van twee woningen zoals hiervoor bedoeld onder F, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**

I. Partijen hebben geen 'Overeenkomst Programmafase' gesloten terzake de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan, maar sluiten direct de onderhavige anterieure overeenkomst;

J. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

K. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);

L. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

M. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Een door de gemeenteraad van Harderwijk vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het Bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2**.

Bouwplan
Het bouwplan van Exploitant zoals nader beschreven in de Overeenkomst, tevens zijnde een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bouwrecht
Het recht dat, gelet op de sloop van vierkante meters 'rood' op de locaties Parallelweg 9 en 10 te Hierden, de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

De sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2 geeft recht op één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine vrijstaande woning (oppervlakte (footprint) max. 90 m^2 met daarbij maximaal 60 m^2 aan bijbehorende bouwwerken) elders. Voor deze woning geldt als voorwaarde dat de bouwhoogte ten hoogste 7 meter bedraagt en de goothoogte ten hoogste 3,5 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Duinweg achter 8 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 4175, geheel ter grootte van 1.290 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant eventueel te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen

van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet en zal vormen voor (de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor) de realisatie van het Bouwplan en dat de basis moet en zal vormen voor het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Bouwplan en bijzondere verplichtingen van Exploitant

4.1 Het Bouwplan van Exploitant bestaat uit:
- de realisatie van twee vrijstaande woningen;
- met een footprint van ieder ten hoogste 90 m^2, met daarbij maximaal 60 m^2 aan bijbehorende bouwwerken;
- met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter voor de woning en 3 meter voor bijbehorende bouwwerken;
- en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter voor de woning en 4,5 meter voor bijbehorende bouwwerken;

alsmede de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein, één en ander met inachtneming van het vigerende parkeerbeleid van de Gemeente, ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst. De Gemeente verleent géén medewerking aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

4.2 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.3 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.4 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of de daarvoor in de plaats komende regeling(en).

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

6.8 Gelet op het bepaalde in artikel 6p van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, is het volgende van toepassing op het bouwplan van Initiatiefnemer:

* In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht na inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk 31 december 2019 is ingediend.

* In aanvulling op artikel 8 van de Woningwet kunnen tot 1 januari 2020 in de bouwverordening, in afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor te bouwen gebruiksfuncties waarvoor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is, voorschriften worden opgenomen die voorzien in een lagere energieprestatiecoëfficiënt.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

Nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut

7.1 In het Exploitatiegebied worden geen nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut gerealiseerd of (bestaande) Voorzieningen van Openbaar Nut aan de Gemeente in eigendom overgedragen.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.2 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.4 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.5 In de woningen komt geen gasaansluiting.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Landschappelijke inpassing, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

9.1 Exploitant is gehouden het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico landschappelijk in te richten en in te passen conform het als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehechte Inrichtingsplan. De aan te brengen inrichting dient binnen 2 jaar na start met de werkzaamheden ten behoeve van het Bouwplan, te zijn voltooid. De aangebrachte inrichting dient voorts door Exploitant te worden onderhouden en in stand te worden gehouden. Vorenbedoelde instandhoudingsverplichting van de inrichting zal als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW komen te rusten op het Exploitatiegebied, één en ander middels een daartoe strekkende notariële akte, waarvan de kosten voor rekening van Exploitant komen. Deze akte dient te zijn verleden binnen 2 maanden na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. Exploitant zendt de akte ter beoordeling aan de Gemeente toe, alvorens deze te doen verlijden. Vorenbedoelde onderhoudsverplichting zal door middel van een kettingbeding aan iedere rechtsopvolger van Exploitant worden opgelegd, door *middel van opname van dit kettingbeding in de betreffende akte van levering of vestiging van een* zakelijk recht.

9.2 Onderdeel van de kwalitatieve verplichting en het kettingbeding zoals hiervoor onder lid 1 van dit artikel bedoeld, is de hierna te benoemen boete op niet naleving casu quo overtreding van één of meerdere verplichtingen zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, alsmede het verzuimen het kettingbeding op te nemen in een opvolgende akte van levering casu quo vestiging van een beperkt zakelijk recht. Iedere overtreder van één of meerdere van de verplichtingen zoals hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoeld, casu quo een ieder die voormelde verplichtingen niet, niet geheel of niet tijdig nakomt, verbeurt aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 2.500,- per dag dat de overtreding niet is opgeheven casu quo per dag dat de niet nagekomen verplichting niet alsnog wordt nagekomen. De overtreder verbeurt deze boete zonder dat gerechtelijke tussenkomst noodzakelijk is en zonder een recht op korting of verrekening.

10. Exploitatiebijdrage

10.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, zijnde een bedrag van € 21.405,- (*zegge: éénentwintigduizend vierhonderdvijf euro*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

10.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

10.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

10.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

10.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

11. Verzilvering Bouwrechten, koppeling Sloopovereenkomst

11.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst twee Bouwrechten voor de realisatie van twee kleine woningen met een footprint van ieder ten hoogste 90 m^2 met daarbij maximaal 60 m^2 aan bijbehorende bouwwerken.

11.2 De Bouwrechten zijn niet overdraagbaar aan derden en kunnen uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van woningen in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van één of meer Bouwrechten ten behoeve van een andere locatie is niet mogelijk.

11.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Sloopovereenkomst die op 10 december 2018 tot stand is gekomen tussen de Gemeente en [redacted] Klaassen B.V. Exploitant realiseert zicht dat de Bouwrechten slechts definitief tot stand komen nadat [redacted] Klaassen B.V. het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren (450 m^2 per Bouwrecht) op de percelen Parallelweg 9 en 10

heeft gesloopt. Gebr. Klaassen B.V. is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

11.4 Indien de Sloopovereenkomst door Gebr. Klaassen B.V. ontbonden wordt, dienen reeds uit hoofde van die Sloopovereenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. De voorliggende anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor de Bouwrechten van Exploitant vervallen. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van de Bouwrechten.

12. Grondtransactie (ruiling)

Omschrijving 'het Geruilde', toegift en levering

12.1 Exploitant verbindt zich aan de Gemeente in eigendom over te dragen, gelijk de Gemeente van Exploitant in eigendom aanvaardt het perceel, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 4175, gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 39 m^2, verder te noemen 'het Geruilde A' en voorts zoals weergegeven op **Bijlage 4**, waar tegenover de Gemeente zich verbindt aan de Exploitant in eigendom over te dragen, gelijk de Exploitant van de Gemeente in eigendom aanvaardt het perceel kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3824, gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 39 m^2 en voorts zoals weergegeven op **Bijlage 5,** verder te noemen 'het Geruilde B'. Het Geruilde A en B worden hierna gezamenlijk genoemd: '(het) Geruilde'.

12.2 Voor de ruiling zoals voormeld is geen der Partijen een toegift verschuldigd.

12.3 Terzake de levering van het Geruilde A is overdrachtsbelasting verschuldigd, ten aanzien waarvan door de Gemeente een beroep wordt gedaan op de vrijstelling als bedoeld in art. 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. Ten aanzien van het Geruilde B is eveneens overdrachtsbelasting verschuldigd, welke voor rekening komt van Exploitant. Indien over het Geruilde B omzetbelasting verschuldigd is, komt deze eveneens voor rekening van Exploitant.

12.4 De notariële akte van levering ten aanzien van het Verkochte zal worden verleden binnen 2 weken nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, ten overstaan van een door Exploitant aan te wijzen notaris.

12.5 De kosten verbonden aan de ruiling komen voor rekening van de verkrijgende Partij van het Geruilde A en B.

12.6 Het Geruilde A en B zal aan de verkrijgende Partij in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan en vrij van huur, pacht, of gebruik in welke vorm dan ook.

Staat van het Verkochte, gebruik

12.7 Partijen aanvaarden uitsluitend de lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkens en/of voortvloeiend uit de laatste akte van eigendomsoverdracht.

12.8 Het gebruik van het Geruilde A en B blijft ongewijzigd, aangezien Partijen het Geruilde ieder voor zich reeds in gebruik hebben genomen. De onderhavige ruiling betreft dan ook voornamelijk een grenscorrectie.

12.9 Partijen verklaren over en weer dat ten aanzien van het Geruilde geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.

12.10 Over- of ondermaat ten aanzien van de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 12.1, zal aan geen der Partijen enig recht of aanspraak verschaffen.

Bodem

12.11 Partijen zijn niet bekend met de aanwezigheid van asbest in of aan het Geruilde. Partijen zijn niet bekend met de aanwezigheid van één of meerdere ondergrondse tanks in het Geruilde.

12.12 Partijen zijn niet bekend met de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Geruilde. Partijen hebben het Geruilde A en B ieder voor zich reeds in gebruik genomen en aanvaarden het Geruilde uitdrukkelijk 'as is', ook voor wat betreft de milieuhygiënische staat van het Geruilde. Partijen vrijwaren elkaar voor aanspraken terzake.

13. Overdracht aan derden

13.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

13.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

14. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

14.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

14.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

14.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

14.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervallen de Bouwrechten van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

15. Einde overeenkomst

15.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

15.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de Gemeente is betaald, kan de Gemeente de Overeenkomst ontbinden indien Exploitant – na daartoe in gebreke te zijn gesteld – binnen de bij de ingebrekestelling gestelde

termijn van ten minste 8 dagen niet alsnog aan deze verplichting heeft voldaan. Na de hiervoor bedoelde ontbinding kan Exploitant aan de Overeenkomst geen rechten meer ontlenen. De Bouwrechten zullen alsdan tevens zijn vervallen.

15.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

16. Publicatie

16.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

17. Toepasselijk recht, geschillenregeling

17.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

18. Generieke bepalingen

18.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

18.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

18.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

18.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

18.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

18.6 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Exploitant is ondertekend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Harderwijk, datum 19/3/20 [redacted] datum 18-11-2019

[redacted]

de ondergeteke[redacted] de ondergetekende sub II,

De gemeente H[redacted] –

[redacted]

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied d.d. 25 september 2019 met kenmerk B-19-025
2. Kaart Bestemmingsplan
3. Inrichtingsplan
4. Aankooptekening d.d. 18 september 2019 met kenmerk B-19-022
5. Verkooptekening d.d. 18 september 2019 met kenmerk B-19-024

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - 'ontwikkeling Ooster Mheenweg naast 9'

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de realisatie van één vrijstaande seniorenwoning met een totale oppervlakte (footprint) van ten hoogste 150 m2, waarvan max. 90 m2 hoofdgebouw en max. 60 m2 als bijgebouw, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: 'het Bouwplan';
B. De Gemeente en Exploitant hebben daartoe op 6 mei 2020 een "Overeenkomst Programmafase rood – voor – rood Ooster Mheenweg, kadastraal perceel 4145" gesloten, welke als **Bijlage 1** aan deze anterieure overeenkomst is gehecht;
C. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal 450 m2 aan agrarische bebouwing te slopen.Exploitant sloopt daarvoor de bestaande schuren, ter grootte van 300 m2, op het Exploitatiegebied. Voor de sloop van de resterende 150 m2 aan agrarische schuren heeft [redacted] de locatie Parallelweg 9 en 10, in eigendom van de Gebroeders Klaassen B.V., gevonden. Voor de sloop van 150 m2 aan agrarische schuren heeft [redacted] met Gebroeders Klaassen B.V. op 16 oktober 2020 een 'Overeenkomst inzake verkoop sloopmeters' gesloten, hierna te noemen: 'de Koopovereenkomst Sloopmeters', welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.
D. Als tegenprestatie voor de sloop van de schuren ontvangt Exploitant een bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Bouwplan op het Exploitatiegebied.
E. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

F. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
G. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt.

Bouwplan
De realisatie van één (1) vrijstaande seniorenwoning, met een maximale totale oppervlakte van 150 m2, waarvan maximaal 90 m2 hoofdgebouw en max. 60 m2 als bijgebouw, inclusief voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en landschappelijke inpassing .

Bouwrecht
Het recht dat, gelet op de sloop van vierkante meters ‘rood’ op de Slooplocatie, de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Ooster Mheenweg naast 9 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie A, nummer 4145 met een oppervlakte van 1.225 m^2 één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Slooplocatie
De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan schuren. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:
- het Exploitatiegebied, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 4145.
- De locatie [redacted] en 10 te [redacted], waarvoor Exploitant sloopmeters heeft aangekocht (**Bijlage 2**).

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken volgens het Bestemmingsplan.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de sloop van voldoende (met de verzilvering van één of meer rood-voor-roodrechten samenhangende) vierkante meters schuren op Slooplocatie en voor de sanering van Slooplocatie voor wat betreft de ondergrond van de gesloopte opstallen (inclusief een zone van tenminste 5 meter rondom de (voormalige) opstallen) zodra sprake is van verzilvering van één (of meer) rood-voor-roodrecht(en).

5.2 Indien het slopen van het in lid 1 van dit artikel bedoelde aantal m2 schuren ertoe zou leiden dat een schuur gedeeltelijk wordt gesloopt, is Exploitant gehouden tot het slopen van de gehele schuur. Indien en voor zover het voldoen aan de verplichting zoals opgenomen in de vorige volzin van dit artikellid ertoe leidt dat Exploitant meer vierkante meters heeft gesloopt dan dat er nodig zijn voor het/de daarmee corresponderende rood-voor-roodrecht(en), mogen de resterende vierkante meters worden bewaard en te zijner tijd worden verzilverd ten behoeve van (een) toekomstig(e) rood-voor-roodrecht(en), mits en voor zover het overschot tenminste 150 m2 bedraagt, Een overschot kleiner dan 150 m2 kan niet worden bewaard of naderhand worden verzilverd en vervalt derhalve.

5.3 Exploitant dient aan te vangen met de werkzaamheden zoals hiervoor bedoeld in lid 1 van dit artikel uiterlijk binnen vijf dagen nadat de daartoe strekkende sloopmelding gedaan is. Exploitant doet uiterlijk binnen twee weken na de verzilvering van het rood-voor-roodrecht een sloopmelding bij de Gemeente. De daadwerkelijke feitelijke sloop en sanering dient steeds uiterlijk binnen zes maanden na de verzilvering van het rood-voor-roodrecht te zijn afgerond.

5.4 Exploitant dient uiterlijk binnen twaalf maanden nadat de sloop en sanering van alle zich op het perceel Slooplocatie bevindende schuren zijn afgerond, de landschappelijke inpassing van Slooplocatie te hebben voltooid. De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform het Inrichtingsplan dat in concept aan deze Overeenkomst na overeenstemming daarover zal worden gehecht als **Bijlage 4**.

5.5 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de sloop en sanering en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

5.6 Zodra de sloop van de zich op het perceel Slooplocatie bevindende schuren is afgerond zal Exploitant schriftelijk een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek indienen om de op Slooplocatie rustende milieuvergunning in te trekken danwel de vergunninghouder daartoe in werking stellen. Dit verzoek dient door de Gemeente te zijn ontvangen binnen twee weken na afronding van de laatste sloop- en saneringswerkzaamheden.

5.7 De in lid 6 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

5.8 Exploitant draagt er zorg voor dat het herbestemmen van (een deel van) het perceel Slooplocatie wordt meegenomen in hetzelfde bestemmingsplan dat de bestemmingswijziging van de Ontvangende Locatie(s) regelt. , Dit houdt in een wijziging waarbij de bouwmogelijkheden van de agrarische bestemming op de Slooplocatie worden verwijderd ten aanzien van dat deel van het perceel waarop de gesloopte schuren waren gesitueerd en ten aanzien van het aantal vierkante meters schuren waarvoor alsdan rood-voor-roodrechten zijn verzilverd. Exploitant stelt het hiertoe strekkende bestemmingsplan voor zijn rekening en risico op en legt dit ter goedkeuring en vaststelling aan de Gemeente voor. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant .

5.9 Exploitant dan wel de betreffende Initiatiefnemer zal voor haar rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

5.10 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

5.11 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichting tot

- de daadwerkelijke feitelijke sloop en sanering uiterlijk binnen zes maanden na elke verzilvering van een rood-voor-roodrecht te zijn afgerond als bedoeld in artikel 5.3 en/of
- het indienen van een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek om de op Slooplocatie rustende milieuvergunning in te trekken in het geval de schuren zijn gesloopt (binnen twee weken na afronding van de sloop- en saneringswerkzaamheden) als bedoeld in artikel 5.6 en/of
- het indienen van een schriftelijk onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek bij de Gemeente om de bestemming van (een deel van de) Slooplocatie te wijzigen als bedoeld in artikel 5.8 en/of verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

6. Planschadeverhaal

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

6.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

6.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

7. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

7.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

7.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

7.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

7.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

7.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

7.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

7.7 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

8. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

8.1 Exploitant werkt het stedenbouwkundig plan uit in een concept-inrichtingsplan (**Bijlage 4**).

8.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

8.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.2 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

8.4 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8.5 In de woningen komt geen gasaansluiting.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

9.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage

10.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, van € 16.233,00 minus het reeds voldane voorschot van € 3.223,80**,** zijnde een bedrag van **€ 13.009,20** (*zegge:dertienduizend en negen euro en twintig eurocent*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 5**).

10.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

10.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

10.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

10.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10.6 Exploitant en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Bouwplan verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen.

10.7 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Verzilvering Bouwrecht, koppeling Sloopovereenkomst

11.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht voor de realisatie van een vrijstaande woning.

11.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van een woning in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

11.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de Koopovereenkomst Sloopmeters die op 16 oktober 2020 tot stand is gekomen tussen Exploitant en de Gebroeders Klaassen B.V.. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat Exploitant het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. Exploitant is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

11.4 Indien de Koopovereenkomst Sloopmeters tussen Exploitant en de Gebroeders Klaassen B.V. ontbonden wordt, dienen reeds uit hoofde van die overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

12. Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bankgarantie

12.1 In de ‘Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden’ heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. ‘rode’ ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe ‘rode’ ontwikkeling is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn regelingen voor landschapsversterking opgenomen en zijn projecten benoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

12.2 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied ‘Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden’. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal Initiatiefnemer in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en de daarvoor vereiste planologische wijziging en medewerking (toevoegen van een woning), bijdragen aan landschappelijke versterking. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

12.3 De hiervoor onder 12.2 genoemde en door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage bedraagt in totaal 22,5% van de getaxeerde waarde van de nieuw te vormen bouwkavel waarop de 'rode' ontwikkelingen zijn voorzien en zoals in deze Overeenkomst gedefinieerd als Exploitatiegebied, met aftrek van de sloopkosten van de Slooplocatie. Op basis van door Partijen uitgevoerde taxatie is deze waarde voor het Exploitatiegebied € 285.000,00. De sloopkosten van de Slooplocatie bedragen € 11.979,00, één en ander zoals nader gespecificeerd is aangegeven op de bij de Overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte offerte van [redacted] Sloopwerken en Asbestsanering d.d. 05-12-2020 (**Bijlage 6**). Als gevolg hiervan is de bijdrage aan landschappelijke versterking vastgesteld op een bedrag van (€ 285.000,00 - € 11.979,00) x 22,5% = € 61.429,73 *(zegge: eenenzestigduizend vierhonderd negenentwintig euro en drieënzeventig eurocent).*
Door Exploitant wordt 150 m² (33,3 % van het totaal)gesloopt op de Parallelweg 9 en 10, gelegen in het Eendengebied en 300 m² (66,7 % van het totaal) op het Exploitatiegebied. Voor het Eendengebied is in principe geen vereveningsbijdrage verschuldigd. Derhalve wordt de vereveningsbijdrage teruggebracht tot het deel dat betrekking heeft op het Exploitatiegebied. De bijdrage aan landschappelijke versterking wordt daarmee vastgesteld op een bedrag van € 61.429,73 - € 20.476,58 (= 33,3%) = **€ 40.953,15** *(zegge: veertigduizend negenhonderd drieënvijftig euro en vijftien eurocent)*.

12.4 De hiervoor onder 12.2 genoemde landschappelijke versterking c.q. verevening dient primair plaats te vinden in het Exploitatiegebied. In dit kader is door Partijen afgesproken dat het Exploitatiegebied door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zal worden ingericht. De daarmee gemoeide kosten mogen, voor zover zij betrekking hebben op nieuw toe te voegen landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied, worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking, zoals hiervoor vastgesteld in 12.3. Vorenbedoelde kosten zijn vastgelegd in de als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst gehechte offerte, welke door de Gemeente is voorzien van een onderbouwing. Deze kosten die in mindering mogen worden gebracht bedragen € 8.725,00, één en ander zoals weergegeven in voormelde **Bijlage 7.** De overeengekomen landschapselementen, zoals weergegeven op de hiervoor genoemde inrichtingsschets, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer zowel kwantitatief als kwalitatief voor onbepaalde tijd onderhouden en in stand gehouden. Hiertoe zal de Gemeente in het bestemmingsplan 'Ooster Mheenweg naast 9' voorwaardelijke verplichtingen opnemen.

12.5 Met inachtneming van het hiervoor onder 12.3 en 12.4 bepaalde is Initiatiefnemer een bijdrage aan landschappelijke versterking aan de Gemeente verschuldigd van € 40.953,15 - € 8.725,00 = **€ 32.228,15** (*zegge: tweeëndertig duizend tweehonderd achtentwintig euro en vijftien eurocent*).
Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Dorpsomgeving Hierden zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat niet de gehele vereiste landschappelijke bijdrage op eigen terrein of de directe omgeving plaats kan vinden – door de Gemeente in een landschapsversterkingsfonds worden gestort.

12.6 De hiervoor onder 12.5 genoemde bijdrage van € 32.228,15 moet door Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen twee weken nadat het Bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

12.7 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichting zoals hiervoor bedoeld in 12.6, wordt de hiervoor onder 12.5 bedoelde bijdrage door Exploitant binnen twee weken na de ondertekening van deze Overeenkomst in depot gestort bij een door Exploitant aan te wijzen notaris. De notaris zal een depotovereenkomst opstellen tussen Partijen en de notaris, die tenminste de verplichting voor de notaris bevat, het verschuldigde onvoorwaardelijk en zonder verrekening of korting aan de Gemeente uit te keren, op het moment dat het verschuldigde, al dan niet gedeeltelijk, opeisbaar is geworden. De kosten gemoeid met het aanhouden van het depot zijn geheel voor rekening van Exploitant. In plaats van het storten van de in artikel 11.5 bedoelde bijdrage in een depot bij de notaris, is Exploitant ook gerechtigd een bankgarantie te stellen ter hoogte van de verschuldigde bijdrage, die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop bedoelde bijdrage door Exploitant aan de Gemeente is betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde

bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Indien Exploitant kiest voor afgeven van een bankgarantie, dient deze bankgarantie uiterlijk twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant. Indien en voor zover Exploitant (een gedeelte van) het verschuldigde bedrag aan de Gemeente voldoet, is Exploitant gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

12.8 Nadat Exploitant is overgegaan tot sloop inrichting zal Exploitant een factuur en betalingsbewijs aan de Gemeente overleggen van de sloopkosten en respectievelijk de kosten voor landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied. Op daarvan zal door de Gemeente worden beoordeeld of er een herberekening zal moeten plaatvinden van de verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking.

13. Overdracht aan derden

13.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

13.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

14. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

14.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

14.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

14.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

14.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

15. Einde overeenkomst

15.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

15.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

15.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

16. Publicatie

16.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

17. Toepasselijk recht; geschillenregeling

17.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

17.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

18. Generieke bepalingen

18.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

18.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

18.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

18.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

18.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

18.6 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Exploitant is ondertekend.

18.7 Al het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase blijft onverkort van kracht, tenzij daar in deze Overeenkomst van wordt afgeweken, in welk geval het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert.

Aldus overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

11-04-2021

SIGN

de ondergetekende sub II,

[redacted],

08-04-2021

SIGN

[redacted],

Bijlagen:

1. Overeenkomst Programmafase
2. Overeenkomst inzake verkoop sloopmeters tussen [redacted] en Gebroeders Klaassen B.V.
3. Overzichtstekening Exploitatiegebied
4. Inrichtingsplan/Beplantingsplan
5. Kostenverhaal
6. Offerte sloopkosten [redacted] d.d. 05-12-2020 (akkoord)
7. Offerte met onderbouwing landschappelijke versterking Buro voor architectuur BNA d.d. 11-1-2021 (akkoord)

Kostenverhaal ontwikkeling Ooster Mheenweg naast 9

Exploitatiebijdrage

	subtotaal	Totaal
Plankosten voor het realiseren van één woning:	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Leges herziening bestemmingsplan		
incl. 50% indien exploitant zelf bestemmingsplan opstelt		
7.2.1	€ 3.010,00	€ 1.505,00
7.2.2.2	€ 13.456,00	€ 6.728,00
Totaal exploitatiebijdrage		**€ 16.233,00**
Voldaan voorschot op exploitatiebijdrage		€ 3.223,80 -
Verschuldigde exploitatiebijdrage		**€ 13.009,20**

Bijdrage landschapsversterking

SIGN

	waarde		Totaal
Getaxeerde waarde nieuwe perceel	€ 285.000,00		
Offerte Sloopkosten	€ 9.900,00	x 21% btw	€ 11.979,00
Getaxeerde waarde nieuwe perceel - sloopkosten	€ 273.021,00	x 22,5%	€ 61.429,73
aftrek vereveningsbijdrage voor sloop in Eendengebied			€ 20.476,58 -
Bijdrage vereveningsbijdrage na aftrek voor sloop in Eendengebied			**€ 40.953,15**
Offerte Eigen landschapsversterking exploitatiegebied			€ 8.725,00 -
Verschuldigde bijdrage landschapsversterking			**€ 32.228,15**

SIGN SIGN SIGN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000189919 / h210028250

Anterieure overeenkomst Ooster Mheenweg 7 – fase 2

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015, zoals is vastgesteld op 23 december 2014**,** ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **REGISTERGOED B/T B.V.**, gevestigd aan de Varenweg 45, 3849 PH Hierden, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 60138858, hierna te noemen **'**Exploitant' en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:

1. **Timmer Materieel B.V.**, gevestigd aan de Stenenkamerseweg 21, 3882 NE Putten, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08016213, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted] Holding B.V., gevestigd aan de Voorthuizerstraat 22A, 3881 SH Putten, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08073980, laatstgenoemde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted]
2. **Dirk van den Brink Beheer B.V.**, gevestigd aan de Varenweg 45, 3849 PH Hierden, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08018532, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted]

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en ieder afzonderlijk ook wel '**Partij**'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Exploitant is eigenaar van het perceel onbebouwde grond, gelegen tegenover de brandweerkazerne aan de Ooster Mheenweg te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 3380 ter grootte van 2.765 m^2, hierna te noemen: '**het Exploitatiegebied'**, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtstekening.
B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van 7 woningen ten behoeve van senioren, zijnde 3 huurwoningen en 4 koopwoningen, alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen, hierna te noemen: '**het Bouwplan (Fase 2)'**.
C. Het Bouwplan is een vervolg op een eerder bouwplan (fase 1) van Exploitant op het naastgelegen perceel , kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 3381 ter grootte van 2.745 m^2, waarbij tevens 7 woningen zullen worden gerealiseerd.

D. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op * besloten om medewerking te verlenen aan het Bouwplan Fase 2, zoals hiervoor onder punt B. genoemd.
E. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het toetsen en en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
G. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan*
  Een door de raad van de Gemeente vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt.

- *Bouwplan*
  Fase 2 van de totaalontwikkeling aan de percelen sectie A, nummers 3380 en 3381, plaatselijk bekend als Ooster Mheenweg 7. Fase 2 omvat: De realisatie van 7 Seniorenwoningen, enkel geschikt voor de doelgroep 100% senioren, zijnde 3 huurwoningen met een huurprijs van max. € 900,- per maand en 4 koopwoningen met een v.o.n. prijs van max. € 290.000,-, alsmede de bijbehorende parkeerplaatsen conform de vigerende parkeernorm van de Gemeente en een totaalplan voor waterhuishouding voor fase 1 en 2. De woningen voldoen aan de BENG-eisen uit het Bouwbesluit per 1 januari 2021.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied*
  Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 3380 ter grootte van 2.765 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied en verklaart terzake volledig beschikkingsbevoegd te zijn.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Seniorenwoningen:*
  Het door Exploitant te realiseren programma bestaat uit zeven (7) grondgebonden Seniorenwoningen, enkel geschikt voor de doelgroep 100% senioren. Een Seniorenwoning is geschikt voor mensen vanaf ongeveer 60 jaar. De woningen zijn gelijkvloers en hebben brede gangen en deuropeningen.

- *Voorzieningen van Openbaar Nut:*
  De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces. In het Bouwplan worden geen Voorzieningen van Openbaar Nut gerealiseerd. De te realiseren parkeerplaatsen blijven eigendom van Exploitant casu diens rechtsopvolger(s).

2. Doel en strekking van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het concept-Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden de door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5.4 Exploitant dient in verband met te verwachten verzoeken om planschade bij de Gemeente een bedrag te storten groot € 15.000,- bij wijze van voorschot ten behoeve van de eventueel door Exploitant aan de gemeente verschuldigde vergoedingen, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Exploitant blijft echter de werkelijke vergoedingen en kosten zoals bedoeld in lid 1 verschuldigd. Wanneer alle door de gemeente gehonoreerde planschadeclaims zijn afgehandeld en de termijn om (nieuwe) planschadeclaims in te dienen is verstreken, zal een eventueel van het voorschot resterend bedrag aan Exploitant worden gerestitueerd.

5.5 In plaats van het bepaalde in 5.4 heeft Exploitant de keuze om voor eigen rekening een planschaderisico-analyse te laten verrichten. In dat geval zal Exploitant de uitkomst daarvan ter beoordeling aan de Gemeente voor te leggen. Indien uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat er sprake is van verwachte planschade, dient Exploitant een bankgarantie ter hoogte van het te verwachte bedrag aan planschade aan de Gemeente te overleggen. De bankgarantie dient te zijn afgegeven door een in Nederland gevestigde erkende financiële instelling welke onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten staat, en dient op eerste afroep onvoorwaardelijk door de Gemeente te verzilveren zijn. In plaats van het stellen van een bankgarantie is Exploitant gerechtigd om een waarborgsom bij de Gemeente te storten ter hoogte van het te verwachte bedrag aan planschade. Zowel voor de bankgarantie als de waarborgsom geldt dat deze aan Exploitant wordt geretourneerd wanneer de termijn om aanvragen om tegemoetkoming in planschade is verstreken en er alsdan geen lopende verzoeken om

tegemoetkoming in planschade of daaruit voortvloeiende gerechtelijke procedures meer aanhangig zijn.

5.6 Het voorschot als bedoeld in 5.4 of de bankgarantie of waarborgsom als bedoeld in 5.5 dient aan de Gemeente te zijn overgemaakt uiterlijk op 1 juni 2021 en uiterlijk 1 maand voor terinzagelegging van het Bouwplan.

6. Realisatie

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

7. Bijzondere verplichtingen inzake het woningbouwprogramma

7.1 Het door Exploitant te realiseren programma bestaat uit zeven (7) grondgebonden Seniorenwoningen, enkel geschikt voor de doelgroep 100% senioren. De te realiseren woningen moeten voldoen aan de volgende woningbouwcategorie in de onderstaande Tabel 1:

- 4 woningen in de categorie Middelduur I
- 3 woningen in de categorie Vrije sector huur I

woningbouwcategorie	Prijsklasse (2017)	Prijsklasse per 1.1. 2021 *
Sociale huur	Tot liberalisatiegrens (2020: €737,15)	Tot liberalisatiegrens (2021: € 752,33)
Vrije sector huur I	Tot €850	Tot €900
Vrije sector huur II	Vanaf €850	Vanaf €900
Goedkoop I	Tot €150.000	Tot €158.000
Goedkoop II	Tot €200.000	Tot €211.000
Middelduur I	Tot €275.000	Tot €290.000
Middelduur II	Tot €325.000	Tot €343.000
Duur	Vanaf €325.000	Vanaf €343.000

Tabel 1. * Na goedkeuring gemeenteraad

Het is Exploitant toegestaan om de te realiseren woningen in Fase 1 en Fase 2 onderling uit te ruilen, indien en voor zover het totale programma gelijk blijft.

7.2 Ingeval van huur dienen de huurwoningen voor minimaal 10 jaar, in de genoemde onderverdeling naar prijsklassen, in stand te worden gehouden.

7.3 In geval van niet-nakoming of overtreding van één of meer van vorenstaande verplichtingen, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,00 per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of wordt overtreden. Ingeval van huur dienen de vorenbedoelde verplichtingen als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een

zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering danwel de vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

7. Inrichting, aansluiting op de openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.1 Exploitant werkt het stedenbouwkundig plan uit in een concept-inrichtingsplan en legt dit ter goedkeuring aan de Gemeente voor.

7.2 Exploitant zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Exploitant de benodigde (digitale) ondergronden.

7.3 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.4 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.3 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.5 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de gemeentelijke plankosten welke gemoeid zijn met het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan van Exploitant, zijnde een bedrag van **€ 26.986,00** (*zegge: zesentwintigduizend negenhonderd zesentachtig euro*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant.

9.3 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

9.4 In de Exploitatiebijdrage zoals voormeld zijn niet inbegrepen de (bouw)leges welke verschuldigd zijn in verband met de aanvraag omgevingsvergunning.

10. Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bankgarantie

10.1 In de ‘Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden’ heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. ‘rode’ ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe ‘rode’ ontwikkeling is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde

structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn regelingen voor landschapsversterking opgenomen en zijn projecten benoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

10.2 Voor de kostenbijdrage aan de projecten voor landschapsversterking Hierden Dorp/Hierden II is een verrekeningsmechanisme van toepassing. Wanneer op 31 december 2021 blijkt dat van meer grondeigenaren bijdragen zijn ontvangen (meer dan 16 woningen c.q. rode ontwikkelingen) vindt terugbetaling plaats naar evenredigheid. Hierdoor vallen de kosten per eigenaar mogelijk lager uit en blijft de totale kostenbijdrage € 320.000,-.

10.3 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal Exploitant in verband met het in exploitatie brengen van het Perceel en de daarvoor vereiste planologische wijziging en medewerking, bijdragen aan landschappelijke versterking in de vorm van een bijdrage aan in de genoemde structuurvisie omschreven projecten. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro ten behoeve van een landschapsversterkingsfonds, ter hoogte van € 22.904,00, prijspeil 2021, per woning. Partijen zijn overeengekomen dat Exploitant deze bijdrage voor drie (3) woningen dient te voldoen. Dit bedrag, van in totaal **€ 68.712,00**, zal tot de datum van betaling jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

10.4 Voor het betalen van de hiervoor onder 10.3 genoemde bijdrage zal Exploitant een afzonderlijke nota van de gemeente ontvangen.

10.5 In plaats van de hiervoor onder 10.3 bedoelde bijdrage te storten kan Exploitant als voldoening van de krachtens de Overeenkomst door Exploitant aan de gemeente verschuldigde bijdrage als hiervoor onder 10.3 bedoeld, worden verzekerd door middel van een door Exploitant ten genoege van de gemeente af te geven bankgarantie, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevat dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen zeven dagen na de datum van ondertekening van de Overeenkomst in het bezit van de gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

10.6 Wanneer en zodra onherroepelijk is komen vast te staan dat de planologische medewerking aan het Project niet is c.q. kan worden verleend, zal de gemeente het door Exploitant vooruit betaalde bedrag als hiervoor onder 10.3 bedoeld aan Exploitant restitueren. Wanneer Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Instandhoudingsverplichting parkeerplaatsen, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

12.1 De in het Bouwplan te realiseren parkeerplaatsen blijven eigendom van Exploitant casu quo diens rechtsopvolger(s). Ten laste van deze parkeerplaatsen, zal een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW worden gevestigd, inhoudende het verbod de parkeerplaatsen dusdanig in te richten, te bewerken of juist niet te onderhouden, dat deze daardoor niet meer bruikbaar zijn als

parkeerplaats voor een personenauto, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 2.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 200,- per dag dat de overtreding voortduurt. De kosten voor het vestigen van de kwalitatieve verplichting komen voor rekening van Exploitant. Exploitant zal de terzake strekkende notariële akte aan de Gemeente ter goedkeuring voorleggen, alvorens deze wordt verleden.

12.2 Exploitant casu quo diens rechtsopvolger(s) is verplicht de te realiseren parkeerplaatsen te gebruiken als parkeerplaats voor auto en/of motor, en in stand te houden als parkeerplaats en deze te (blijven) onderhouden.

12.3 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Exploitatiegebied, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dient in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, al het bepaalde in dit artikel in zijn geheel aan elke verkrijger van (een deel van) het Exploitatiegebied of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht, als kettingbeding te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen, zulks op straffe van een boete groot € 30.000,- per overtreding.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

14.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

15. Publicatie

15.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving

omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17.6 Indien de Gemeente niet uiterlijk op 1 juni 2021 een getekende Overeenkomst van Exploitant heeft ontvangen, vervalt de aanbieding van de Gemeente tot het aangaan van deze Overeenkomst en komt de Overeenkomst niet tot stand. Exploitant kan alsdan geen enkel recht ontlenen aan de inhoud van deze Overeenkomst.

17.7 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Exploitant is ondertekend.

Overeengekomen en ondertekend op:

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

19-04-2021
SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant
[redacted],

16-04-2021
SIGN

[redacted],

19-04-2021
SIGN

Bijlagen

1. Situatietekening Exploitatiegebied
2. Verbeelding Bestemmingsplan *(zal in lijn van fase 1 liggen en als spiegelbeeld, na gereed komen toevoegen*)
3. Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte
4. Inrichtingsplan ‘Landschappelijke versterking Ooster Mheenweg te Hierden’ d.d. * *(na gereed komen toevoegen)*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst ontwikkeling Ooster Mheenweg 26

Partijen

I. **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], woonachtig te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het perceel grond, met daarop staand een vrijstaande woning en bijhorende bijgebouwen, plaatselijk bekend Ooster Mheenweg 26, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 7700 met een oppervlakte van 1.285 m^2, in deze overeenkomst verder te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de herontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de sloop van de bestaande woning en bijhorende bijgebouwen en de bouw van drie seniorenwoningen, in de vorm van één vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning, welke voldoen aan de BENG-eisen uit het Bouwbesluit per 1 januari 2021, met een maximale oppervlakte van 90 m2 per woning en een gezamenlijke maximale oppervlakte van 18 m2 voor drie geschakelde bergingen, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: 'het Bouwplan';
C. De Gemeente heeft op 16 december 2020 een principebesluit genomen (kenmerk: 02430000034593 / 02430000113020) tot het verlenen van medewerking aan het het verzoek om de bestaande woning te mogen vervangen voor 3 seniorenwoningen in de vorm van een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning, welke aan de voorliggende anterieure overeenkomst is gehecht als **Bijlage 2**;
D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
F. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

G. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan*
  Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt.

- *Bouwplan*
  De sloop van de bestaande woning en bijhorende bijgebouwen en de realisatie van drie grondgebonden Seniorenwoningen, enkel geschikt voor de doelgroep 100% senioren, in de vorm van een vrijstaande woning en een tweekapper, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De woningen voldoen aan de BENG-eisen uit het Bouwbesluit per 1 januari 2021 en hebben een maximale oppervlakte van 90 m2 per woning en een gezamenlijke maximale oppervlakte van 18 m2 voor drie geschakelde bergingen. De tweekapper heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter. De vrijstaande woning heeft een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter. De realisatie van de Seniorenwoningen dient te voldoen aan de volgende eisen:
  - de drie (3) Seniorenwoningen voldoen aan de eisen van Woonkeur 1 t/m 3
  - indien een rolstoelgeschikte woning wordt gerealiseerd, voldoet die (aan de eisen van Woonkeur 1 t/m 4.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied*
  Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk Ooster Mheenweg 26 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 7700 met een oppervlakte van 1.285 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

- *Seniorenwoningen:*
  Het door Exploitant te realiseren programma bestaat uit drie (3) grondgebonden Seniorenwoningen, enkel geschikt voor de doelgroep 100% senioren. Een Seniorenwoning is geschikt voor mensen vanaf ongeveer 60 jaar die minder mobiel zijn, maar wel zelfstandig willen/kunnen wonen. De woningen zijn gelijkvloers en hebben brede gangen en deurposten.

- *Voorzieningen van Openbaar Nut*
  De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van de wijziging van het planologisch regime ter plaatse van het Exploitatiegebied ten behoeve van het daar kunnen realiseren van het hiervoor in Artikel 1 genoemde Bouwplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en

aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

5.4 Exploitant verplicht zich als voorschot op de aan de Gemeente te betalen vergoedingen als hiervoor onder lid 1 bedoeld te betalen aan de Gemeente een bedrag van **€ 18.000,-** (zegge: achttien duizend euro). Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van een door de gemeente uitgevoerde planschaderisicoanalyse en met in achtneming van een vaststellingsovereenkomst tussen Exploitant en de eigenaar van het naastgelegen object Ooster Mheenweg 24 voor wat betreft de onderlinge afwikkeling van planschade. Voor het betalen van dit bedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de gemeente ontvangen. Exploitant geeft de Gemeente onherroepelijk volmacht om het bedrag dat Exploitant op de voet van deze overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd mocht worden te verrekenen met het hiervoor genoemde bedrag.

5.5 In plaats van het hiervoor onder lid 4 bedoelde voorschotbedrag te storten kan Exploitant een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het hiervoor onder lid 4 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, voortduurt tot en met de dag waarop de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedings-aanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan voorts onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevat dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week na de datum van ondertekening van deze overeenkomst in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

5.6 Wanneer en zodra de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedingsaanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan ook onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, zal de Gemeente het dan eventueel door Exploitant teveel vooruit betaalde bedrag aan Exploitant restitueren. Wanneer de Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd.

5.7 Wanneer en zodra onherroepelijk is komen vast te staan dat de planologische medewerking strekkende tot realisering van het project niet is c.q. kan worden verleend, zal de Gemeente het door Exploitant vooruit betaalde bedrag als hiervoor in lid 4 bedoeld binnen een termijn van uiterlijk twee weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren. Wanneer Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan de Ontwikkelaar worden geretourneerd.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7. Bijzondere verplichtingen inzake het woningbouwprogramma

7.1 Het door Initiatiefnemer te realiseren programma bestaat uit de drie (3) grondgebonden Seniorenwoningen, enkel geschikt voor de doelgroep 100% senioren.
De te realiseren woningen moeten voldoen aan de eisen van Woonkeur 1 t/m 3Indien een rolstoelgeschikte woning wordt gerealiseerd, voldoet die aan de eisen van Woonkeur 1 t/m 4

7.2 In geval van niet-nakoming of overtreding van de vorenstaande verplichtingen, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,00 per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of wordt overtreden. Vorenbedoelde verplichtingen dienen als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering danwel de vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

8. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

Voorbereiding en inrichtingseisen openbaar gebied

8.1 Exploitant werkt het stedenbouwkundig plan uit in een concept-inrichtingsplan.

8.2 Na schriftelijke goedkeuring van het concept-inrichtingsplan door de Gemeente werkt Exploitant het Inrichtingsplan voor de Voorzieningen van Openbaar nut uit in een Voorlopig Ontwerp. Na schriftelijke goedkeuring van Voorlopig Ontwerp door de Gemeente werkt Exploitant het Voorlopig

Ontwerp uit in een Definitief Ontwerp. De Gemeente streeft er naar haar goedkeuring te verlenen binnen veertien dagen na ontvangst van het door Exploitant ter goedkeuring voorgelegd document.

8.3 Na schriftelijke goedkeuring van het Definitief Ontwerp werkt Exploitant deze uit in een bestek en bestektekeningen. Exploitant start niet eerder met de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, dan nadat de Gemeente schriftelijk haar instemming heeft verleend aan het daartoe strekkende bestek en de bestektekeningen.

8.4 Exploitant zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Exploitant de benodigde (digitale) ondergronden.

8.5 De te realiseren Voorzieningen van Openbaar Nut dienen te voldoen aan het Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte **(Bijlage 3)**.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

8.6 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

8.7 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.6 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

8.8 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8.9 In de woningen komt geen gasaansluiting.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage

10.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan zijnde een bedrag van **€ 34.431,90** (*zegge: vierendertig duizend en vierhonderdeenendertig euro en negentig eurocent*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 4**).

10.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

10.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

10.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

10.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van

toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

16.6 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Exploitant is ondertekend.

16.7 Al het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase blijft onverkort van kracht, tenzij daar in deze Overeenkomst van wordt afgeweken, in welk geval het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert.

Aldus overeengekomen op 28-01-2022

de ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted] J [redacted] J ,

SIGN

de ondergetekende sub II,
[redacted] J [redacted] J ,

SIGN

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied
2. Brief Principebesluit
3. Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte
4. Kostenverhaal

Kostenverhaal ontwikkeling Ooster Mheenweg 26

Exploitatiebijdrage

berekening plankostenscan	€ 24.845,00
kosten voor afwijken van het bestemmingsplan met art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º, van de Wabo Bij een bouwvolume groter dan 50 m3 en perceelsoppervlakte van 1.000 m2 tot 5.000 m2	€ 9.586,90

	Totaal
Verschuldigde exploitatiebijdrage	**€ 34.431,90**

te betalen door Exploitant aan de Gemeente

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Paaslohof 37, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie B, nummer 6619 en sectie B, nummer 7937, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op Park Dennenhoek;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het aanpassen van de locatie van het hoofdgebouw en het bijbehorende bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Paaslohof 37, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 6619 en sectie B, nummer 7937 met een gezamenlijke oppervlakte van 537 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Dennenhoek is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Dennenhoek gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 22-04-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

BIJLAGE

1. Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Paaslohof 45, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie B, nummer 6623, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park De Dennenhoek;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het verplaatsen van het bestemmingsvlak voor het bijbehorende bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Paaslohof 45, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 6623 met een totale oppervlakte van 517 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en Vakantiepark Dennenhoek BV is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en Vakantiepark Dennenhoek BV gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 oktober 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 21-09-2023

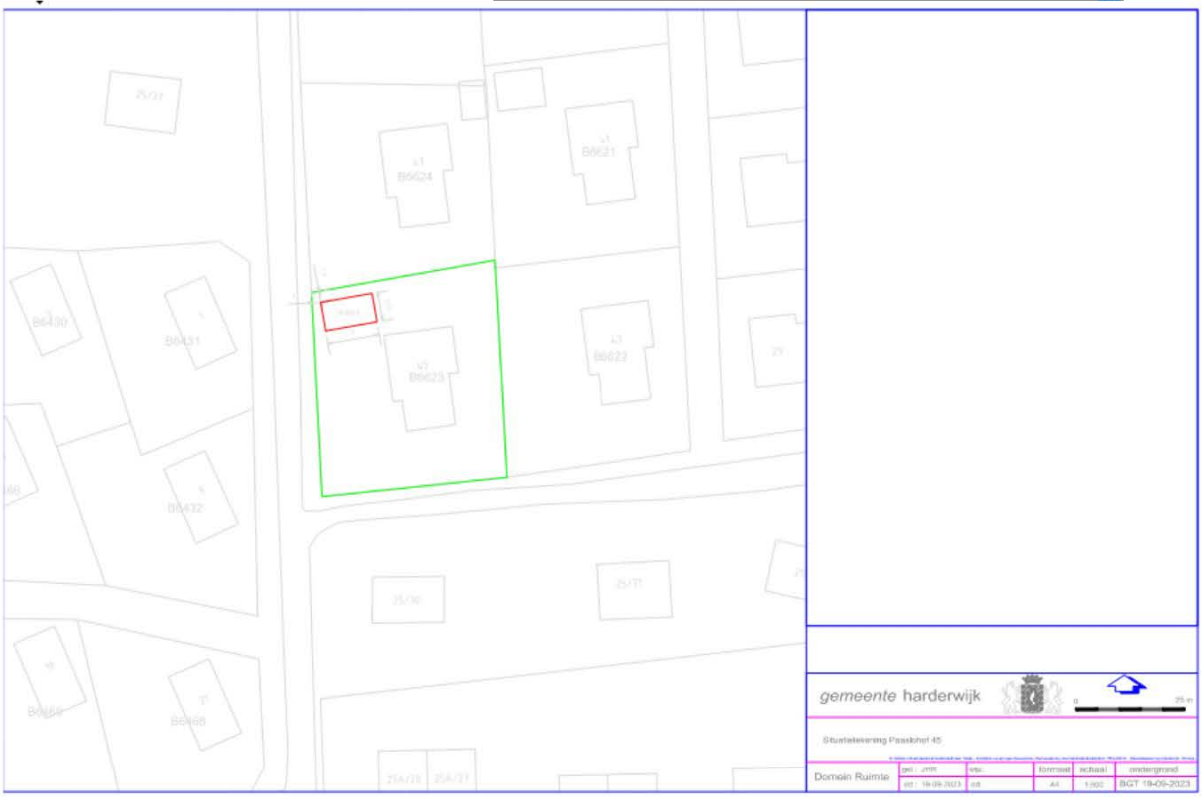
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan Paaslohof 45



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Paaslohof 47, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie B, nummer 6624, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park De Dennenhoek;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de locatie van het bestemmingsvlak, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Paaslof 47, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 6624 met een totale oppervlakte van 471 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en Vakantiepark Dennenhoek BV is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en Vakantiepark Dennenhoek BV gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 oktober 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 22-09-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst

Parallelweg 25 Hierden ('De Dennenhoek')

Versie d.d. 3 februari

Partijen

I. De gemeente Harderwijk

en

II Vakantiepark Dennenhoek B.V.

Anterieure overeenkomst Dennenhoek

Vitale Vakantieparken, versie d.d. 3 februari 2020 v.9, tevens Eindversie

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015, zoals is vastgesteld op 23 december 2014, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 21 februari 2017 met registratienummer 17h0002302 / h170006738, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

II Vakantiepark Dennenhoek B.V., statutair gevestigd te gemeente Harderwijk en kantoorhoudende te 3849ML Hierden aan de Parallelweg 25, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 55435548, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Finlandia Investments B.V., statutair gevestigd te Harderwijk en kantoorhoudende op voormeld adres, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 51272970, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted] hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer',

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Op de percelen, plaatselijk bekend Parallelweg 25 te Hierden bevindt zich het 'Vakantiepark Dennenhoek', hierna te noemen 'het Park', hetwelk bestaat uit een complex met onder meer 40 logiesverblijven, een bedrijfswoning, centrale voorzieningen zoals een zwembad en receptie, infrastructurele voorzieningen, wegen, paden, parkeerplaatsen en recreatiewoningen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 86.196 m^2, zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtskaart.
B. De 34 op het Park aanwezige recreatiewoningen zijn eigendom van particuliere eigenaars, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte objectenlijst. Alle overige voorzieningen in het Park zijn eigendom van Initiatiefnemer.
C. Initiatiefnemer wenst in het Park een bouwplan te realiseren bestaande uit 26 woningen op de thans nog onbebouwde grond in het Park. Daarnaast wenst Initiatiefnemer huisvesting voor arbeidsmigranten en de daarbij behorende centrale voorzieningen te realiseren in het Park.
D. Gebruik voor woondoeleinden van de recreatiewoningen op het Park, alsmede de huisvesting van arbeidsmigranten is, gelet op het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2014, niet toegestaan.
E. De raad van de Gemeente heeft op 18 januari 2018 vastgesteld de 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk', die ruimte biedt voor transformatie en functieverandering van verblijfsrecreatieve terreinen en de daarop gesitueerde recreatiewoningen naar 'Verblijfsrecreatie' naar

'Wonen', 'Bos', 'Bos - Bostuin' en 'Wonen - Flexwonen', tegen de in die structuurvisie bepaalde voorwaarden.

F. De transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen draagt alleen bij aan de doelstelling van het project Vitale Vakantieparken, zoals bedoeld in voormelde structuurvisie, als tegelijkertijd een impuls wordt gegeven aan recreatie en toerisme in de vorm van kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Dit is aan de zijde van de Gemeente dan ook een voorwaarde voor medewerking aan functieverandering.

G. De Gemeente kan recreatie en toerisme versterken door investeren in toeristisch-recreatieve voorzieningen en het beter ontsluiten van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. De kosten daarvan, zijnde de zng. 'bovenplanse kosten', worden gedragen door de vakantieparken waar de transformatie plaatsvindt. De Gemeente heeft daartoe een vereveningsfonds ingesteld.

H. De Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente verzocht om met betrekking tot zijn in **Bijlage 1** vermelde grondeigendom en de in **Bijlage 2** vermelde percelen met recreatiewoningen, alsmede de 26 nieuw te realiseren woningen zoals bedoeld onder punt C., gebruik te mogen maken van de functieveranderingsregeling zoals vorenbedoeld. Daarnaast dient de realisatie van woonunits voor arbeidsmigranten en de realisatie van daaraan dienstbare centrale voorzieningen met detailhandel en kantoren mogelijk te worden gemaakt.

I. Deze functieveranderingen passen niet binnen de huidige bestemming van het Park, maar vergen een wijziging daarvan.

J. De Gemeente heeft aangegeven aan het verzoek van de Initiatiefnemer medewerking te willen verlenen door de noodzakelijke wijziging van de vigerende bestemming van het Park op te nemen in het op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied - De Dennenhoek', onder de voorwaarden dat het kostenverhaal verzekerd is en de Initiatiefnemer voldoet aan haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Concreet betekent dit dat het betreffende bestemmingsplan niet eerder in procedure zal worden gebracht dan wanneer de Initiatiefnemer met de Gemeente een overeenkomst heeft gesloten en zich jegens de Gemeente heeft verplicht aan de daarin gestelde (financiële) verplichtingen te voldoen.

K. De Gemeente heeft, gelet op het bepaalde in artikel 6.24 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid om aan haar medewerking zoals voormeld de voorwaarde te verbinden van het vragen van een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Initiatiefnemer, één en ander op basis van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, en ten behoeve van de versterking van recreatie en toerisme zoals bedoeld onder punt F.

L. Partijen wensen met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging, inhoudende de functieverandering van 34 recreatiewoningen alsmede de bestemming van de (overige) grondeigendommen van Initiatiefnemer in het Park en het voldoen van de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling door de Initiatiefnemer, de voorliggende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan. Daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is. De functieveranderingen die het betreft en waar op deze overeenkomst betrekking heeft zijn als zodanig kenbaar op de als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte verbeelding.

M. Nieuwe functieveranderingen op het Park kunnen alleen dan ruimtelijk aanvaardbaar zijn, wanneer deze worden gecompenseerd met versterking van recreatie en toerisme op het Park en in de omgeving en de Initiatiefnemer daaraan bijdraagt overeenkomstig gemeentelijk beleid.

N. Partijen wensen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de door de Initiatiefnemer gevraagde functieverandering schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Het door de raad van de Gemeente vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied - De Dennenhoek, inhoudende de functieverandering van de in dat bestemmingsplan aangewezen gronden van 'Recreatie' naar onder meer 'Wonen', 'Bos', 'Bos - Bostuin' en 'Wonen - Flexwonen'.

Bouwplan
Het bouwplan dat Initiatiefnemer voornemens is te realiseren, zoals beschreven in deze Overeenkomst en zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied:
Het Exploitatiegebied bestaat uit de percelen zoals weergegeven op **Bijlage 2** en zoals in de considerans gedefinieerd als 'het Park'. Initiatiefnemer is, behoudens de 34 aanwezige recreatiewoningen, volledig eigenaar van het Exploitatiegebied.

De Initiatiefnemer garandeert, mede namens de Eigenaars, ter zake van het Exploitatiegebied volledig beschikkingsbevoegd te zijn tot het aangaan en tenuitvoerleggen van de voorliggende Overeenkomst. De beschikkingsbevoegdheid van de Initiatiefnemer ter zake het aangaan en tenuitvoerleggen van deze Overeenkomst heeft derhalve betrekking op alle grondeigendommen van Initiatiefnemer in het Park alsmede alle afzonderlijke recreatiewoningen waarvan de functie zal worden veranderd van 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen', 'Bos', 'Bos - Bostuin' en 'Wonen - Flexwonen'. De woningen welke onderdeel uitmaken van het Exploitatiegebied zijn als zodanig benoemd op **Bijlage 3.**

Overeenkomst:
Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Project

1. Het veranderen van de functie van het grondeigendom van Initiatiefnemer en 34 recreatiewoningen in het Exploitatiegebied, van verblijfsrecreatie naar 'Wonen', 'Bos', 'Bos - Bostuin' en 'Wonen - Flexwonen', alsmede de realisatie van de wettelijke vereisten voor een gebruik van de opstallen voor woondoeleinden, waaronder het voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het Milieubeleid van de gemeente Harderwijk met betrekking tot de geluid binnenwaarde van 33 dB.

2. De realisatie van het Bouwplan.

2. Doel en reikwijdte van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – de Gemeente het Bestemmingsplan in procedure zal brengen en de Initiatiefnemer aan de voorwaarden voor transformatie zal (laten) voldoen. De Overeenkomst wordt vrijwillig door de Initiatiefnemer aangegaan, zonder dat hij daartoe rechtens of anderszins is of wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de voltooiing van het Project kunnen belemmeren.

2.3 De Overeenkomst heeft betrekking op de realisatie van het Project.

2.4 De Initiatiefnemer verbindt zich met het aangaan van deze Overeenkomst jegens de Gemeente tot het (laten) verrichten van de benodigde (bouwtechnische) werkzaamheden in het Exploitatiegebied, om de recreatiewoningen te laten voldoen aan de in de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en de Structuurvisie vervatte vereisten welke gelden voor een gebruik voor woondoeleinden.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om het Bestemmingsplan vast te stellen en een hogere waardeprocedure ingevolge de Wet Geluidhinder te voeren, aldus dat daarmee bewerkstelligd wordt dat van 34 recreatiewoningen in het Park en zoals als zodanig benoemd op **Bijlage 2** en van de grondeigendommen van Initiatiefnemer in het Park de bestemming wordt gewijzigd van 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen', 'Bos', 'Bos - Bostuin' en 'Wonen - Flexwonen'. Daarnaast spant de Gemeente zich in voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de op het Park door de Initiatiefnemer te realiseren aanpassingen en de realisatie van het Bouwplan, en daartoe het nodige in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen. De verantwoordelijkheid van de Gemeente beperkt zich tot het voeren van de hiervoor benodigde c.q. noodzakelijke procedures.

3.3 De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door de Initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van de Initiatiefnemer.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

4. Verplichtingen van de Initiatiefnemer

4.1 De Initiatiefnemer zal, voor zover het zijn grondeigendom in het Park betreft, voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige ten aanzien van zijn grondeigendom benodigde vergunningen voor realisering van het Project. Hieronder wordt mede verstaan de omgevingsvergunning voor het realiseren van 26 extra woningen. Daarnaast zal Initiatiefnemer de overige grondeigenaren in het Exploitatiegebied ertoe bewegen om, zonder dat de Gemeente en/of de Initiatiefnemer daaraan enige financiële bijdrage zal verlenen, de voor hun grondeigendommen benodigde vergunningen aan te vragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. De in de laatste volzin bedoelde verplichting behelst een inspanningsverplichting.

4.2 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door of namens de Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de in het Exploitatiegebied te verrichten werkzaamheden bij de Gemeente worden ingediend. De Initiatiefnemer zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

4.3 De Initiatiefnemer dient met het oog op een goed woon- en leefklimaat te (laten) voldoen aan het vereiste dat de binnenwaarde van alle woningen, zowel de reeds bestaande recreatiewoningen als de 26 nieuw te realiseren woningen, de 33 dB niet te boven gaat, één en ander conform het bepaalde in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk. Daarnaast dient de Initiatiefnemer ten behoeve van een gebruik van de bestaande woningen voor woondoeleinden te (laten) voldoen aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw, rechtens verkregen niveau. De Initiatiefnemer draagt zorg voor het zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 18 maanden na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, (in bouwkundige zin) geschikt (laten) maken van de voor 'Wonen' bestemde bestaande recreatiewoningen.

4.4 De Initiatiefnemer dient met het oog op een goed woon- en leefklimaat geluidsmaatregelen te (doen) treffen om te voldoen aan een gevelbelasting van maximaal 53 dB. De te treffen geluidsmaatregelen zijn beschreven in het als **Bijlage 4** aan deze overeenkomst gehechte akoestisch onderzoeken van Munsterhuis geluidsadvies. De Initiatiefnemer dient de voor bewoning noodzakelijke gemeenschappelijke geluidsbeschermende maatregelen tijdig, dat wil zeggen binnen 18 maanden na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, te treffen.

4.5 De Gemeente is gerechtigd om met enige regelmaat de voortgang van de werkzaamheden te beoordelen. Indien de Gemeente op grond daarvan in redelijkheid het vermoeden kan onderbouwen, dat aan de verplichting(en) zoals hiervoor in artikel 4.3 en 4.4 bedoeld niet, niet volledig of niet tijdig zal worden voldaan, is zij gerechtigd voormelde perioden van 18 maanden in te korten tot een periode van het resterend aantal maanden gedeeld door twee.

4.6 De Initiatiefnemer dient met het oog op het behoud en de verbetering van het bospark-karakter toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan, onder meer inhoudende dat per woonperceel met daarop ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst een bestaande recreatiewoning:

- 80 m^2 mag worden bestemd t.b.v. een hoofdgebouw (max. goothoogte 3 m, max. bouwhoogte 6 m) plus 20 m^2 t.b.v. bijbehorende bouwwerken (max. bouwhoogte 3 m);
- tuinmeubilair tot 2,5 m hoog en sport- of speeltoestellen tot 2,5 m hoog zijn toegestaan.
- ondergeschikte bouwdelen tot 1 m, zoals een luifel, zijn toegestaan.
- Afscheidingen grenzend aan de gemeenschappelijke voorzieningen ten hoogste 1 meter hoog mogen zijn en overige afscheidingen ten hoogste 2 meter hoog mogen zijn.

- geen sprake zal zijn van verdere verruiming van bouwmogelijkheden en/of legalisatie van illegale bebouwing.
- bebouwing die niet voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten binnen 5 jaar na het sluiten van deze overeenkomst verwijderd moet zijn.

Ten aanzien van de te realiseren woonunits voor arbeidsmigranten die zullen worden bestemd tot 'flexwonen' gelden de volgende vereisten:

- Huisvesting van ten hoogste 150 arbeidsmigranten in totaal
- Huisvesting dient te voldoen aan de normering flexwonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk
- Oppervlakte van woonunit inclusief berging voor flexwonen max 75 m^2
- Bouwhoogte woonunit max 4,5 m
- Bouwhoogte vrijstaande berging max 3 m
- Er dient sprake te zijn van effectief beheer. Partijen zullen van tijd tot tijd evalueren over het gevoerde beheer en waar nodig nadere afspraken maken.

Ten aanzien van de te realiseren centrale voorzieningen, welke dienstbaar zijn aan het flexwonen, gelden de volgende vereisten:

- De maximale oppervlakte van de centrale voorzieningen bedraagt 4.400 m^2 (waarvan ten hoogste 50 m^2 detailhandel). Het in overeenstemming brengen met bestemmingsplan te weten 1.900 m^2 centrale voorzieningen, wordt als recht toegestaan en nog eens 2.500 m^2 indien hiervoor binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Indien laatstgenoemde aanvraag niet wordt ingediend binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, komt de laatste 2.500 m^2 te vervallen.
- Indien er bij wijze van geluidswerende voorziening een containerwand geplaatst wordt geldt het navolgende: voor zover de containers/bergingen worden zijn bedoeld voor de arbeidsmigranten, wordt de oppervlakte van (het betreffende deel van) de containerwand in mindering gebracht op voormelde oppervlakte van 4.400 m^2 aan centrale voorzieningen. Indien en voor zover de containers/bergingen zijn bedoeld voor de eigenaars van de noordelijke woningen, wordt de oppervlakte van (het betreffende deel van) de containerwand niet in mindering gebracht op voormelde oppervlakte van 4.400 m^2 aan centrale voorzieningen.
- Bouwhoogte maximaal 8 meter

De gemeente zal gedurende de termijn van 5 jaar, ingaande op de datum waarop deze overeenkomst door beide Partijen is ondertekend, afzien van bestuursrechtelijke handhaving tegen met het bestemmingsplan strijdige bebouwing (behalve bij situaties die acuut gevaar opleveren of als de gemeente door tussenkomst van een rechter hiertoe gedwongen wordt). Na afloop van de termijn van 5 jaar zal de gemeente bestuursrechtelijk handhaven op illegale bebouwing. Dit is slechts anders wanneer Initiatiefnemer ondanks haar inspanningen en gebruik van de haar ter beschikking staande middelen eerder dan de 5 jaar tot de conclusie komt dat door (een) Eigenaar(s) geen medewerking wordt verleend aan de gemaakte afspraken. In dat geval zal de Initiatiefnemer een handhavingsverzoek doen.

4.7 Afvoer van grond en materialen die eventueel vrijkomen bij de werkzaamheden zoals bedoeld in dit artikel en de werkzaamheden zoals bedoeld in de leden 3 en 4 van dit artikel, alsmede de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

4.8 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

4.9 De Initiatiefnemer zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis (doen) stellen van de start van de werkzaamheden.

5. Planschade(verhaal)

5.1 De Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. De Initiatiefnemer is zijn vergoeding aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente de betreffende planschadevergoeding heeft uitbetaald. In dit kader zal de Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de Gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal de Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden. De Initiatiefnemer is deze kosten aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente deze kosten zelf verschuldigd is.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de gemeentelijke procedureverordening van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 De Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De eigendommen van Initiatiefnemer en de bestaande recreatiewoningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

6.3 Ten aanzien van de nieuwe te realiseren woningen geldt het hiernavolgende:

i. Initiatiefnemer draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

ii. Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Initiatiefnemer dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

iii. Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

iv. Ten aanzien van de hiervoor onder iii. bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

v. Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

7.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Voorzieningen van gemeenschappelijk nut, kwalitatieve verplichting

8.1 Het Park kent een aantal voorzieningen tot nut van de Eigenaars en de Initiatiefnemer, waaronder paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en vuilcontainers. Deze voorzieningen zijn en blijven het eigendom van de Initiatiefnemer en worden derhalve niet aan de Gemeente in eigendom overgedragen. Voormelde voorzieningen zijn geen openbare ruimte zoals bedoeld in onder meer de Wegenwet en de Wegenverkeerswet.

8.2 Gelet op het bepaalde in lid 1 van dit artikel, kan de Gemeente in geen geval gehouden worden tot het verrichten van activiteiten en/of werkzaamheden, van welke aard dan ook, op, in of aan de voorzieningen zoals in lid 1 zoals voormeld bedoeld, op het gebied van onder meer onderhoud, herstel, vervanging en reiniging, daaronder uitdrukkelijk mede begrepen: het ophalen van huisvuil, gladheidbestrijding, inspecteren, onderhouden, herstellen of vervangen van de riolering, straatwerk, straatverlichting, groenvoorzieningen, et cetera. Alle werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel, vervanging en reiniging van deze voorzieningen komen voor rekening van de Initiatiefnemer, ook zaken die in het vorenstaande niet genoemd zijn. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor aanspraken terzake, namens zichzelf, namens de Eigenaars, de rechtsopvolgers en derden, onder welke naam of uit welken hoofde dan ook. Ten aanzien van het (huis)vuil geldt dat de Initiatiefnemer en de Eigenaars gebruik kunnen maken van de milieustraat van de Gemeente.

8.3 Ter afscheiding van de openbare ruimte van de voorzieningen in het Park zoals hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoeld, zal de Initiatiefnemer de grens inzichtelijk (doen) maken en de terzake strekkende voorziening in stand houden.

8.4 Het Park en alle daarin gelegen woningen dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor de hulpdiensten, ook indien en voor zover het Park is afgesloten door een slagboom of andere voorziening. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers zullen alle activiteiten welke een vrije toegang tot de woningen voor hulpdiensten belemmeren, nalaten. Vorenstaande verplichting zal op het Park komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, één en ander door middel van een daartoe strekkende notariële akte. De kosten voor het vestigen en in stand houden van deze kwalitatieve verplichting, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

9. Exploitatiebijdrage, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bankgarantie

Exploitatiebijdrage

9.1 De Initiatiefnemer is aan de Gemeente voor het voorbereiden en vaststellen van het Bestemmingsplan inclusief hogere waarde besluit Wet geluidhinder een exploitatiebijdrage verschuldigd groot € 22.243,- (*zegge: tweeëntwintigduizend tweehonderddrieënveertig euro)*. Dit bedrag betreft de leges voor het vaststellen van het bestemmingsplan die verschuldigd zijn krachtens de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.2 De exploitatiebijdrage is verschuldigd binnen twee weken na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan de Initiatiefnemer, welke de Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn(en) dient te voldoen.

9.3 De exploitatiebijdrage is de Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de beoogde bestemmingswijziging niet van kracht wordt.

Bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen ex art. 6.24 lid 1.a Wro, de zgn. 'vereveningsbijdrage'

9.4 In de 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat de transformatie van recreatie naar wonen binnen een Park, gepaard moet gaan met versterking van recreatie en toerisme. Bij elke transformatie van een Park naar wonen wordt versterking van recreatie en toerisme verlangd in de vorm van een bijdrage aan het vereveningsfonds. Het veranderen van de functie 'Recreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos-Bostuin' is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn projecten benoemd waarmee versterking van recreatie en toerisme daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De totale investering voor deze projecten gezamenlijk bedraagt € 4.700.000,-.

9.5 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal de Initiatiefnemer in verband met de functiewijziging van het Exploitatiegebied (functieverandering van 'Recreatie' naar 'Wonen') bijdragen aan versterking van recreatie en toerisme. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

9.6 De hiervoor onder 9.5 genoemde en door de Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage is gebaseerd op de WOZ-waarde van alle recreatiewoningen per vakantiepark naar rato van de totale WOZ waarde van alle recreatiewoningen op de vakantieparken die voor transformatie in aanmerking komen. Op basis van de WOZ-waarde en het aantal recreatiewoningen per park, is een verdeelsleutel bepaald en vastgelegd in voormelde structuurvisie. Ieder Park is naar rato van de in voormelde structuurvisie

beschreven verdeelsleutel een bijdrage verschuldigd in de investering groot € 4.700.000,- en zoals hiervoor bedoeld in lid 4 van dit artikel. De verdeelsleutel voor het Park is 16,2%. Op grond daarvan is Initiatiefnemer een vereveningsbijdrage verschuldigd ter hoogte van € 4.700.000,- x 16,2% = € 759.971,-.

9.7 Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat de versterking van recreatie en toerisme niet op eigen terrein of de directe omgeving van het Park plaats kan vinden – door de Gemeente in een vereveningsfonds worden gestort.

9.8 De hiervoor onder 9.6 genoemde bijdrage van € 759.971,- moet door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen tien jaar na de vaststelling van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, derhalve uiterlijk op 18 januari 2028. De betaling dient in gelijke termijnen te worden voldaan, de eerste termijn uiterlijk één jaar nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het is de Initiatiefnemer evenwel toegestaan de bijdrage versneld te voldoen.

Zekerheden

9.9 Initiatiefnemer is gerechtigd de betalingsverplichting van de bijdrage zoals bedoeld in artikel 9.6 door te leggen aan de Eigenaars.

9.10 De Initiatiefnemer staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige vereveningsbijdrage.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer de Initiatiefnemer beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan de Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om ter zake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds

uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Verantwoording gevoerd beleid en zekerheidstelling

12.1 Teneinde toezicht te houden op de correcte naleving van deze Overeenkomst door de Initiatiefnemer, zullen Partijen tenminste twee maal per jaar gezamenlijk evalueren. Daarbij zal de Initiatiefnemer aan de Gemeente openheid van zaken verschaffen ter zake van tenminste – doch niet uitsluitend – de volgende onderwerpen:

- de stand van zaken inzake de vorderingen van Initiatiefnemer op de Eigenaar(s) en eventueel ter zake lopende (gerechtelijke) incassoprocedures;
- de stand van zaken inzake het treffen van de bouwtechnische maatregelen zoals bedoeld in artikel 2.4;
- al het overige dat voor de Gemeente in redelijkheid van belang geacht kan worden in verband met de naleving van deze Overeenkomst. Hieronder wordt niet verstaan het hebben van inzage of houden van toezicht op de financiële handel en wandel van Initiatiefnemer.

12.2 Ter meerdere zekerheid van de nakoming door Initiatiefnemer van zijn financiële verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, zijnde de betaling van de exploitatiebijdrage, eventuele planschade(n) en de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen, zal Epe Onroerende Goed B.V., ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08023360 een concerngarantie verstrekken ten belope van € 759.971,- (*zegge: zevenhonderdnegenenvijftigduizend negenhonderdéénenzeventig euro*). De concerngarantie dient binnen twee weken na het ondertekenen van deze Overeenkomst te worden overlegd en wordt als **bijlage 5** aan de Overeenkomst gehecht. De concerngarantie zal door de Gemeente worden geretourneerd op het moment dat Initiatiefnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan.

13. Boetebeding

13.1 Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting van Initiatiefnemer, voortvloeiende uit deze Overeenkomst verbeurt de Initiatiefnemer, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Initiatiefnemer binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 1.000,- per dag dat de overtreding voortduurt.

13.2 Indien een Eigenaar niet voldoet aan een aan hem krachtens deze Overeenkomst door Initiatiefnemer opgelegde verplichting ten aanzien van de realisatie van het Project, wordt dit niet als een toerekenbare tekortkoming van de Initiatiefnemer zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel aangemerkt. Het vorenstaande laat onverlet de op Initiatiefnemer rustende inspanningsverplichting de Eigenaars te bewegen tot nakoming van de door Initiatiefnemer aan hen krachtens deze Overeenkomst opgelegde verplichtingen, onder meer door het – voor zover nodig – daartoe aanmanen en beboeten van de Eigenaars.

13.3 De boete geldt uitdrukkelijk per overtreding, zodoende kunnen er gelijktijdig meerdere boetes van toepassing zijn. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 11 leden 3 en 4 van deze Overeenkomst.

13.4 De boete zoals bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op het hierna in artikel 15 bepaalde.

15. Verkrijging bouwrechten

15.1 Initiatiefnemer wenst in totaal 60 woningen te hebben in het Exploitatiegebied, waarvan er vijf (5) uitsluitend kunnen worden gerealiseerd indien Initiatiefnemer over de daarvoor benodigde bouwrechten beschikt. De bouwrechten kunnen door Initiatiefnemer worden gekregen door de overdracht van vijf (5) bouwrechten door Park Onze Woudstee, Partijen genoegzaam bekend, aan Initiatiefnemer, dan wel door de verwerving van sloopmeters uit (onder meer) het Eendengebied.

15.2 Er mogen nooit meer dan 55 (recreatie)woningen aanwezig zijn in het Exploitatiegebied, zolang Initiatiefnemer niet onweerlegbaar heeft aangetoond onherroepelijk en onvoorwaardelijk te beschikken over de benodigde bouwrechten zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.

15.3 In geval van overtreding van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 75.000,-.

16. Einde overeenkomst

16.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

16.2 Wanneer de exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door de Initiatiefnemer aan de Gemeente wordt betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; de Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

16.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

17. Publicatie

17.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

18. Toepasselijk recht; geschillenregeling

18.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

19. Generieke bepalingen

19.1 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

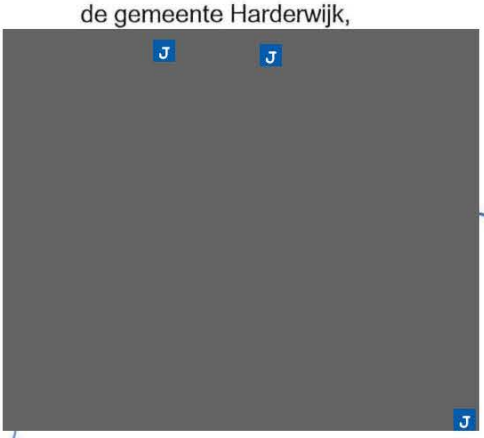
19.2 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

19.3 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen

19.4 De bijlagen bij deze Overeenkomst worden geacht onverbrekelijk deel uit te maken van de Overeenkomst. In geval van onderlinge strijdigheid tussen een bijlage en het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen onderling, prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.

Overeengekomen op 20 - 2 - **2020 en getekend te Harderwijk,**

de ondergetekende sub I,
de gemeente Harderwijk,



de ondergetekende sub II,



Bijlagen

1. Overzichtstekening en begrenzing Exploitatiegebied en Park B-20-003 d.d. 11 februari 2020
2. Objectenlijst
3. Verbeelding januari 2020
4. Akoestische onderzoeken (3x) d.d. 2 januari 2019, 20 mei 2019 en 10 februari 2020
5. Concerngarantie Epe Onroerend Goed B.V. (*aanhechten binnen 2 weken na ondertekening)*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II **B. Investment B.V.**, gevestigd te [redacted], aan de [redacted] en toekomstig eigenaar van het perceel HDW0C1909, hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26 ten zuiden van nr 188, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1909, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen dor het wijzigen van het bouwvlak en het bestemmingsvlak, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26 ten zuiden van nr 188, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1909 met een totale oppervlakte van 713 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd en tweeënzeventig euro en vijftig cent*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **6 oktober 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 07-10-2023

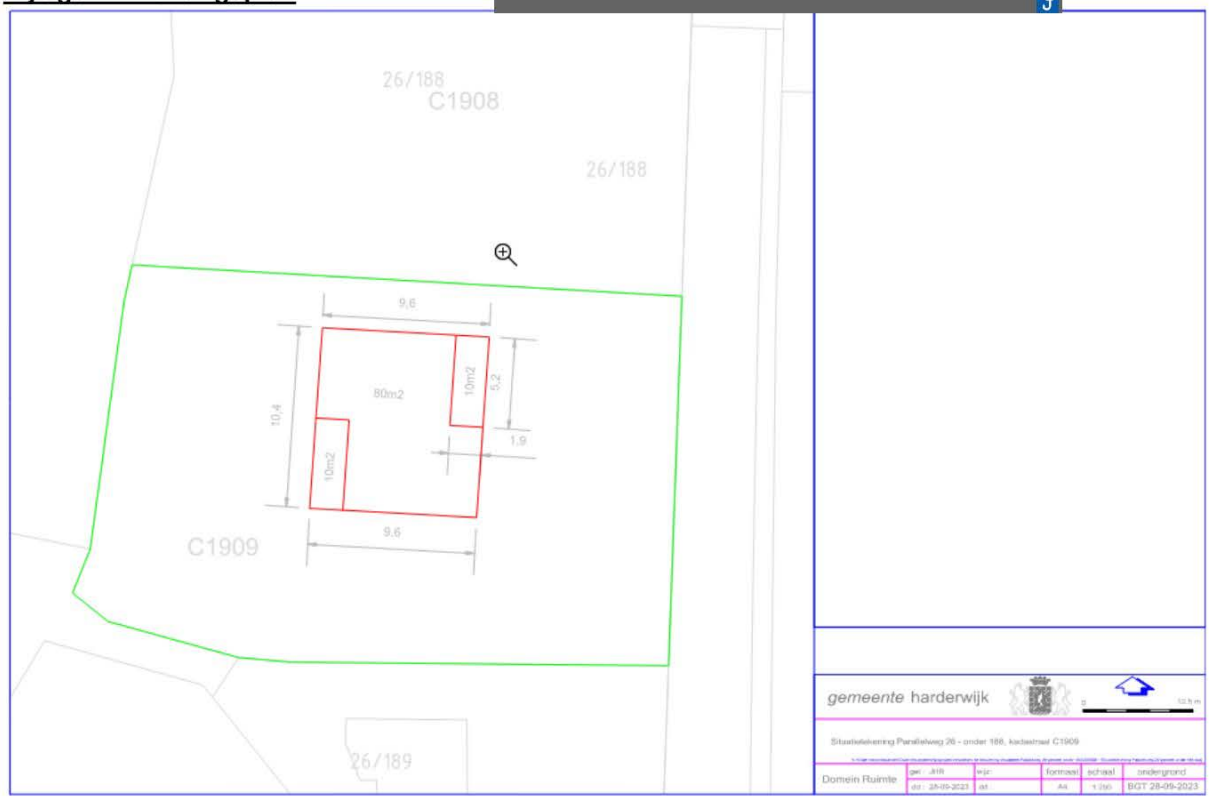
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
B. Investment B.V., [redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: #2022-002337/ 02430000120922

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – [redacted]

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is toekomstig eigenaar van het perceel Parallelweg 26-6, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1317, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door wijziging van de ligging en vorm van de bouwvlakken, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-6, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1317 met een totale oppervlakte van 348 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 november 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 29-10-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-7/8, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummers 1313 en 1314, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het verplaatsen van de locatie van het hoofdgebouw en het bijbehorend bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-7/8, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummers 1313 en 1314, met een totale oppervlakte van 539 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 12-05-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] 16, hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1304, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het verplaatsen van de locatie van het hoofdgebouw en het bijbehorend bouwwerk hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-16, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1304 met een totale oppervlakte van 313 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 08-04-2022

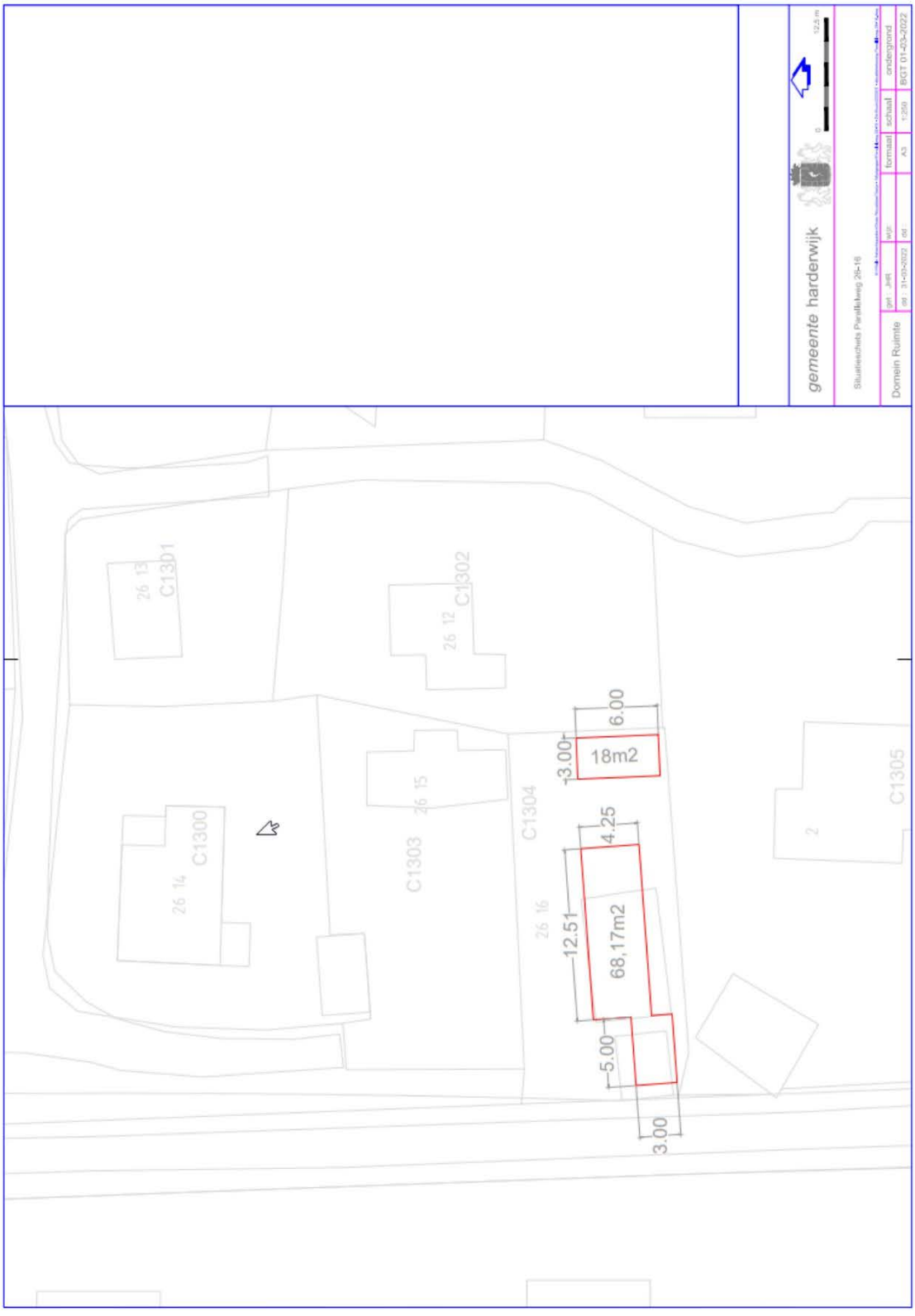
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

BIJLAGE

1. Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-63, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1240, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-63, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1240 met een totale oppervlakte van 365 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **15 augustus 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 05-06-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

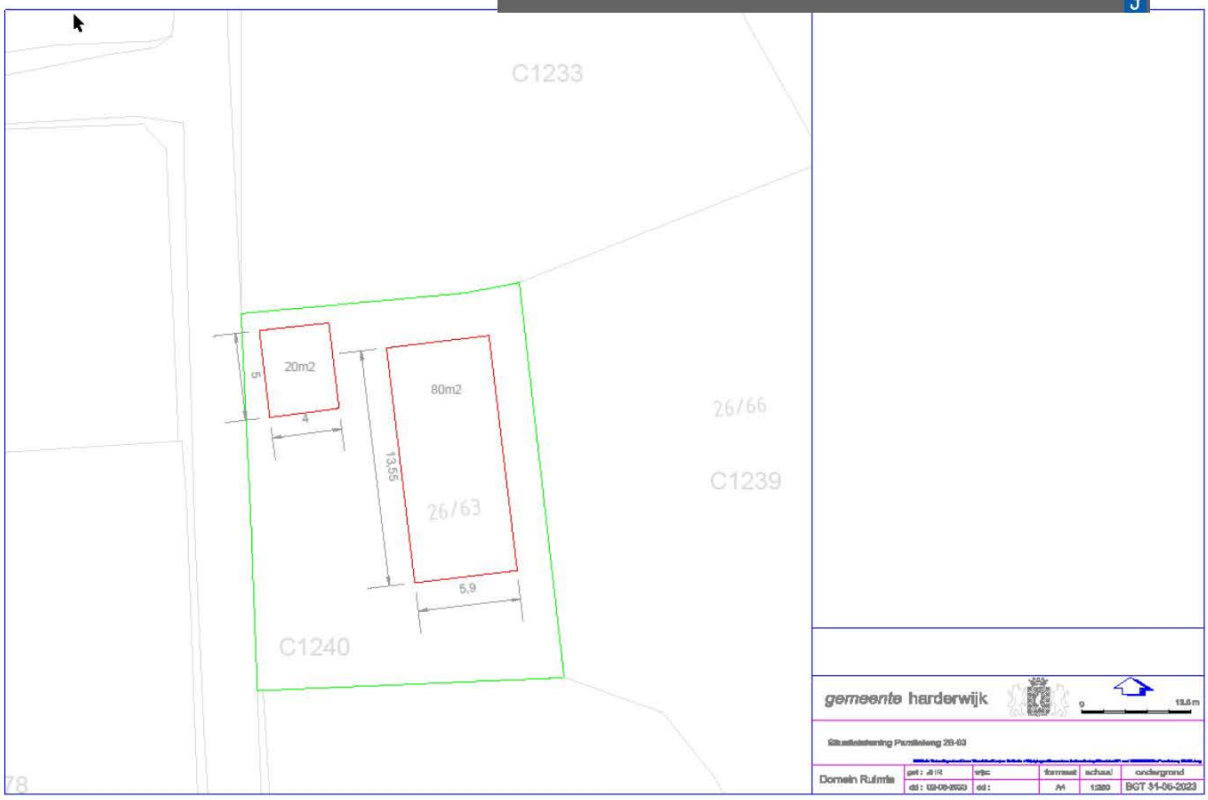
[redacted]

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], respectievelijk wonende te [redacted] aan de [redacted] en te [redacted], aan d[redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Paralleleg 26-63, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1240, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door aanpassing van de bouwmogelijkheden, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-63, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1240 met een totale oppervlakte van 365 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 november 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 21-07-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

[redacted] Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-69, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1248, en harderwijk sectie C, nummer 1831, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';

B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;

C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door de bouwvlakken van hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk aan te passen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';

D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;

E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;

F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.

G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-69, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1248 en Harderwijk, sectie C, nummer C1831, met een totale oppervlakte van 685 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 november 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 03-06-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel [redacted], kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie C, nummer 1244, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het verschuiven van het bouwvlak en het bestemmingsvlak, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de [redacted], kadastraal bekend als gemeente [redacted], sectie C, nummer 1244 met een totale oppervlakte van 717 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd* en *tweeënzeventig euro en vijftig cent*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **24 november 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 27-11-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

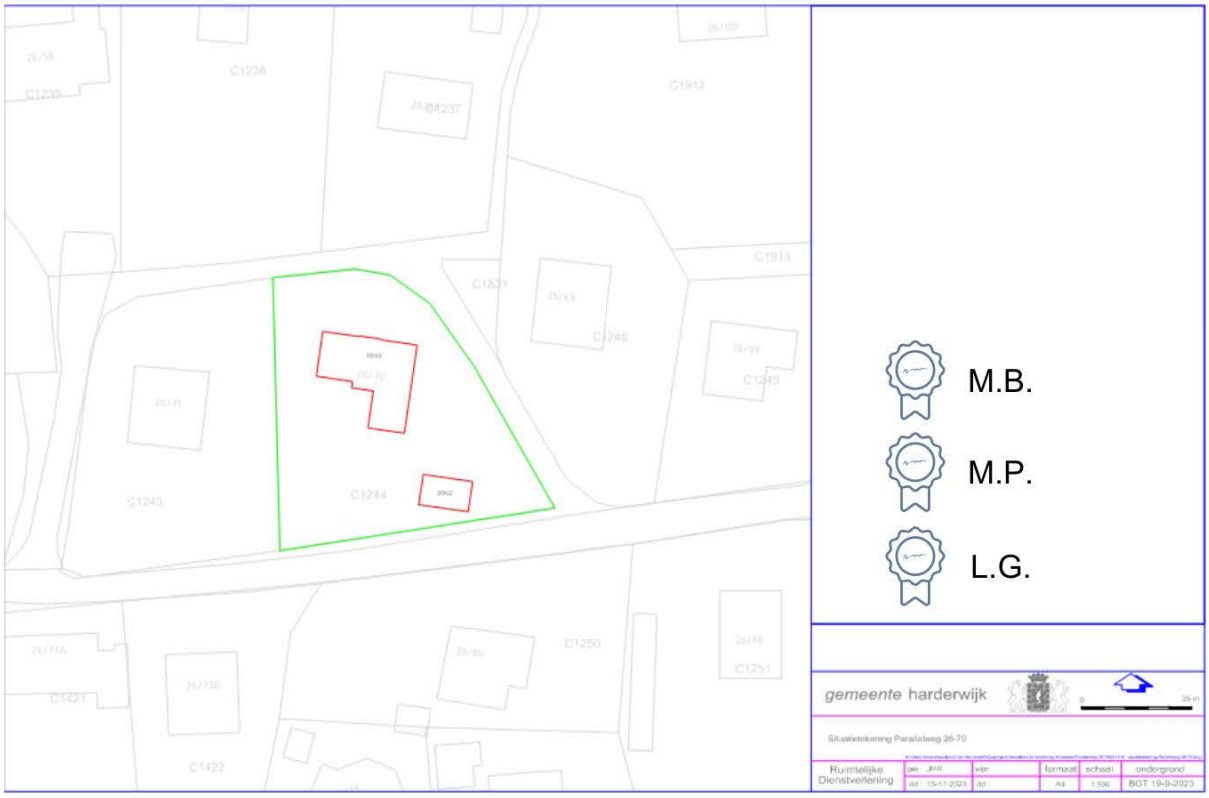
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] en [redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is (toekomstig) eigenaar van het perceel Parallelweg 26-71, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1243, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bouwmogelijkheden, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-71, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1243 met een totale oppervlakte van 700 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 oktober 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 26-09-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] en

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000175517

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-71

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-71, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1243, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouwvlak en/of bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-71, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1243 met een totale oppervlakte van 700 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of

nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met

de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan 'Harderwijk', zijnde een bedrag van **€ 571,83**, (*zegge: vijfhonderd eenenzeventig euro en drieëntachtig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan

te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

Overeengekomen op 26-06-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

&

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-73C, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummers 1424 en 1786, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door aanpassing van de bouwmogelijkheden, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-73C, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummers 1424 en 1786 met een totale oppervlakte van 538 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 november 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 12-07-2022 CEST

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is toekomstig eigenaar van het perceel Parallelweg 26-80, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1250, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-80, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1250 met een totale oppervlakte van 706 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 november 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 27-05-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-83, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1328, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bouwvlakken, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-83, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1328 met een totale oppervlakte van 328 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **15 januari 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

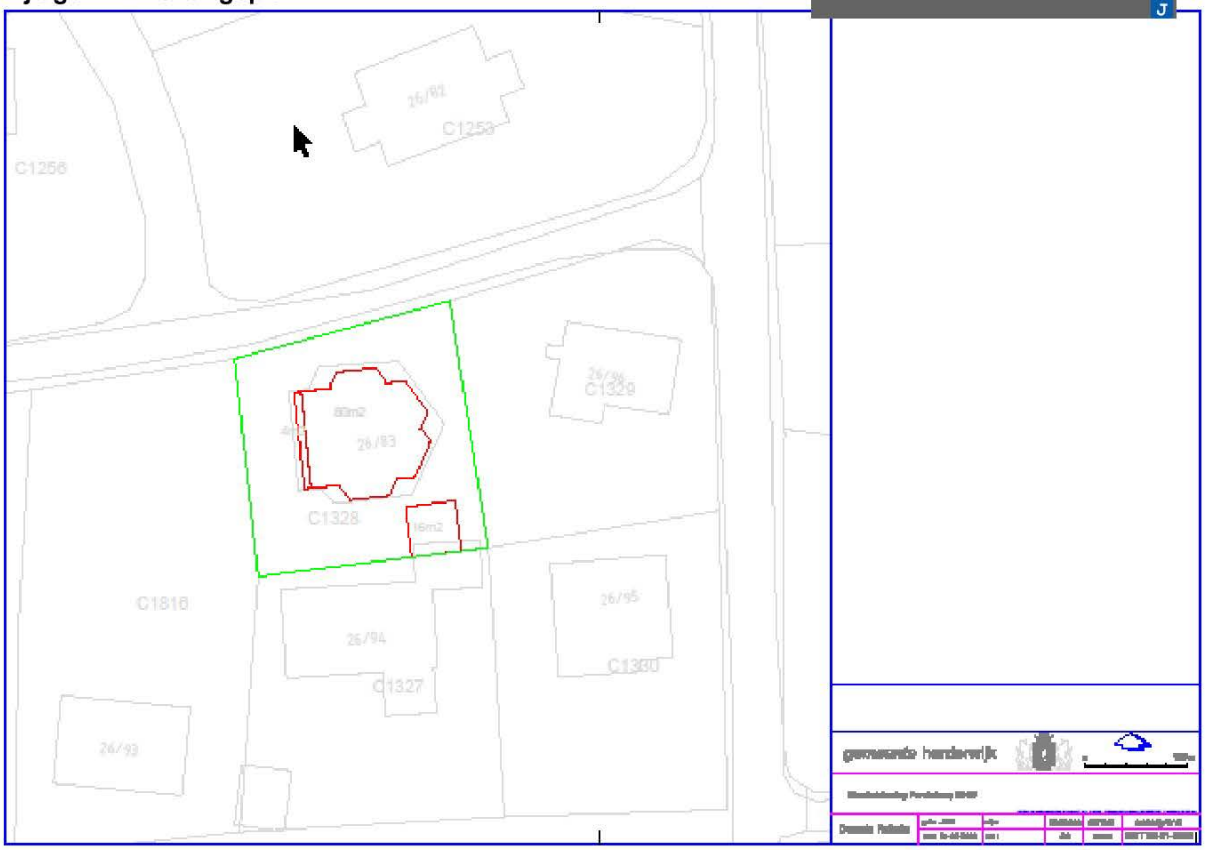
Overeengekomen op 11-01-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-85, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1324, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van het bestemmingsvlak voor het bijgebouw, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-85, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1324 met een totale oppervlakte van 599 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 oktober 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 22-09-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] en [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26 87, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1504, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door de locatie en vorm van het bouwvalk te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26 87, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1504 met een totale oppervlakte van 435 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **23 november 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 14-11-2022

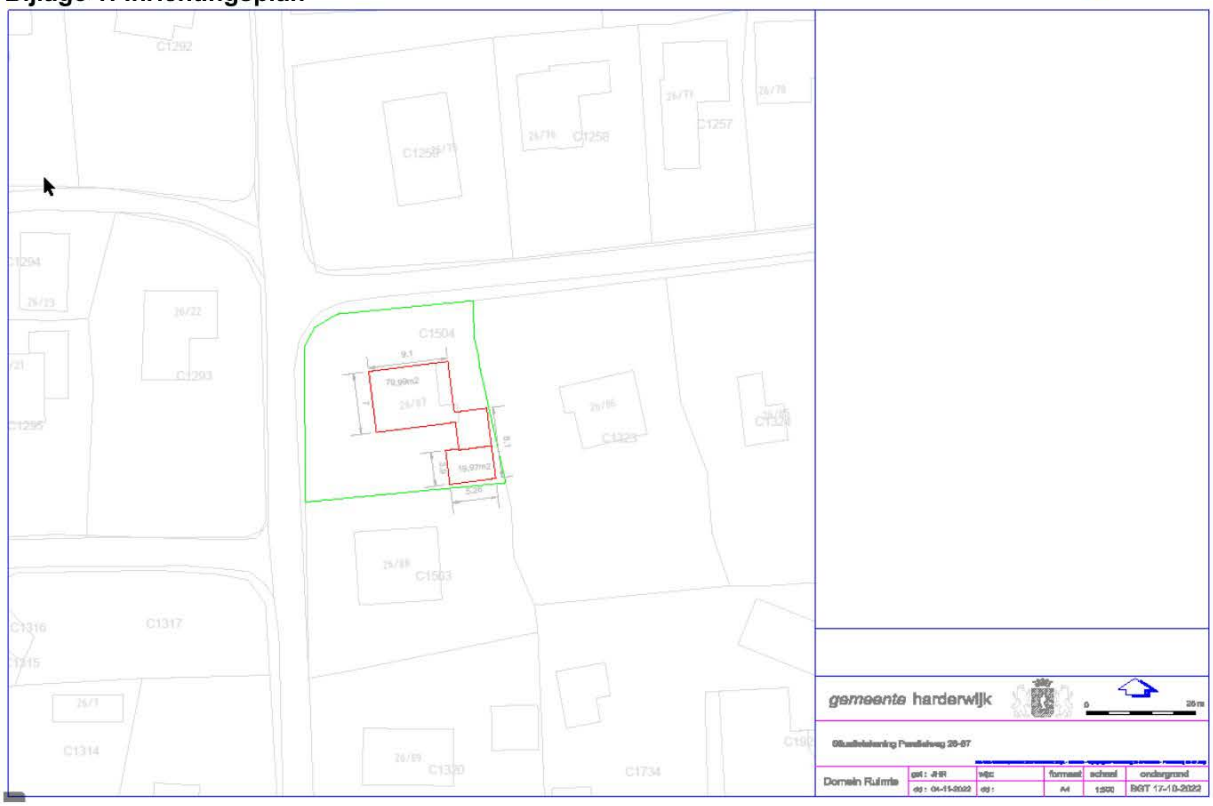
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] en [redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II **De** [redacted] wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-91, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1417, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-91, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1417 met een totale oppervlakte van 625 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 september 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 17-08-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



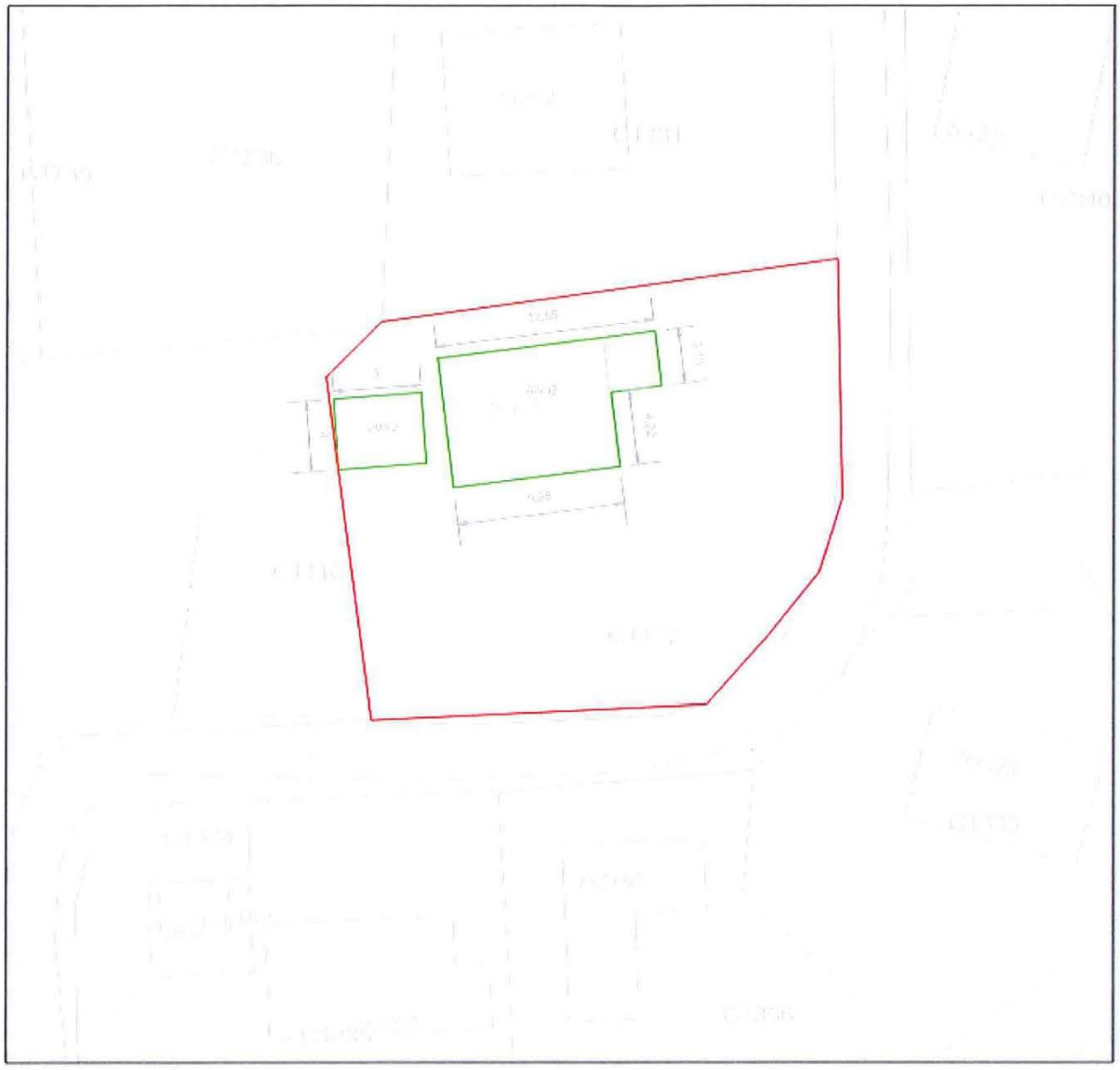
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan Par [redacted]



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000172335

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-92

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], 'wonende' te [redacted], aan de [redacted] te [redacted]
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-92, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1331, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de functie op het Exploitatiegebied te wijzigen van Verblijfsrecreatie naar 'Wonen-1', hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Het voorgenomen Project is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
G. Partijen wensen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen, waardoor het vaststellen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Buitengebied - Recreatiewoningen Park Onze Woudstee).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-92, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1331 met een totale oppervlakte van 456 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit de wijziging van de functie van Verblijfsrecreatie naar [* Wonen-1 / Wonen-2] op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze Overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen – de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen – die met het oog

op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 De indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.

Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024'

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen op het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

7.2 Tussen Initatiefnemer en SUF Onze Woudstee zal een transformatieovereenkomst moeten worden gesloten. Deze Overeenkomst kan niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan 'Harderwijk', zijnde een bedrag van **€ 7.186,00 [voor Wonen 1]**, (*zegge: zevenduizend honderd zesentachtig euro*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd

over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.
12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.
12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.
12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Ow moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 20-06-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-94, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1327, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bouwmogelijkheden, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een [verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-94, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1327 met een totale oppervlakte van 409 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 oktober 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 29-09-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] en [redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000194096

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-105

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] Hierden, aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-105, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1177, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouw- en bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied - Park Onze Woudstee'.

- *Exploitatiegebied:*

Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-105, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1177 met een totale oppervlakte van 468 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare

Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan 'Harderwijk', zijnde een bedrag van **€ 573,64**, (*zegge: vijfhonderd drieënzeventig euro en vierenzestig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst

en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere

partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 15-10-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

[redacted],

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-106, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1174, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van het bouwvlak, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-106, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1174 met een totale oppervlakte van 486 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 december 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 29-11-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-108, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1172, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bouwvlakken, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-108, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1172 met een totale oppervlakte van 635 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **28 november 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 20-11-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-111, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1166, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bouwvlakken, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-111, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1166 met een totale oppervlakte van 911 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 december 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 27-11-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

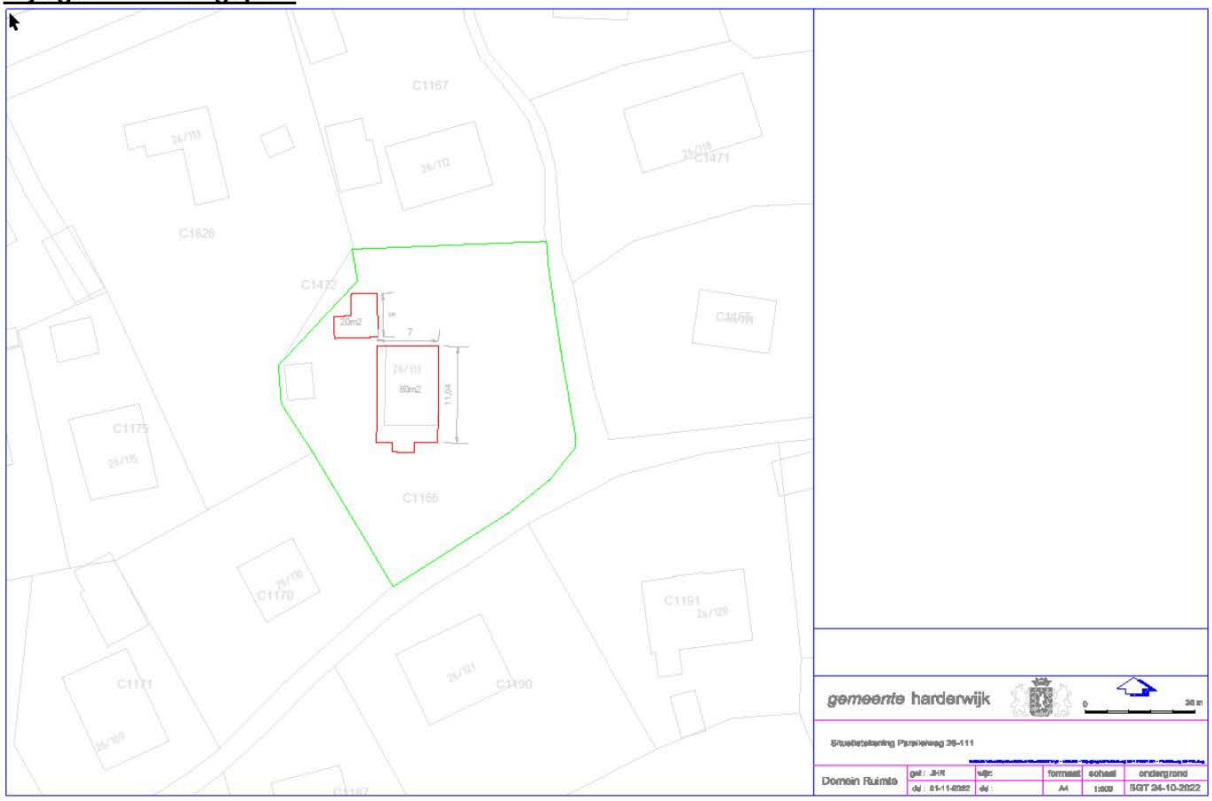
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1187, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstree;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het verplaatsen van de locatie van het bijbehorend bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-122, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1187 met een totale oppervlakte van 445 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 12-01-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
[redacted]

[redacted]

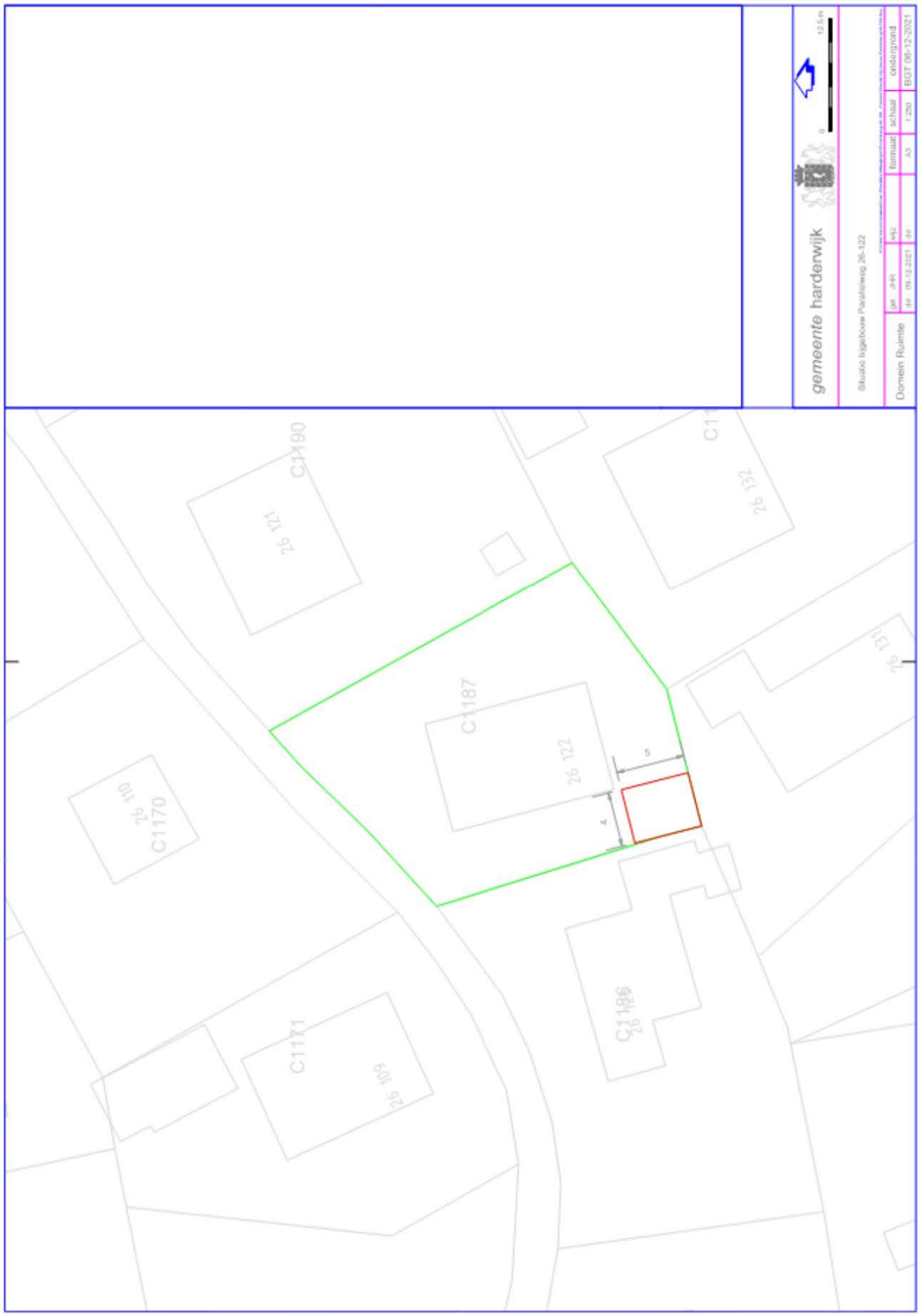
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

BIJLAGE

1. Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000178029

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-135

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] te [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-135, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7593, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bestemming van 'Wonen-2' in 'Wonen-1', hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-135, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7593 met een totale oppervlakte van 354 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een wijziging van de verschuiving van de bestemming op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare

Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Bijzondere verplichtingen

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

8. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan 'Harderwijk', zijnde een bedrag van **€ 571,83**, (*zegge: vijfhonderd eenenzeventig euro en drieëntachtig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst

en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere

partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 04-06-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

[redacted],

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-140, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1218, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-140, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1218 met een totale oppervlakte van 772 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **10 augustus 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

28-07-2023

Overeengekomen op

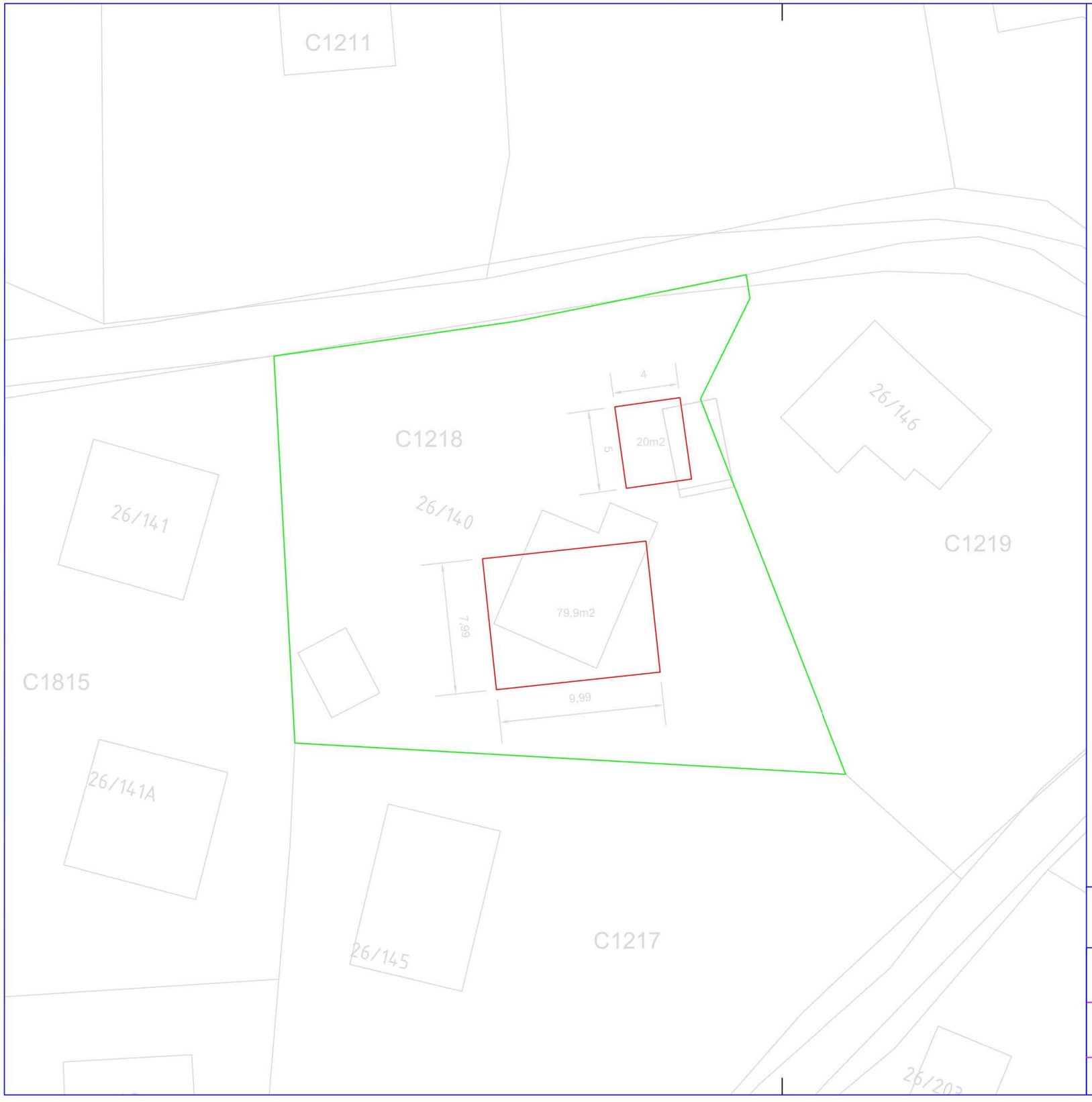
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan



gemeente harderwijk

Situatietekening Parallelweg 26-140

K:\Vaste Vakantieparken\Onze Woudsteel\Tanja - Nathalie - Wijzigingen\Verzoeken 3e herziening Woudsteel\Parallelweg 26-140\230724 - Parallelweg 26-140.dwg

Domein Ruimte	get : JHR	wijz:	formaat	schaal	ondergrond
	dd : 26-07-2023	dd :	A3	1:250	BGT 25-07-2023

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-143, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1215, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bouwmogelijkheden en de bestemming, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden en een wijziging van de bestemming (van 'Wonen-2' naar 'Wonen-1';
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden en het wijzigen van de bestemming op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-143, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1215 met een totale oppervlakte van 730 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd* en *tweeënzeventig euro en vijftig cent*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **9 oktober 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 10-10-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] en [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van percelen, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummers 1194 en 1911, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het verplaatsen van de locatie van het bijbehorend bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-151, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1194 en 1911 met een totale oppervlakte van respectievelijk 393m2 en 28m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade

(planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan

wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 30-11-2021

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

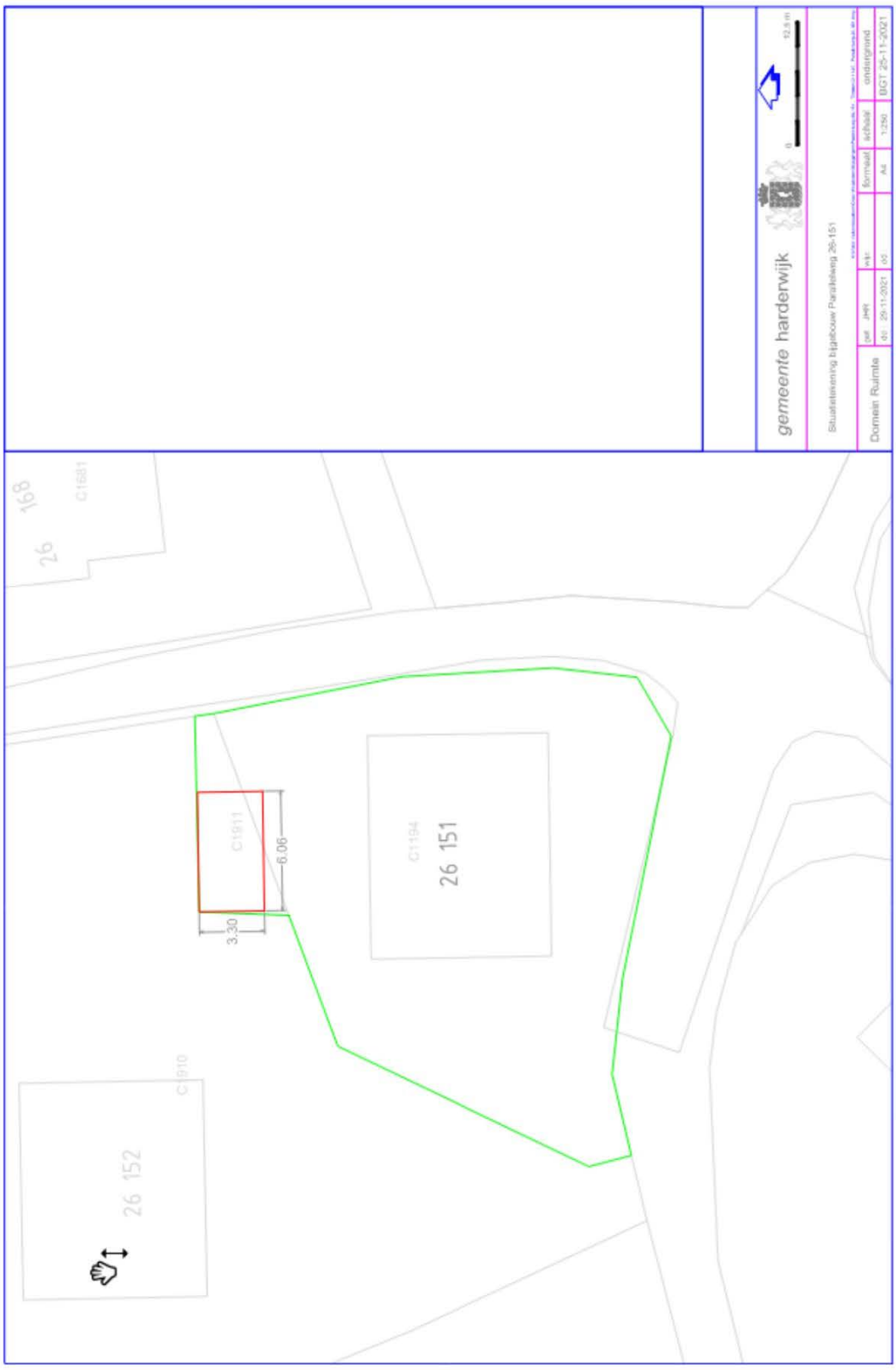
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

BIJLAGE

1. Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted] wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-152, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1910, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het wijzigen van de bouwvlakken, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-152, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1910 met een totale oppervlakte van 786 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **28 november 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 01-12-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlagen 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-155, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1163, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen 'aanpassen bouwvlakken en wijzigen van de bestemming naar 'Wonen-1', hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden en een wijziging van de bestemming;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiving van de bouwmogelijkheden en een wijziging van de bestemming op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-155, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1163 met een totale oppervlakte van 754 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 november 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000181883

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-157

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted]
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 6-157, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1160, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door de bestemming te wijzigen van 'Wonen-2' in 'Wonen-1' en daarvoor ook het bouwvlak en/of bestemmingsvlak te wijzigen, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*

De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied - Park Onze Woudstee'.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-157, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1160 met een totale oppervlakte van 575 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit het wijzigen van de bestemming van 'Wonen-2' in 'Wonen-1' en daarvoor ook het bouwvlak en/of bestemmingsvlak te wijzigen op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen

naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze

aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan ‘Harderwijk’, zijnde een bedrag van **€ 573,64**, (*zegge: vijfhonderd drieënzeventig euro en vierenzestig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan Onze Woudstee is aangegaan blijft

ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds

uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 17-07-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: ***02430000194126***

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-170

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-170, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1155, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouw- en bestemmingsvlak te wijzigen/verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*

De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-170, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C nummer 1155 met een totale oppervlakte van 366 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht,

die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan ‘Harderwijk’, zijnde een bedrag van **€ 573,64**, (*zegge: vijfhonderd drieënzeventig euro en vierenzestig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 29-10-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1157, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het veranderen en aanpassen van de locatie van het hoofdgebouw en het bijbehorende bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-175, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1157 met een totale oppervlakte van 994 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

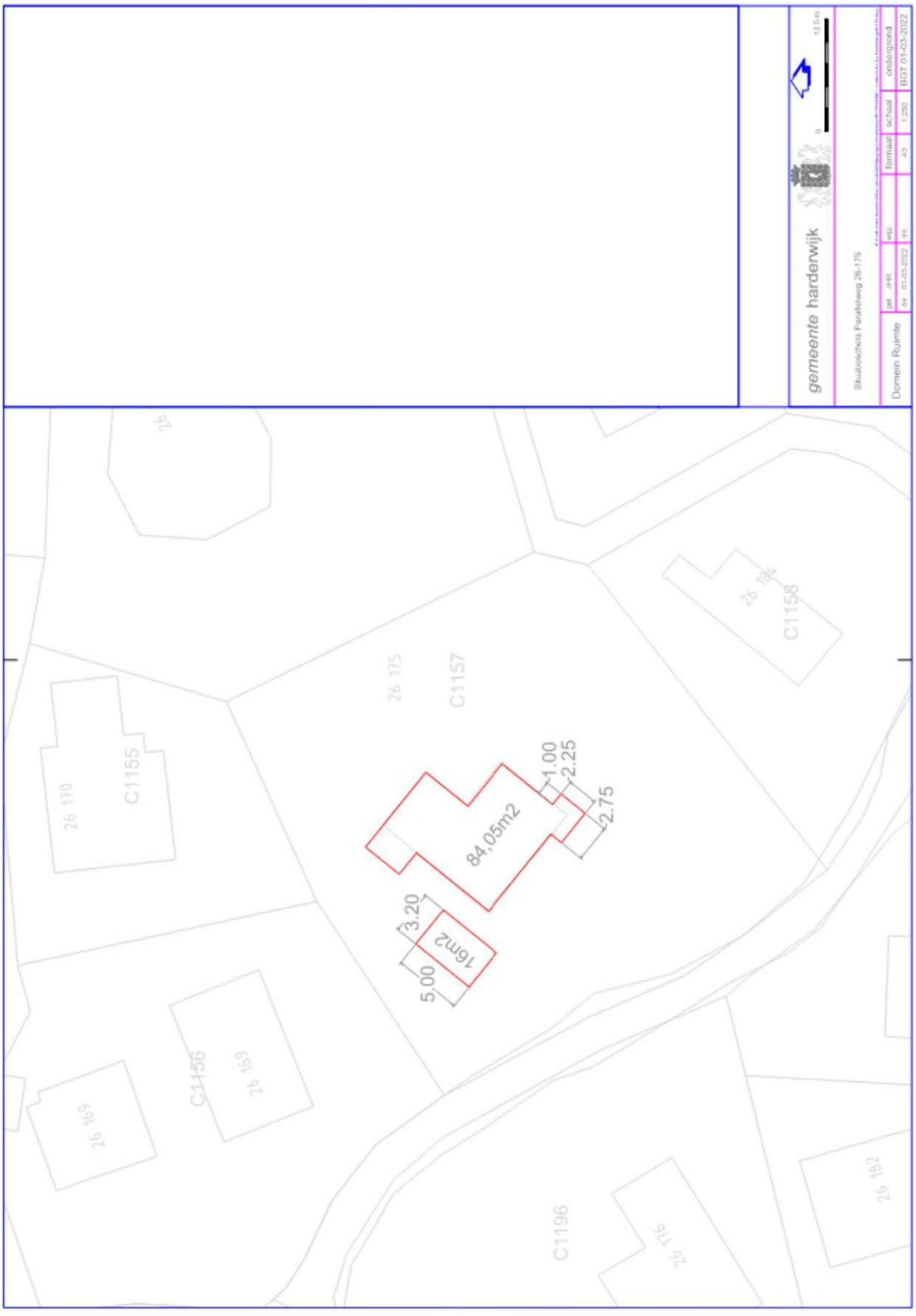
Overeengekomen op 06-03-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage
Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van perceel, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1379, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het veranderen of aanpassen van de locatie van het hoofdgebouw en het bijbehorende bouwwerk, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verandering van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit verandering van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-186, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1379 met een totale oppervlakte van 704 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 mei 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

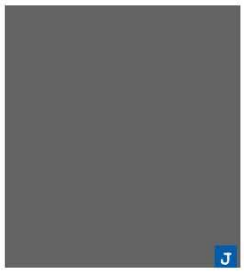
15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 16-12-2021

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



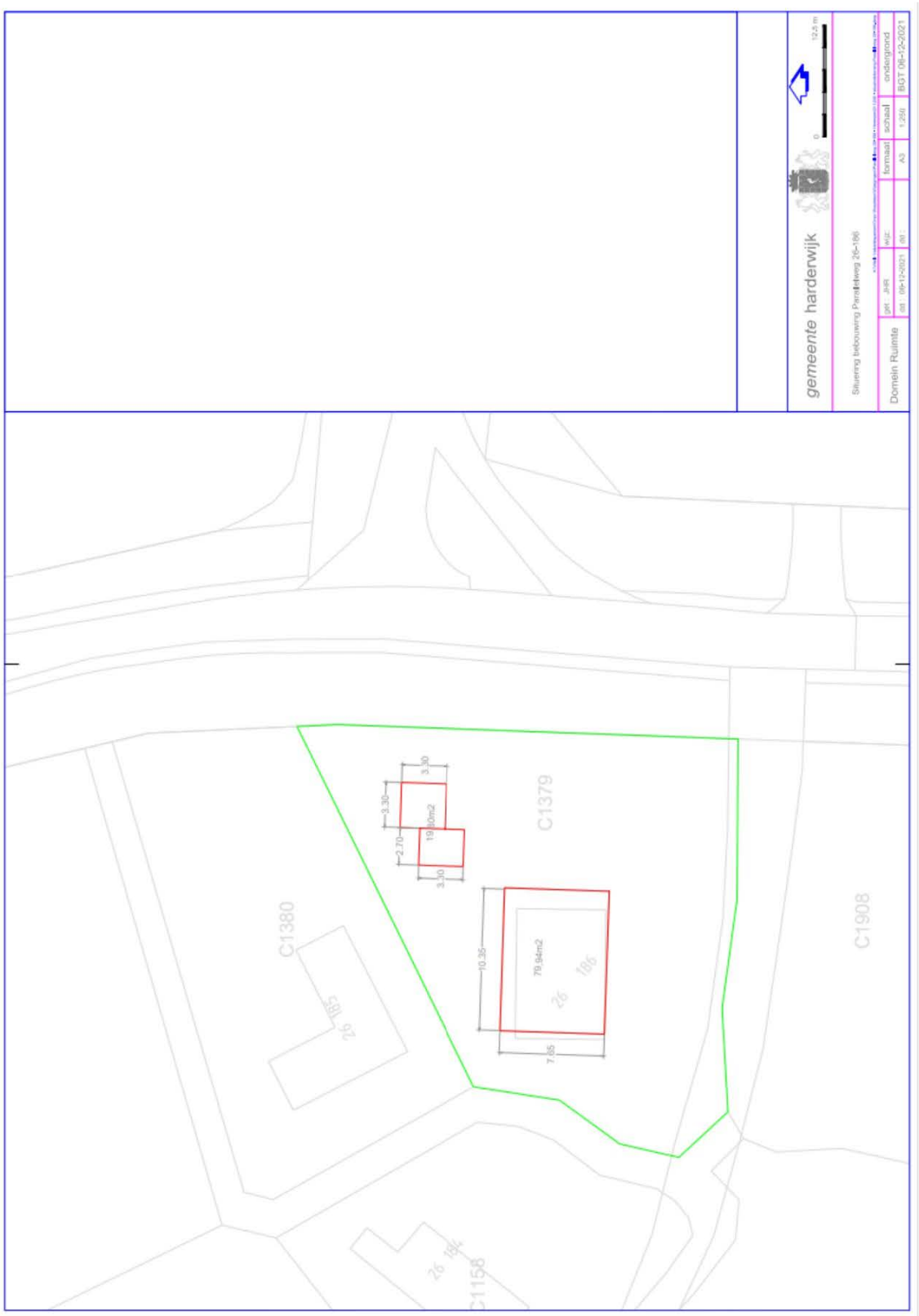
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen
1. Inrichtingsplan

BIJLAGE

1. Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26 188, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1908, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26 188, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1908 met een totale oppervlakte van 603 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 november 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 28-09-2022

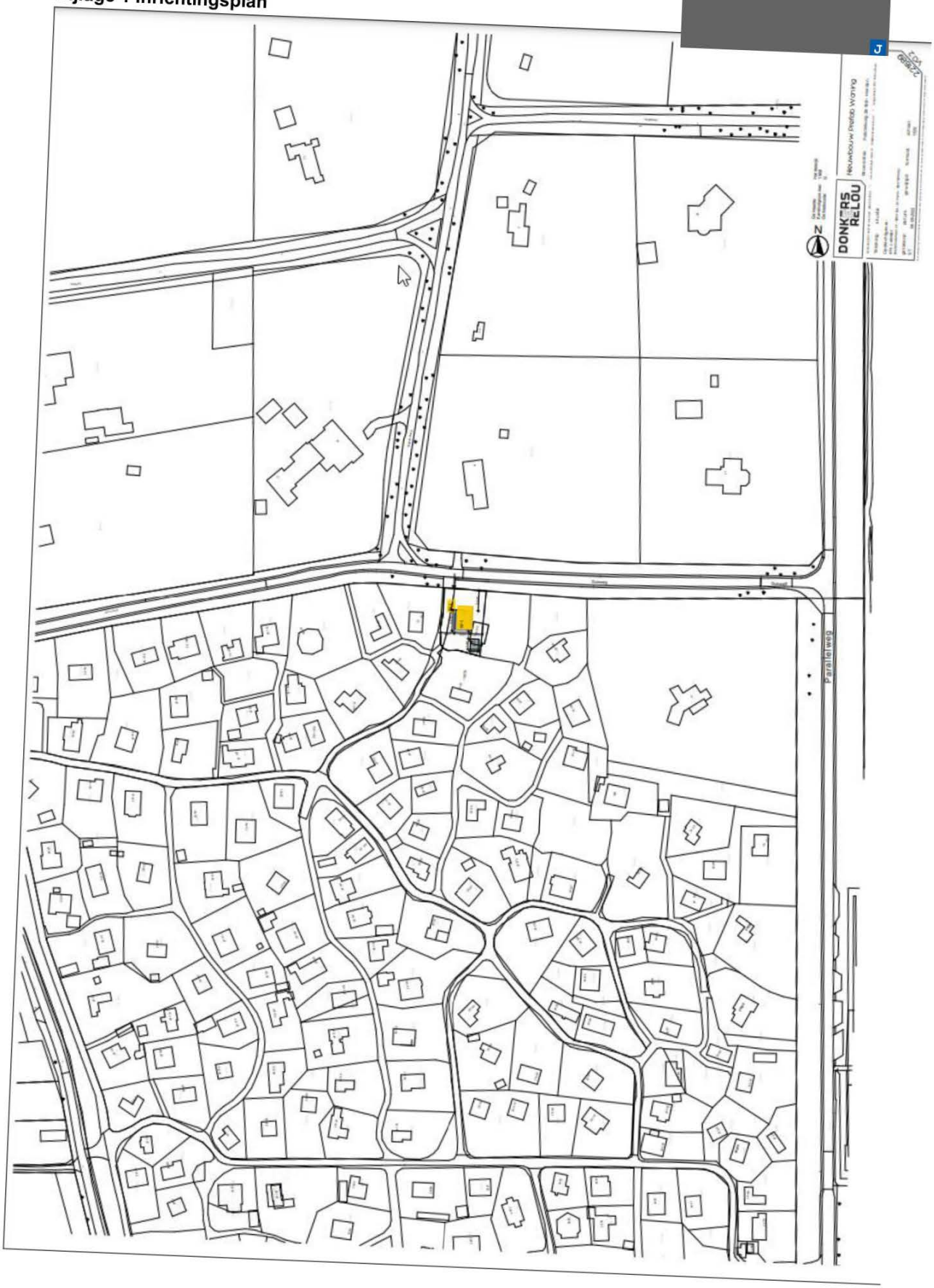
De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

[redacted]

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000202332 / 02430000714260

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-190

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] te [redacted]
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-190, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1375, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouwvlak en/of bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel

van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan [* Buitengebied - Park Onze Woudstee /Buitengebied - De Dennenhoek / Buitengebied – Park Ceintuurbaan / Buitengebied – Park Slenck & Horst]).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-190, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1375 met een totale oppervlakte van 575 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht,

die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan ‘Harderwijk’, zijnde een bedrag van **€ 573,64**, (*zegge: vijfhonderd drieënzeventig euro en vierenzestig eurocent*), prijspeil 1-1-2024. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 24-02-2025

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



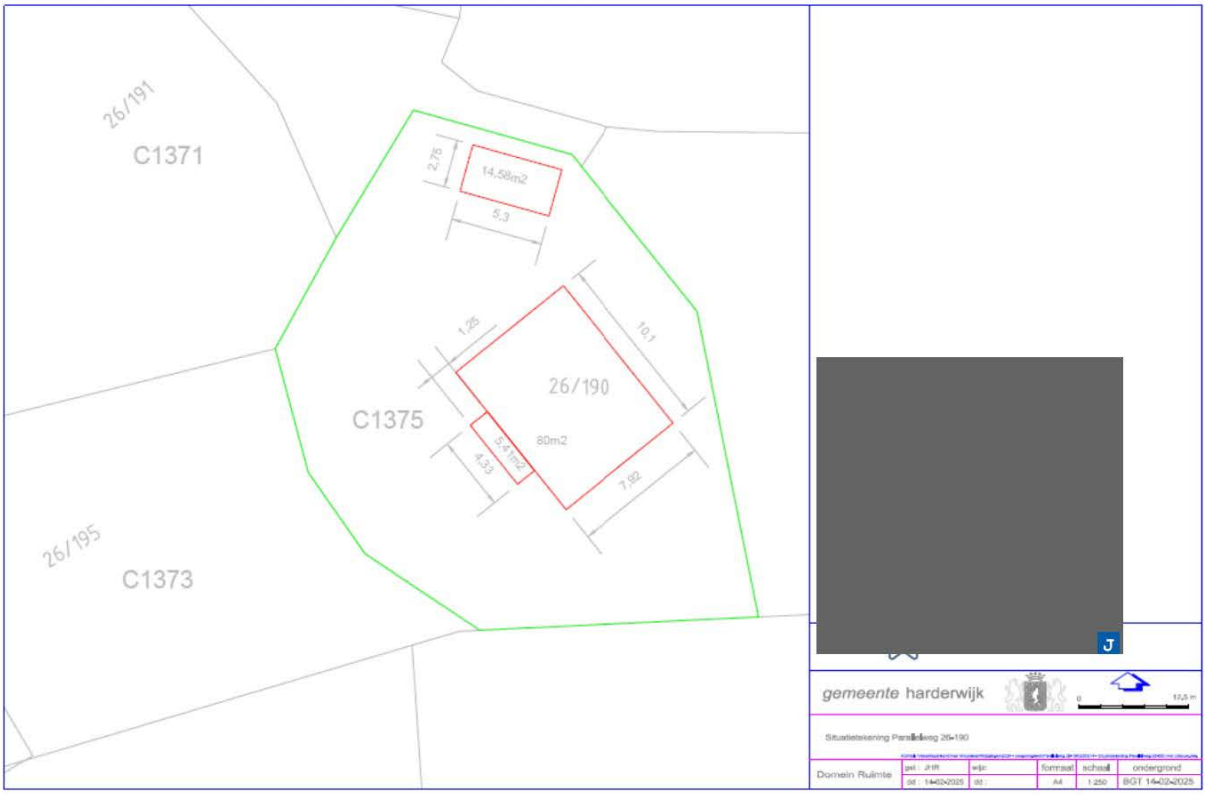
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] 195, hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26 195, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1373, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bouwvlak van het bijgebouw te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een wijziging van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit een wijziging van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26 195, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1373 met een totale oppervlakte van 604 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 500,00**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2022. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **23 november 2022** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 20-11-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

Bijlagen
1. Inrichtingsplan

Bijlage 1: Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000742805

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-196

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted] te [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-196, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummers 1361 en 1362, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouw- en bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.

- *Besluit:*
  De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk, voorheen bestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-196, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummers 1361 en 1362 met een totale oppervlakte van 726 m² (174+552).

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het

Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met

de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan ‘Harderwijk’, zijnde een bedrag van **€ 593,72** (*zegge vijfhonderd drieënnegentig euro en tweeënzeventig eurocent*), prijspeil 1-1-2025. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 27-05-2025

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



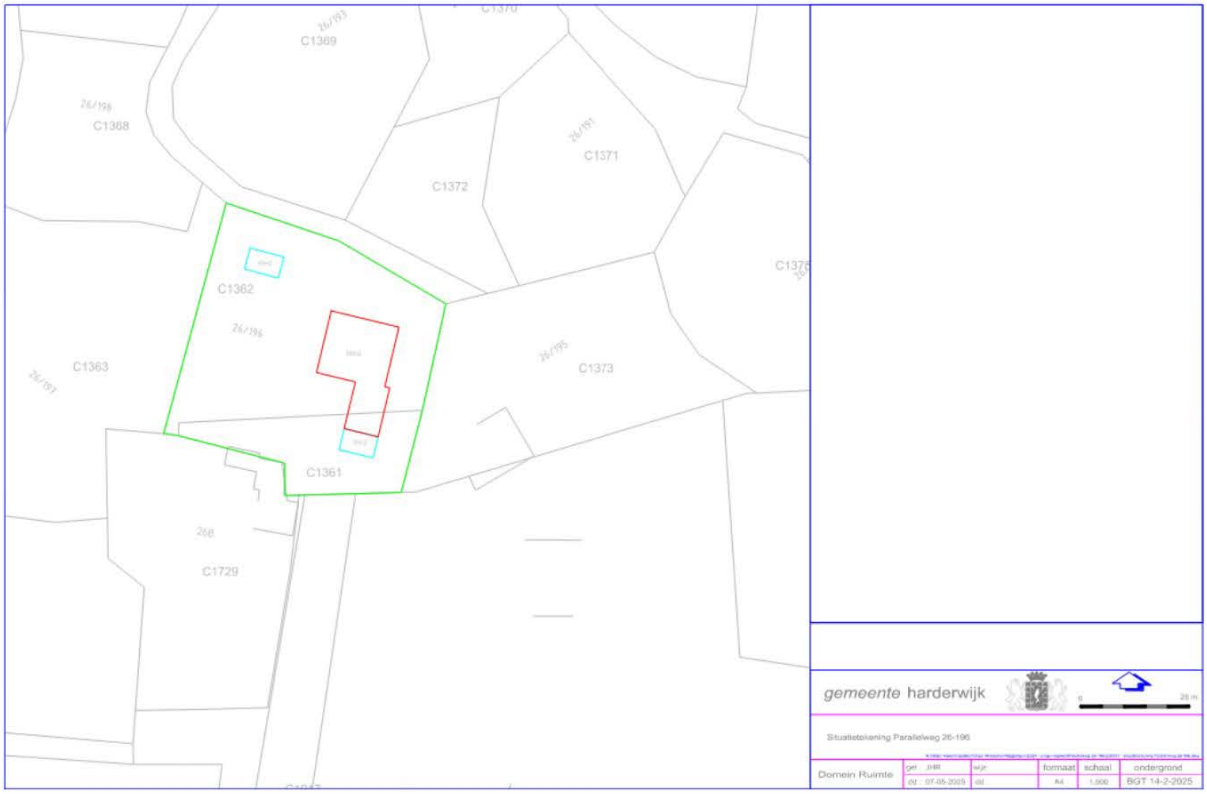
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – MODEL AFWIJKEN BP TRANSFORMATIEPARKEN

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted] wonende te [redacted] aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-229, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1337, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen, hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een verschuiving van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het verschuiven van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-229, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1337 met een totale oppervlakte van 376 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Onze Woudstee gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd euro*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op **1 september 2023** van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 25-08-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

[redacted]

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

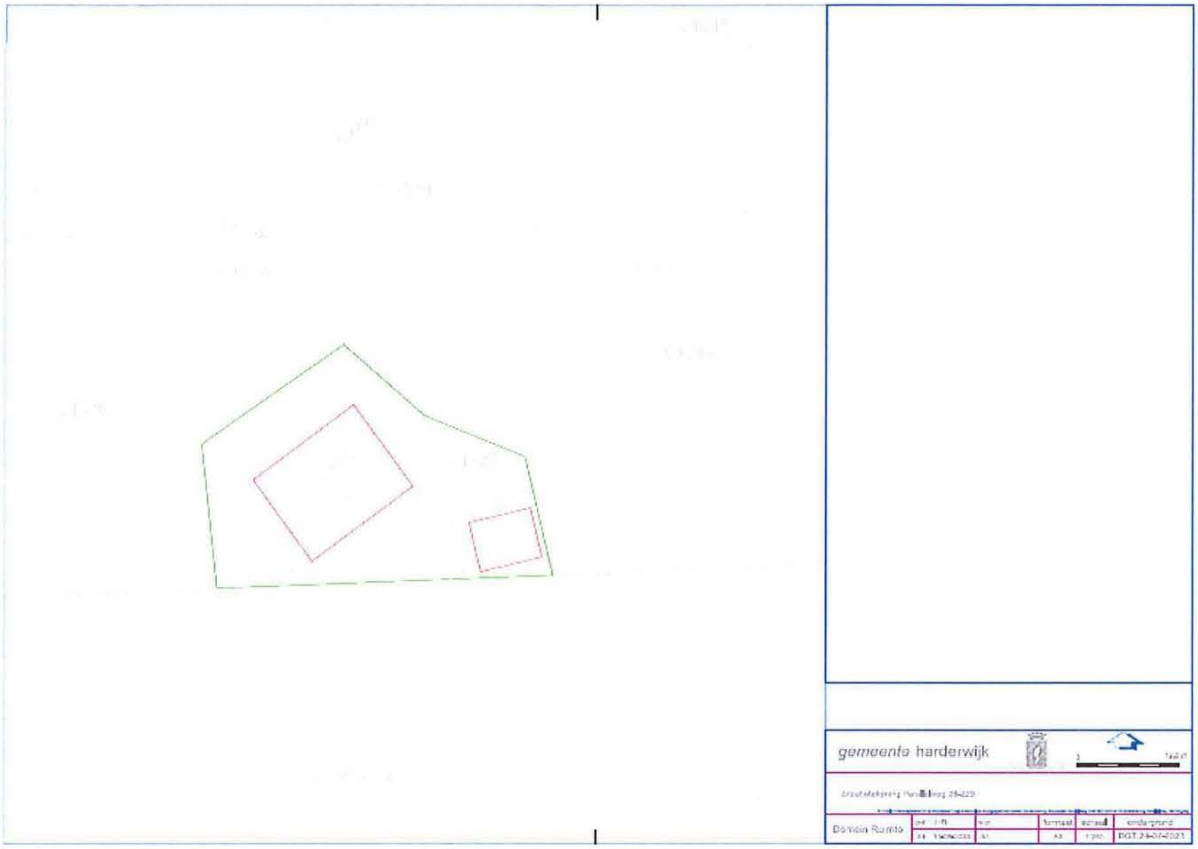
[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlagen 1. Inrichtingsplan

[redacted]



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst Park Onze Woudstee

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015, zoals is vastgesteld op 23 december 2014, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 21 februari 2017 met registratienummer 17h0002302 / h170006738, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

II de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee, statutair gevestigd te gemeente Harderwijk en kantoorhoudend te (3849 MN) Hierden aan de Parallelweg 26-179 ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 74213296, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in zijn hoedanigheid van voorzitter, [redacted], in zijn hoedanigheid van secretaris en [redacted] en [redacted] in hun hoedanigheid van penningmeester, hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer',

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Op de percelen, plaatselijk bekend Parallelweg 26 te Hierden bevindt zich het 'Park Onze Woudstee', hierna te noemen 'het Park', hetwelk bestaat uit percelen met (recreatieve) woningen welke in eigendom zijn van particuliere (grond)eigenaars, alsmede een aantal gemeenschappelijke voorzieningen casu quo gezamenlijke eigendommen welke het eigendom zijn van de Vereniging Park Onze Woudstee, in deze overeenkomst verder genoemd 'de VPOW', kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1832, met een oppervlakte van circa 19.000 m^2, zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtskaart.
B. Op het Park bevinden zich 232 bouwrechten voor recreatiewoningen. Van deze 232 bouwrechten wordt de functie van 27 recreatiewoningen niet gewijzigd en blijft de huidige bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' behouden, , één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte objectenlijst.
C. Op het Park zal het bestaande restaurant tot maximaal 9 appartementen in de categorie sociale huur en middeldure huur worden getransformeerd en 1 (feitelijke) woning planologisch worden toegevoegd. Voor deze ontwikkeling zal een seperate anterieure overeenkomst worden gesloten met grondeigenaren van dat betreffende perceel, [redacted]
D. Gebruik voor woondoeleinden van de recreatiewoningen op het Park is echter, gelet op het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2014, niet toegestaan.

E. De raad van de Gemeente heeft op 18 januari 2018 vastgesteld de ‘Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk’, die ruimte biedt voor transformatie en functieverandering van verblijfsrecreatieve terreinen en de daarop gesitueerde recreatiewoningen naar permanente bewoning van ‘Verblijfsrecreatie’ naar ‘Wonen’ en ‘Bos - Bostuin’, tegen de in die structuurvisie bepaalde voorwaarden.

F. De transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen draagt alleen bij aan de doelstelling van het project Vitale Vakantieparken, zoals bedoeld in voormelde structuurvisie, als tegelijkertijd een impuls wordt gegeven aan recreatie en toerisme in de vorm van kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Dit is aan de zijde van de Gemeente dan ook een voorwaarde voor medewerking aan functieverandering.

G. De Gemeente kan recreatie en toerisme versterken door investeren in toeristisch-recreatieve voorzieningen en het beter ontsluiten van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. De kosten daarvan, zijnde de zng. ‘bovenplanse kosten’, worden gedragen door de vakantieparken waar de transformatie plaatsvindt. De Gemeente heeft daartoe een vereveningsfonds ingesteld.

H. De Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente verzocht om met betrekking tot de in **Bijlage 1** vermelde gemeenschappelijke eigendommen en de in **Bijlage 2** vermelde percelen met recreatiewoningen gebruik te mogen maken van de functieveranderingsregeling zoals vorenbedoeld.

I. Deze functieverandering past niet binnen de huidige bestemming van het Park, maar vergt een wijziging daarvan.

J. De Gemeente heeft aangegeven aan het verzoek van de Initiatiefnemer medewerking te willen verlenen door de noodzakelijke wijziging van de vigerende bestemming van het Park op te nemen in het op te stellen bestemmingsplan ‘Buitengebied - Park Onze Woudstee’, onder de voorwaarden dat het kostenverhaal verzekerd is en de Initiatiefnemer voldoet aan haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Concreet betekent dit dat het betreffende bestemmingsplan niet eerder in procedure zal worden gebracht dan wanneer de Initiatiefnemer met de Gemeente een overeenkomst heeft gesloten en zich jegens de Gemeente heeft verplicht aan de daarin gestelde (financiële) verplichtingen te voldoen.

K. De Gemeente heeft, gelet op het bepaalde in artikel 6.24 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid om aan haar medewerking zoals voormeld de voorwaarde te verbinden van het vragen van een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Initiatiefnemer, één en ander op basis van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, en ten behoeve van de versterking van recreatie en toerisme zoals bedoeld onder punt E.

L. Partijen wensen met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging, inhoudende de functieverandering van de gemeenschappelijke eigendommen en recreatiewoningen in het Park en het voldoen van de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling door de Initiatiefnemer, de voorliggende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan. Daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is. De woningen die het betreft en waar op deze overeenkomst betrekking heeft zijn als zodanig kenbaar op de als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte verbeelding.

M. Nieuwe functieveranderingen op het Park kunnen alleen dan ruimtelijk aanvaardbaar zijn, wanneer deze worden gecompenseerd met versterking van recreatie en toerisme op het Park en in de omgeving en de Initiatiefnemer daaraan bijdraagt overeenkomstig gemeentelijk beleid.

N. Partijen wensen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de door de Initiatiefnemer gevraagde functieverandering schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Het door de raad van de Gemeente vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee, inhoudende de functieverandering van de in dat bestemmingsplan aangewezen recreatiewoningen van 'Recreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos-Bostuin'.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied:
Het Exploitatiegebied bestaat uit de percelen, zoals in de considerans reeds gedefinieerd als het Park Onze Woudstee, bestaande uit percelen met recreatiewoningen en gemeenschappelijke eigendommen, en voorts zoals weergegeven op **Bijlage 3**.

Van het Exploitatiegebied zijn uitgezonderd de recreatiewoningen waarvan de bestemming/functie niet zal worden gewijzigd.

De percelen met recreatiewoningen zijn eigendom van de particuliere eigenaars, in deze overeenkomst verder aan te duiden als 'Eigenaar(s)'. De gemeenschappelijke voorzieningen in het Park zijn eigendom van de Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Park Onze Woudstee', in deze overeenkomst verder aan te duiden als 'VPOW'.

De Initiatiefnemer garandeert, mede namens de Eigenaars en de VPOW, ter zake van het Exploitatiegebied volledig beschikkingsbevoegd te zijn c.q. over volmacht van de Eigenaars en de VPOW te beschikken tot het aangaan en tenuitvoerleggen van de voorliggende Overeenkomst. De beschikkingsbevoegdheid van de Initiatiefnemer ter zake het aangaan en tenuitvoerleggen van deze Overeenkomst heeft derhalve betrekking op de gemeenschappelijke voorzieningen en de afzonderlijke recreatiewoningen waarvan de functie zal worden veranderd van 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos- Bostuin'. De woningen welke onderdeel uitmaken van het Exploitatiegebied zijn als zodanig benoemd op **Bijlage 3.**

Overeenkomst:
Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Project

Het veranderen van de functie van de gemeenschappelijke voorzieningen en recreatiewoningen in het Exploitatiegebied, van verblijfsrecreatie naar Wonen en Bos- Bostuin, alsmede de realisatie van de wettelijke vereisten voor een gebruik van de opstallen voor woondoeleinden, waaronder het voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het Milieubeleid van de gemeente Harderwijk met betrekking tot de geluid binnenwaarde van 33 dB. Van 27 recreatiewoningen wordt de functie niet gewijzigd en wordt de huidige bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' opnieuw vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied – Recreatiewoningen Park Onze Woudstee". De transformatie van de horeca en de planologische toevoeging van 1 feitelijke woning wordt in een separate anterieure overeenkomst vastgelegd met Timmer,

2. Doel en reikwijdte van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – de Gemeente het Bestemmingsplan in procedure zal brengen en de Initiatiefnemer aan de voorwaarden voor transformatie zal (laten) voldoen. De Overeenkomst wordt vrijwillig door de Initiatiefnemer aangegaan, zonder dat zij daartoe rechtens of anderszins is of wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de voltooiing van het Project kunnen belemmeren.

2.3 De Overeenkomst heeft betrekking op de realisatie van het Project.

2.4 De Initiatiefnemer verbindt zich met het aangaan van deze Overeenkomst jegens de Gemeente tot het (laten) verrichten van de benodigde (bouwtechnische) werkzaamheden in het Exploitatiegebied, om de recreatiewoningen te laten voldoen aan de in de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en de Structuurvisie vervatte vereisten welke gelden voor een gebruik voor woondoeleinden.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspannings-verplichting om het Bestemmingsplan vast te stellen en een hogere waardeprocedure ingevolge de Wet Geluidhinder te voeren, aldus dat daarmee bewerkstelligd wordt dat van het gemeenschappelijke eigendom van de VPOW en de woningen in het Park en zoals als zodanig benoemd op **Bijlagen 1, 2 en 3** de bestemming wordt gewijzigd van 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos- Bostuin'. Daarnaast spant de Gemeente zich in voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de op het Park door de Initiatiefnemer te realiseren aanpassingen, en daartoe het nodige in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen. De verantwoordelijkheid van de Gemeente beperkt zich tot het voeren van de hiervoor benodigde c.q. noodzakelijke procedures.

3.3 De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door de Initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van de Initiatiefnemer.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

4. Verplichtingen van de Initiatiefnemer

4.1 De Initiatiefnemer zal, zonder dat de Gemeente daarvoor enige financiële bijdrage zal verlenen, de benodigde vergunningen (doen) aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project.

4.2 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door of namens de Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de in het Exploitatiegebied te verrichten werkzaamheden bij de Gemeente worden ingediend. De Initiatiefnemer zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

4.3 De Eigenaars dienen met het oog op een goed woon- en leefklimaat te voldoen aan het vereiste dat de binnenwaarde van de woning de 33 dB niet te boven gaat, één en ander conform het bepaalde in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk. Ook dienen de Eigenaars ten behoeve van een gebruik van de woning voor woondoeleinden te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw, rechtens verkregen niveau. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, (in bouwkundige zin) geschikt (laten) maken van de voor ‘Wonen’ bestemde recreatiewoningen.

4.4 a. De Initiatiefnemer dient met het oog op een goed woon- en leefklimaat geluidsmaatregelen te (doen) treffen om te voldoen aan een gevelbelasting van maximaal 53 dB. De te treffen geluidsmaatregelen zijn beschreven in het als **Bijlage 4** aan deze overeenkomst gehechte akoestisch onderzoek van Groenewold Milieu & Natuur apr.20-V5. De Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de VPOW de voor bewoning noodzakelijke gemeenschappelijke geluidsbeschermende maatregelen tijdig, dat wil zeggen binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, treft.

b. De te treffen geluidsmaatregelen zijn beoogd op grond, welke in eigendom van de Gemeente is. Om de geluidmaatregelen te treffen op de beoogde locatie heeft Initiatiefnemer toestemming nodig van de Gemeente. Partijen treden met elkaar in overleg over de te kiezen vorm voor gebruik of overdracht van de benodigde grond en leggen deze afspraken vast in een separate overeenkomst.

4.5 De Gemeente is gerechtigd om met enige regelmaat de voortgang van de werkzaamheden te beoordelen. Indien de Gemeente op grond daarvan in redelijkheid het vermoeden kan onderbouwen, dat aan de verplichting(en) zoals hiervoor in artikel 4.3 en 4.4 bedoeld niet, niet volledig of niet tijdig zal worden voldaan, is zij gerechtigd voormelde perioden van 18 maanden respectievelijk 2 jaar, in te korten tot een periode van het resterend aantal maanden gedeeld door twee.

4.6 De Initiatiefnemer dient met het oog op het behoud en de verbetering van het bospark-karakter toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan, onder meer inhoudende dat per bouwperceel:

- 75 m^2 mag worden bestemd t.b.v. een hoofdgebouw plus de door de Eigenaar aan te tonen legale bijbehorende bouwwerken (max. bouwhoogte 3 m) OF: 80 m^2 t.b.v. een hoofdgebouw (max. bouwhoogte 6 m, max. goothoogte 3 m) plus 20 m^2 t.b.v. een bijbehorend bouwwerk (max. bouwhoogte 3 m).
- tuinmeubilair tot 2,5 m hoog en sport- of speeltoestellen tot 2,5 m hoog zijn toegestaan.
- ondergeschikte bouwdelen tot 1 m, zoals een luifel, zijn toegestaan.
- Afscheidingen grenzend aan de gemeenschappelijke voorzieningen ten hoogste 1 meter hoog mogen zijn en overige afscheidingen ten hoogste 2 meter hoog mogen zijn.
- geen sprake zal zijn van verdere verruiming van bouwmogelijkheden en/of legalisatie van illegale bebouwing.
- bebouwing die niet voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten binnen 5 jaar na het sluiten van deze overeenkomst verwijderd moet zijn.

De gemeente zal gedurende de termijn van 5 jaar, ingaande op de datum waarop deze overeenkomst door beide Partijen is ondertekend, afzien van bestuursrechtelijke handhaving tegen met het bestemmingsplan strijdige bebouwing (behalve bij situaties die acuut gevaar opleveren of als de gemeente door tussenkomst van een rechter hiertoe gedwongen wordt). Na afloop van de termijn van 5 jaar zal de gemeente bestuursrechtelijk handhaven op illegale bebouwing. Dit is slechts anders wanneer Initiatiefnemer ondanks haar inspanningen en gebruik van de haar ter beschikking staande middelen eerder dan de 5 jaar tot de conclusie komt dat door (een) Eigenaar(s) geen medewerking wordt verleend aan de gemaakte afspraken. In dat geval zal de Initiatiefnemer een handhavingsverzoek doen.

4.7. De Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

4.8. Afvoer van grond en materialen die eventueel vrijkomen bij de werkzaamheden zoals bedoeld in de leden 3 en 4 van dit artikel en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

4.9. De Initiatiefnemer zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis (doen) stellen van de start van de werkzaamheden.

5. Planschade

5.1 De Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. De Initiatiefnemer is zijn vergoeding aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente de betreffende planschadevergoeding heeft uitbetaald. In dit kader zal de Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de Gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo

laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal de Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden. De Initiatiefnemer is deze kosten aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente deze kosten zelf verschuldigd is.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de gemeentelijke procedureverordening van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 De Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de recreatiewoningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Gemeenschappelijke voorzieningen Park, kwalitatieve verplichting

7.1 Het Park kent een aantal voorzieningen tot gezamenlijk nut van de Eigenaars, waaronder paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en vuilcontainers. Deze voorzieningen zijn en blijven het gemeenschappelijk eigendom van de VPOW en worden derhalve niet aan de Gemeente in eigendom overgedragen. De gemeenschappelijke voorzieningen zijn geen openbare ruimte zoals bedoeld in onder meer de Wegenwet en de Wegenverkeerswet.

7.2 Gelet op het bepaalde in lid 1 van dit artikel, kan de Gemeente in geen geval gehouden worden tot het verrichten van activiteiten en/of werkzaamheden, van welke aard dan ook, op, in of aan de gemeenschappelijke voorzieningen zoals in lid 1 zoals voormeld bedoeld, op het gebied van onder meer onderhoud, herstel, vervanging en reiniging, daaronder uitdrukkelijk mede begrepen: het ophalen van huisvuil, gladheidbestrijding, inspecteren, onderhouden, herstellen of vervangen van de riolering, straatwerk, straatverlichting, groenvoorzieningen, et cetera. Alle werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel, vervanging en reiniging van de gemeenschappelijke voorzieningen komen voor rekening van de Initiatiefnemer casu quo de VPOW, ook zaken die in het vorenstaande niet genoemd zijn. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor aanspraken terzake, namens zichzelf, namens de VPOW en namens de Eigenaars, de rechtsopvolgers en derden, onder welke naam of uit welken hoofde dan ook.

7.3 Ter afscheiding van de openbare ruimte van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoeld, zal de Initiatiefnemer de grens inzichtelijk (doen) maken.

7.4 Het Park en alle daarin gelegen woningen dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor de hulpdiensten, ook indien en voor zover het Park is afgesloten door een slagboom of andere voorziening. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers zullen alle activiteiten welke een vrije toegang tot de woningen voor hulpdiensten belemmeren, nalaten. Vorenstaande verplichting zal op het Park komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, één en ander door middel van een daartoe strekkende notariële akte. De kosten voor het vestigen en in stand houden van deze kwalitatieve verplichting, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van de Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door eventueel bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake.

9. Exploitatiebijdrage, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bankgarantie

Exploitatiebijdrage

9.1 De Initiatiefnemer is aan de Gemeente voor het voorbereiden en vaststellen van het Bestemmingsplan inclusief hogere waarde besluit Wet geluidhinder een exploitatiebijdrage verschuldigd groot **€ 2.065,-** (*zegge: tweeduizend vijfenzestig euro)*. Dit bedrag betreft de leges voor het vaststellen van het bestemmingsplan die verschuldigd zijn krachtens de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.2 De exploitatiebijdrage is verschuldigd binnen twee weken na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan de Initiatiefnemer, welke de Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn(en) dient te voldoen.

9.3 De exploitatiebijdrage is de Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de beoogde bestemmingswijziging niet van kracht wordt.

Bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen ex art. 6.24 lid 1.a Wro, de zgn. 'vereveningsbijdrage'

9.4 In de 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat de transformatie van recreatie naar wonen binnen een Park, gepaard moet gaan met versterking van recreatie en toerisme. Bij elke transformatie van een Park naar wonen wordt versterking van recreatie en toerisme verlangd in de vorm van een bijdrage aan het vereveningsfonds. Het veranderen van de functie 'Recreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos-Bostuin' is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn projecten benoemd waarmee versterking van recreatie en toerisme daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De totale investering voor deze projecten gezamenlijk bedraagt € 4.700.000,-.

9.5 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied ‘Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk’. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal de Initiatiefnemer in verband met de functiewijziging van het Exploitatiegebied (functieverandering van ‘Recreatie’ naar ‘Wonen’) bijdragen aan versterking van recreatie en toerisme. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

9.6 De hiervoor onder 9.5 genoemde en door de Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage is gebaseerd op de WOZ-waarde van alle recreatiewoningen per vakantiepark naar rato van de totale WOZ waarde van alle recreatiewoningen op de vakantieparken die voor transformatie in aanmerking komen. Op basis van de WOZ-waarde en het aantal recreatiewoningen per park, is een verdeelsleutel bepaald en vastgelegd in voormelde structuurvisie. Ieder Park is naar rato van de in voormelde structuurvisie beschreven verdeelsleutel een bijdrage verschuldigd in de investering groot € 4.700.000,- en zoals hiervoor bedoeld in lid 4 van dit artikel. De verdeelsleutel voor het Park is 26,6%. Op grond daarvan is Initiatiefnemer een vereveningsbijdrage verschuldigd ter hoogte van € 4.700.000,- x 26,6% = € 1.248.058,-. Omdat er sprake is van een deelnamepercentage van 88 % is **€ 1.098.291,04** verschuldigd.

9.7 Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat de versterking van recreatie en toerisme niet op eigen terrein of de directe omgeving van het Park plaats kan vinden – door de Gemeente in een vereveningsfonds worden gestort.

9.8 De hiervoor onder 9.6 genoemde bijdrage van € 1.098.291,04 moet door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen tien jaar na de vaststelling van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, derhalve uiterlijk op 18 januari 2028. De betaling dient in gelijke termijnen te worden voldaan, de eerste termijn uiterlijk één jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Het is de Initiatiefnemer evenwel toegestaan de bijdrage versneld te voldoen.

Zekerheden

9.9 Initiatiefnemer legt de betalingsverplichting van de bijdrage zoals bedoeld in artikel 9.6 door aan de Eigenaars. Initiatiefnemer ziet toe op stipte nakoming van de betalingsverplichtingen van de Eigenaars aan de Initiatiefnemer en zal alle haar redelijkerwijs ter beschikking staande (rechts)middelen aanwenden om haar vordering(en) op de Eigenaar(s) geïnd te krijgen.

9.10 De Initiatiefnemer staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige vereveningsbijdrage.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de Initiatiefnemer bevatten.

11. Koppeling overeenkomst Herberg Onze Woudstee

11.1 Het Bestemmingsplan heeft mede betrekking op de voorgenomen functiewijziging van de horeca "Herberg Onze Woudstee". De Gemeente kan het Bestemmingsplan niet eerder ter visie leggen dan nadat tevens met Timmer een anterieure overeenkomst is gesloten en voldaan is aan de daaruit voortvloeiende financiele verplichtingen.

11.2 Als er geen anterieure overeenkomst met Timmer tot stand komt, dan is de Gemeente gehouden om het Bestemmingsplan in een gewijzigde vorm ter visie te leggen waarbij de voorgenomen functiewijziging van het bestaande horecapand uit het Bestemmingsplan zal worden uitgezonderd.

12. Bestuursrechtelijke handhaving

12.1 Door het vaststellen en onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan wordt de functie van de gemeenschappelijke voorzieningen en de te transformeren recreatiewoningen in het Park gewijzigd van 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos-Bostuin'. Van 27 recreatiewoningen wordt de functie niet gewijzigd en blijft de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' gehandhaafd. De betreffende percelen met recreatiewoningen waarvan de functie niet wordt gewijzigd, maken derhalve géén onderdeel uit van het Exploitatiegebied en van deze Overeenkomst.

12.2 De Initiatiefnemer realiseert zich dat een gebruik voor woondoeleinden van de recreatiewoningen waarvan de functie niet gewijzigd is naar 'Wonen' en 'Bos-Bostuin' en waarvan de hoofdbewoner niet beschikt over een persoonsgebonden gedoogstatus, niet is toegestaan en dat de Gemeente daartegen, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, handhavend zal optreden. De Initiatiefnemer ziet er, voor zover dit in haar macht ligt, op toe dat er geen sprake is van illegale, niet gedoogde, bewoning van recreatiewoningen in het Park.

12.3 Het eventuele handhavend optreden zoals hiervoor bedoeld in lid 2 van dit artikel, doet niets af aan het bestaan van deze Overeenkomst en is daarmee ook niet in strijd. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor aanspraken, onder welke naam of in welke vorm dan ook, in verband met eventueel handhavend optreden door de Gemeente zoals voormeld.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer de Initiatiefnemer beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan de Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om ter zake schadevergoeding te vorderen.

13.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere

partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

14. Verantwoording gevoerd beleid en financiën

14.1 Teneinde toezicht te houden op de correcte naleving van deze Overeenkomst door de Initiatiefnemer, zullen Partijen tenminste twee maal per jaar gezamenlijk evalueren. Daarbij zal de Initiatiefnemer aan de Gemeente openheid van zaken verschaffen ter zake van tenminste – doch niet uitsluitend – de volgende onderwerpen:
- de inkomsten en uitgaven van de Initiatiefnemer gedurende de periode voorafgaand aan de evaluatie;
- de stand van zaken inzake de vorderingen van Initiatiefnemer op de Eigenaar(s) en eventueel ter zake lopende (gerechtelijke) incassoprocedures;
- de stand van zaken inzake het treffen van de bouwtechnische maatregelen zoals bedoeld in artikel 2.4;
- al het overige dat voor de Gemeente van belang geacht kan worden in verband met de naleving van deze Overeenkomst

14.2 Een besluit tot vaststelling van de jaarstukken door het bestuur van de Initiatiefnemer behoeft de voorafgaande goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

15. Boetebeding

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze Overeenkomst verbeurt de Initiatiefnemer, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Initiatiefnemer binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete met een hoogte gelijk aan de boete die de Initiatiefnemer ter zake van de Eigenaar(s) zal kunnen incasseren. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 13 leden 3 en 4 van deze Overeenkomst.

16. Einde overeenkomst

16.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

16.2 Wanneer de exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; de Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

16.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

17. Publicatie

Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

18 Toepasselijk recht; geschillenregeling

18.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

19. Generieke bepalingen

19.1 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

19.2 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

19.3 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen

19.4 De bijlagen bij deze Overeenkomst worden geacht onverbrekelijk deel uit te maken van de Overeenkomst. In geval van onderlinge strijdigheid tussen een bijlage en het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen onderling, prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.

Overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
de gemeente Harderwijk,
[redacted],

26-01-2021

de ondergetekende sub II,
de Initiatiefnemer,
[redacted]

27-01-2021

[redacted]

27-01-2021

[redacted]

26-01-2021

[redacted]

26-01-2021

Bijlagen

1. Overzichtstekening en begrenzing Exploitatiegebied en Park
2. Objectenlijst
3. Verbeelding
4. Akoestisch onderzoek van Groenewold Milieu & Natuur apr.20 – V5

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000571985 / h230345970

Anterieure overeenkomst – Van Goorswegje 13-15

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted] aan het [redacted] en handelend als eigenaar van het object [redacted] te [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 het Beleidskader rood voor rood initiatieven vastgesteld. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Het beleidskader heeft een directe samenhang met de bestemmingsplannen die gelden in het buitengebied, de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk, de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden en de Verdiepingsslag buitengebied Harderwijk en Hierden. Ook ligt er een directe relatie met het beleid van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd;

B. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal 1650 m^2 aan voormalige agrarische gebouwen te (laten) slopen. Exploitant zet sloopmeters in, ter grootte van 1650 m², door inwisseling van een door de gemeente afgegeven sloopcertificaat;

C. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Bouwplan op het Exploitatiegebied,
met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zijnde het mandelig erf, hierna: 'het Bouwplan';

D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen

voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

F. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan*

Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt alsmede het Bouwplan van de exploitant waarmee de Anterieure overeenkomst 'Van Goorswegje 17-19' is gesloten. Het gezamenlijk opstellen van een bestemmingsplan voor beide bouwplannen is een initiatief van Exploitant en de initiatiefnemer en eigenaar van het object Van Goorswegje 17-19, wonende aan de [redacted] te [redacted]

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.
4. de omzetting van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) naar een woning, met behoud van het aanwezige oppervlak en met een bijgebouw van maximaal 20 m², waarbij vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten, per sloop van drie keer de oppervlakte van de aanwezige recreactiewoning.

- *Bouwplan*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van één grote woning (totale oppervlakte

(footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) en twee middelgrote woningen (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw), inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en kwalitatief hoogwaardig mandelig erf, conform het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

- *Bruikbare omgevingsvergunning*

Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk Van Goorswegje tussen 13 en 15, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie A, nummer 4447 met een oppervlakte van 2715 m², één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** (tekening door Geo via servicedesk of zelf) aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 2**.

- *Overeenkomst*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan voormalige agrarische gebouwen. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:

- Het perceel aan de [redacted], kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 6463 met een oppervlakte van 24760 m^2,
- Het perceel waarvoor de sloopmeters worden ingezet op basis van het door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat met nummer 03-2023-HWK, reg.nr. 02430000113225/ 02430000407558 d.d. 8 november 2023 voor een oppervlakte van 1650 m^2.

- *Voorzieningen van Openbaar Nut*

De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst

wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan op te stellen, in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente brengt het Bestemmingsplan in procedure door het ontwerp van het Bestemmingsplan ter inzage te leggen. De Gemeente spant zich in om het ontwerp van het Bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen, op voorwaarde dat de benodigde sloopcertificaten voor de te verzilveren bouwrechten volledig getekend zijn. De Gemeente biedt vervolgens het Bestemmingsplan pas ter vaststelling aan de gemeenteraad aan, nadat door Exploitant is voldaan aan het bepaalde onder 5.1 Daarbij geldt nadrukkelijk dat de inspanningsverplichting zoals genoemd in 3.2 wordt opgeschort totdat voldaan is aan het bepaalde onder 5.1.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor het door de Gemeente op te stellen Bestemmingsplan. Deze gegevens dienen te voldoen aan eventuele wettelijke bepalingen. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het verkrijgen van het Bouwrecht, voor het te realiseren Bouwplan. Hiervoor dient aan alle (opschortende) voorwaarden van het sloopcertificaat te zijn voldaan. Hieraan kan worden voldaan door het overleggen van een gereedmelding van de Gemeente.

5.2 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor in dit Artikel genoemde verplichtingen verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

6. Planschadeverhaal

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

6.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

6.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6.4 Exploitant verplicht zich als voorschot op de aan de Gemeente te betalen vergoedingen als hiervoor onder lid 1 bedoeld te betalen aan de Gemeente een bedrag van **€ 34.000,00** (*zegge: vierendertig duizend euro*). Voor het betalen van dit bedrag zal Exploitant een afzonderlijke nota van de gemeente ontvangen. Het bedrag dient te zijn betaald voordat het Bestemmingsplan ter vaststelling in procedure wordt gebracht. Exploitant geeft de Gemeente onherroepelijk volmacht om het bedrag dat Exploitant op de voet van deze overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd mocht worden te verrekenen met het hiervoor genoemde bedrag.

6.5 In plaats van het hiervoor onder lid 4 bedoelde voorschotbedrag te storten kan Exploitant een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het hiervoor onder lid 4 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, voortduurt tot en met de dag waarop de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedings-aanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan voorts onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevat dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week voordat het Bestemmingsplan ter vaststelling in procedure wordt gebracht in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

6.6 Zowel voor het voorschotbedrag als de bankgarantie geldt dat deze aan Exploitant wordt geretourneerd wanneer de termijn om aanvragen om tegemoetkoming in planschade is verstreken en

er alsdan geen lopende verzoeken om tegemoetkoming in planschade of daaruit voortvloeiende gerechtelijke procedures meer aanhangig zijn.

6.7 Wanneer en zodra de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, lid 4, Wro met betrekking tot planschadevergoedingsaanspraken in verband met de verleende planologische medewerking strekkende tot realisering van het project is verstreken en dan ook onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende verzoeken om vergoeding van planschade, zal de Gemeente het dan eventueel door Exploitant teveel vooruit betaalde bedrag aan Exploitant restitueren. Wanneer de Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd.

6.8 Wanneer en zodra onherroepelijk is komen vast te staan dat de planologische medewerking strekkende tot realisering van het project niet is c.q. kan worden verleend, zal de Gemeente het door Exploitant vooruit betaalde bedrag als hiervoor in lid 4 bedoeld binnen een termijn van uiterlijk twee weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren. Wanneer Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan de Ontwikkelaar worden geretourneerd.

6.9 Exploitant is mede-indiener van het Bestemmingsplan, welke ook een bouwplan aan Van Goorswegje 17-19 mogelijk maakt. Voor de ontwikkeling aan Van Goorswegje 17-19 creëert Exploitant, als mede-indiener en initiatiefnemer van het Bestemmingsplan, vrijwillig een nadeel voor hemzelf, inhoudende een waardevermindering voor Van Goorswegje 19. Exploitant en de eigenaar van Van Goorswegje 17-19 hebben dit nadeel in onderling overleg vastgesteld en hebben samen het voor uitkering vatbare planschadebedrag vastgesteld en bepaald op € 10.000,00, welk bedrag aan Exploitant door de eigenaar van Van Goorswegje 13-15 wordt uitgekeerd op het moment van onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Hiermee zijn Exploitant en eigenaar van Van Goorswegje 17-19 overeenkomen dat de planschade 'anderszins is verzekerd'.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut

7.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.1 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.3 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een vaste Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan, van **€ 31.382,00** (*zegge: eenendertig duizend driehonderd tweeëntachtig euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 3**).

9.2 Gezien het feit dat het Bestemmingsplan in een samenwerking wordt opgesteld met de exploitant van de *'Anterieure overeenkomst 'Van Goorswegje 17-19'* is Exploitant verantwoordelijk voor betaling van de helft van de Exploitatiebijdrage. Exploitant van *'Anterieure overeenkomst Van Goorswegje 17-19'* is verantwoordelijk gesteld voor de andere helft.

9.3 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst.

9.4 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

9.5 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.6 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

9.7 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van het Bestemmingsplan nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

10.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst drie bouwrechten ten behoeve van het Bouwplan.

10.2 Een bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

10.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie is gesloopt. Exploitant is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

10.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting tot sloop, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

11. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan

11.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

11.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van Exploitant.

11.3 De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, waarin ook de aanleg van bomen op grond van de Gemeente zal moeten worden opgenomen. Exploitant is gehouden de erfinrichting uit te voeren conform de planning welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven in lid 5 van toepassing is.

11.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

11.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 11.1 en 11.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

12. Overdracht aan derden

12.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

12.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.
14.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Bestemmingsplan niet in procedure worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.
14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.
14.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

15. Publicatie

15.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.
17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.
17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet

partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

Aldus overeengekomen op 12-12-2023

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

SIGN

[redacted],

SIGN

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied
2. Landschappelijke (erf)inrichtingsplan d.d. 26-06-2023
3. Kostenverhaal
4. Planning landschappelijk (erf)inrichtingsplan

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2023

	Activiteit	aantal uren
1	*Haalbaarheidstoets principe verzoek initiatief (incl. evt. slooplocatie)* *- Omgevingscoach* *- Werkgroep rood voor rood initiatieven*	
2	*Terugkoppeling initiatiefnemer*	
3	*Uitwerking initiatief tot principeverzoek door initiatiefnemer*	
4	*Factureren bedrag voor behandeling principebesluit volgens geldende Legesverordening*	
5	*Toets op volledigheid en inhoud en overzicht voor behandeling (checklist) voorbereiden* *- Omgevingscoach* *- werkgroep rood voor rood initiatieven / particuliere initiatieven*	
6	*Behandeling door beleidstafel en technische tafel of omgevingskamer (inclusief voorbereiding door meerdere disciplines)*	
7	*Besluitvorming door college en terugkoppeling naar initiatiefnemer (principebesluit)*	
8	Aanleveren uitgewerkt initiatief en zo nodig het landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	
9	Toetsing initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan	
10	Sloopmeters inbrengen door initiatiefnemer + controle	
11	Planschaderisico analyse aanleveren door initiatiefnemer + beoordeling	
12	Overeenkomst programmafase	

- Opstellen overeenkomst programmafase o.b.v. van uitgewerkt initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan;
- Overleg over concept overeenkomst programmafase en verwerking reacties (1 overlegmoment);
- Ondertekenen overeenkomst

13 Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage

- Opstellen anterieure overeenkomst o.b.v. van uitgewerkt initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan;
- Overleg over concept AOK en verwerking reacties (1 overlegmoment);
- Overleg over concept AOK en verwerking reacties (2 overlegmomenten);
- Ondertekenen AOK

* N.B. besluitvorming over model AOK door college

14 Contractbeheer overeenkomst

- Administreren: betalingen, bankgaranties, resultaatsverplichtingen
- Facturering van de exploitatiebijdrage
- Controleren betalingsverplichting
- Controleren resultaatsverplichting

15 Aanleveren relevante onderzoeken voor bestemmingsplan en beoordeling (mits van toepassing)

- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Extern veiligheid
- Bedrijven- en milieuzonering
- Geur
- Water
- Natuurwaarden
- Stikstof
- MER-beoordeling
- Duurzaamheid
- Bodem
- Archeologie

- Conventionele explosieven
- Wind
- Trilling

16	Opstellen (concept) ontwerpbestemmingsplan / (concept) ontwerpvergunning
17	Ambtelijke toets (inclusief ODNV/VNOG)
18	Vooroverleg art. 3.1.1. Bro (indien van toepassing) – aanbieding
19	Inspraak (indien van toepassing) gelijktijdig met vooroverleg – aanbieding
20	Reactie opstellen over vooroverleg en inspraak (indien van toepassing)
21	Opstellen ontwerpbestemmingsplan en verwerking inspraak en vooroverleg
22	Opstellen bestuurlijke stukken en behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter inzage legging)
23	Publicatie & ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan
24	Opstellen commentaarnota zienswijzen + vast te stellen bestemmingsplan (afhankelijk van inhoud en aantal zienswijzen)
25	Opstellen bestuurlijke stukken en behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter vaststelling raad)
26	Behandeling commissie ruimte (raad), presidium en gemeenteraad
27	Publicatie raadsbesluit en beroepstermijn
28	Beroepsprocedure (indien van toepassing) (stukken, verweerschrift, zitting voorlopige voorziening en beroep)
29	Sloopmelding door initiatiefnemer (indien van toepassing)
30	Sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond door initiatiefnemer
31	Start uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2023

32	Aanvraag en behandeling omgevingsvergunning (apart proces)		
33	Uitvoering omgevingsvergunning		
34	Controle gemaakte afspraken		
35	Handhaving (indien nodig)		
36	Ambtelijke begeleiding door Omgevingscoach (b.v. begeleiding, communicatie, grondoverdracht en/of aanpassing openbare ruimte, e.d.)		
	Totaal aantal uren		
	Uurtarief ambtelijk apparaat		
	Exploitatiebijdrage	**€**	**31.382,00**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000571983 / h230345969

Anterieure overeenkomst – Van Goorswegje tussen 17 en 19

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted] en handelend als eigenaar van het object [redacted] te [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 het Beleidskader rood voor rood initiatieven vastgesteld. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Het beleidskader heeft een directe samenhang met de bestemmingsplannen die gelden in het buitengebied, de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk, de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden en de Verdiepingsslag buitengebied Harderwijk en Hierden. Ook ligt er een directe relatie met het beleid van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd;

B. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal 750 m^2 aan voormalige agrarische gebouwen te (laten) slopen. Exploitant zet sloopmeters in, ter groote van 750 m^2, door inwisseling van een door de gemeente afgegeven sloopcertificaat;

C. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Bouwplan op het Exploitatiegebied,
met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein,hierna: 'het Bouwplan';

D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen

voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

F. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan*

Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt alsmede het Bouwplan van de exploitant waarmee de Anterieure overeenkomst 'Van Goorswegje 13-15' is gesloten. Het gezamenlijk opstellen van een bestemmingsplan voor beide bouwplannen is een initiatief van Exploitant en de initiatiefnemer en eigenaar van het object Van Goorswegje 13-15, wonende aan de [redacted]

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.
4. de omzetting van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) naar een woning, met behoud van het aanwezige oppervlak en met een bijgebouw van maximaal 20 m², waarbij vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten, per sloop van drie keer de oppervlakte van de aanwezige recreactiewoning.

- *Bouwplan*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van één grote woning (totale oppervlakte

(footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

- *Bruikbare omgevingsvergunning*

Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk Van Goorswegje tussen 17 en 19, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie A, nummer 5274 met een oppervlakte van 2479 m², één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 2**.

- *Overeenkomst*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan voormalige agrarische gebouwen. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:

- Het perceel aan de [redacted] kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummers 6059, 6060, 6062 en 6063 met een oppervlakte van 26088 m^2,
- Het perceel waarvoor de sloopmeters worden ingezet op basis van het door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat met nummer 02430000309449 / h220016772 d.d. 30-06-2022 voor een oppervlakte van 750 m^2.

- *Voorzieningen van Openbaar Nut*

De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan op te stellen, in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente brengt het Bestemmingsplan in procedure door het ontwerp van het Bestemmingsplan ter inzage te leggen. De Gemeente spant zich in om het ontwerp van het Bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen, op voorwaarde dat de benodigde sloopcertificaten voor de te verzilveren bouwrechten volledig getekend zijn. De Gemeente biedt vervolgens het Bestemmingsplan pas ter vaststelling aan de gemeenteraad aan, nadat door Exploitant en de mede-indiener is voldaan aan het bepaalde onder 5.1 Daarbij geldt nadrukkelijk dat de inspanningsverplichting zoals genoemd in 3.2 wordt opgeschort totdat voldaan is aan het bepaalde onder 5.1.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor het door de Gemeente op te stellen Bestemmingsplan. Deze gegeven dienen te voldoen aan eventuele wettelijke bepalingen. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het verkrijgen van het Bouwrecht, voor het te realiseren Bouwplan. Hiervoor dient aan alle (opschortende) voorwaarden van het sloopcertificaat te zijn voldaan. Hieraan kan worden voldaan door het overleggen van een gereedmelding van de Gemeente. Voor dit Bouwplan is de gereedmelding al overlegd.

6. Planschadeverhaal

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

6.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

6.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6.4 Exploitant heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren, waarbij is vastgesteld dat door het Bouwplan van Exploitant planschade ontstaat voor de eigenaar van het object Van Goorswegje 13-15 en Van Goorswegje 19. De eigenaar van de objecten Goorswegje 13-15 en 19 is mede-indiener van het Bestemmingsplan (hierna in dit Artikel te noemen: de mede-indiener). De mede-indiener heeft voordeel maar ook nadeel van de ontwikkelingen welke door middel van het Bestemmingsplan (kunnen) worden gerealiseerd op het Exploitatiegebied, voor zover de mede-indiener het eigendom nog heeft van het perceel Goorswegje 19 op het moment van inwerkingtreding van het Bestemmingsplan. De mede-indiener, creëert, als mede-indiener en initiatiefnemer van het Bestemmingsplan, vrijwillig een nadeel voor hemzelf, inhoudende een waardevermindering voor Van Goorswegje 19. Exploitant en de mede-indiener hebben dit nadeel in onderling overleg vastgesteld en hebben samen het voor uitkering vatbare planschadebedrag vastgesteld en bepaald op € 10.000,00, welk bedrag door Exploitant aan mede-indiener wordt uitgekeerd op het moment van onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Hiermee zijn Exploitant en mede-indiener overeenkomen dat de planschade 'anderszins is verzekerd'.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut

7.1

Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.1 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7.3 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een vaste Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan, van **€ 31.382,00** (*zegge: eenendertig duizend driehonderd tweeëntachtig euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 3**).

9.2 Gezien het feit dat het Bestemmingsplan in een samenwerking wordt gerealiseerd met de exploitant van de *'Anterieure overeenkomst 'Van Goorswegje 13-15'* is Exploitant verantwoordelijk voor betaling van de helft van de Exploitatiebijdrage. Exploitant van *'Anterieure overeenkomst Van Goorswegje 13-15'* is verantwoordelijk gesteld voor de andere helft.

9.3 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst.

9.4 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

9.5 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.6 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

9.7 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van het Bestemmingsplan nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

10.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één bouwrecht ten behoeve van het Bouwplan.

10.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

10.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat Exploitant het daar tegenover staand

aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. Exploitant is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

10.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting tot sloop, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

11. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan

11.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

11.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van Exploitant.

11.3 De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan. Exploitant is gehouden de erfinrichting uit te voeren conform de planning welke als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst is gehecht. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven in lid 5 van toepassing is.

11.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

11.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 11.1 en 11.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding

12. Overdracht aan derden

12.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

12.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

13. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

13.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

13.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een

aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

13.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

13.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

14.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Bestemmingsplan niet in procedure worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

15. Publicatie

15.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

17.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

17.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

Aldus overeengekomen op 17-12-2023

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
J J,

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
J J,

SIGN

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied
2. Landschappelijke (erf)inrichtingsplan d.d. 26-06-2023
3. Kostenverhaal
4. Planning landschappelijk (erf)inrichtingsplan

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2023

	Activiteit	aantal uren
1	*Haalbaarheidstoets principe verzoek initiatief (incl. evt. slooplocatie)* *- Omgevingscoach* *- Werkgroep rood voor rood initiatieven*	*2*
2	*Terugkoppeling initiatiefnemer*	*1*
3	*Uitwerking initiatief tot principeverzoek door initiatiefnemer*	*0*
4	*Factureren bedrag voor behandeling principebesluit volgens geldende Legesverordening*	*€ 1.007,00*
5	*Toets op volledigheid en inhoud en overzicht voor behandeling (checklist) voorbereiden* *- Omgevingscoach* *- werkgroep rood voor rood initiatieven / particuliere initiatieven*	*4*
6	*Behandeling door beleidstafel en technische tafel of omgevingskamer (inclusief voorbereiding door meerdere disciplines)*	*12*
7	*Besluitvorming door college en terugkoppeling naar initiatiefnemer (principebesluit)*	*4*
8	Aanleveren uitgewerkt initiatief en zo nodig het landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	0
9	Toetsing initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan	4
10	Sloopmeters inbrengen door initiatiefnemer + controle	1
11	Planschaderisico analyse aanleveren door initiatiefnemer + beoordeling	2
12	Overeenkomst programmafase	0

	▪ Opstellen overeenkomst programmafase o.b.v. van uitgewerkt initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan;	
	▪ Overleg over concept overeenkomst programmafase en verwerking reacties (1 overlegmoment);	0
	▪ Ondertekenen overeenkomst	0
13	Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage	
	▪ Opstellen anterieure overeenkomst o.b.v. van uitgewerkt initiatief en eventueel landschappelijk (erf)inrichtingsplan;	8
	▪ Overleg over concept AOK en verwerking reacties (1 overlegmoment);	4
	▪ Overleg over concept AOK en verwerking reacties (2 overlegmomenten);	1
	▪ Ondertekenen AOK	0
	* N.B. besluitvorming over model AOK door college	
14	Contractbeheer overeenkomst	
	▪ Administreren: betalingen, bankgaranties, resultaatsverplichtingen	2
	▪ Facturering van de exploitatiebijdrage	2
	▪ Controleren betalingsverplichting	1
	▪ Controleren resultaatsverplichting	1
15	Aanleveren relevante onderzoeken voor bestemmingsplan en beoordeling (mits van toepassing)	24
	▪ Geluid	
	▪ Luchtkwaliteit	
	▪ Extern veiligheid	
	▪ Bedrijven- en milieuzonering	
	▪ Geur	
	▪ Water	
	▪ Natuurwaarden	
	▪ Stikstof	
	▪ MER-beoordeling	
	▪ Duurzaamheid	
	▪ Bodem	
	▪ Archeologie	

- Conventionele explosieven
- Wind
- Trilling

16	Opstellen (concept) ontwerpbestemmingsplan / (concept) ontwerpvergunning	24
17	Ambtelijke toets (inclusief ODNV/VNOG)	16
18	Vooroverleg art. 3.1.1. Bro (indien van toepassing) – aanbieding	2
19	Inspraak (indien van toepassing) gelijktijdig met vooroverleg – aanbieding	2
20	Reactie opstellen over vooroverleg en inspraak (indien van toepassing)	8
21	Opstellen ontwerpbestemmingsplan en verwerking inspraak en vooroverleg	8
22	Opstellen bestuurlijke stukken en behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter inzage legging)	8
23	Publicatie & ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan	4
24	Opstellen commentaarnota zienswijzen + vast te stellen bestemmingsplan (afhankelijk van inhoud en aantal zienswijzen)	36
25	Opstellen bestuurlijke stukken en behandeling ontwerpbestemmingsplan in PFO en college (voor ter vaststelling raad)	8
26	Behandeling commissie ruimte (raad), presidium en gemeenteraad	4
27	Publicatie raadsbesluit en beroepstermijn	4
28	Beroepsprocedure (indien van toepassing) (stukken, verweerschrift, zitting voorlopige voorziening en beroep)	24
29	Sloopmelding door initiatiefnemer (indien van toepassing)	1
30	Sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond door initiatiefnemer	0
31	Start uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	0

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2023

32	Aanvraag en behandeling omgevingsvergunning (apart proces)		0
33	Uitvoering omgevingsvergunning		0
34	Controle gemaakte afspraken		2
35	Handhaving (indien nodig)		0
36	Ambtelijke begeleiding door Omgevingscoach (b.v. begeleiding, communicatie, grondoverdracht en/of aanpassing openbare ruimte, e.d.)		20
	Totaal aantal uren		**221**
	Uurtarief ambtelijk apparaat	**€**	**142,00**
	Exploitatiebijdrage	**€**	**31.382,00**

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000625368/h240348002

Anterieure overeenkomst – Zomerweg naast 6

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted]
hierna ook te noemen 'Exploitant',

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied;
B. Exploitant verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. De gemeenteraad heeft op 3 november 2022 de 'Verdiepingsslag buitengebied Harderwijk en Hierden vastgesteld als verdieping op de geldende beleidskaders voor het buitengebied. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd;
D. Voor de realisatie van het Project dient Exploitant in totaal 1.200 m^2 aan voormalige agrarische gebouwen te slopen. Exploitant sloopt daarvoor de bestaande gebouwen, ter grootte van 1.200m^2, op de Slooplocatie of zet sloopmeters in door inwisseling van een door de gemeente afgegeven sloopcertificaat;
E. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Project op het Exploitatiegebied,
met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: 'het Project';
F. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Project benodigde planologische procedure, inhoudende het verlenen van een Omgevingsvergunning BOPA, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een

goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

G. Het voorgenomen Project is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Project deze Overeenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

I. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat waarvan door de Gemeente is vastgesteld dat aan de verplichtingen is voldaan, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Project.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar na eerste ingebruikname worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.
4. de omzetting van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) naar een woning, met behoud van het aanwezige oppervlak en met een bijgebouw van maximaal 20 m², waarbij vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten, per sloop van drie keer de oppervlakte van de aanwezige recreactiewoning.

- *Project*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende:

1. de ontwikkeling en realisatie van het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, en
2. de ontwikkeling en realisatie van een middelgrote woning met een vloeroppervlakte van 90m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 7 meter) met een bijbehorend bouwwerk van maximaal 60m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter) en een grote woning van maximaal 150m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 9 meter) met een bijbehorend bouwwerk van maximaal 100m² (maximale goot- en

bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter), inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein.

- *Omgevingsvergunning BOPA*

De verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de activiteiten Afwijken van de regels van het omgevingsplan, Omgevingsplan activiteit bouwwerken, Omgevingsplan activiteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en een Omgevingsplan activiteit inrit, waarmee het Project kan worden waargemaakt.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend als Zomerweg naast 6, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 1700 met een oppervlakte van 9.690 m², één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een door het Gelders Genootschap opgesteld inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 2**.

- *Overeenkomst*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan voormalige agrarische gebouwen. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:

- Het perceel waarvoor de sloopmeters worden ingezet op basis van het door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat met nummer 03-2023-HWK d.d. 8 november 2023 voor een oppervlakte van 1.200m².

1.2 De definities, de overwegingen en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Project. De Overeenkomst wordt

vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze Overeenkomst, het verzoek tot het nemen van een Omgevingsvergunning BOPA op de meest adequate en voortvarende wijze te behandelen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door Exploitant is voldaan.

3.3 De Gemeente gaat pas over tot het nemen van een besluit op de Omgevingsvergunning BOPA, nadat door Exploitant is voldaan aan het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de inspanningsverplichting zoals genoemd in lid 2 wordt opgeschort totdat voldaan is aan het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst.

3.4 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze Overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van bezwaren, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in de Omgevingsvergunning BOPA, of (alsnog) de Omgevingsvergunning BOPA te vernietigen.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 De behandeling van het verzoek tot het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA geschiedt geheel voor rekening en risico van Exploitant, en Exploitant is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek en de realisatie van het Project.

4.2 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor de door de Gemeente te verlenen Omgevingsvergunning BOPA. Deze gegevens dienen te voldoen aan eventuele wettelijke bepalingen. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.3 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig de Omgevingsvergunning BOPA, als ook alle eventuele overige vergunningen die benodigd voor realisering van het Project.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Het aantal sloopmeters bedraagt 1.200 m2.

5.2 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het verkrijgen van het Bouwrecht, voor het te realiseren Project. Hiervoor dient aan alle (opschortende) voorwaarden van het sloopcertificaat

te zijn voldaan. Exploitant levert aan de Gemeente hiervoor een door de Gemeente afgegeven gereedmelding van de Slooplocatie.

5.3 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor in dit Artikel genoemde verplichtingen verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

6. Nadeelcompensatie

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Exploitant vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Exploitant zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Exploitant zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

6.2 De Gemeente zal Exploitant binnen tien werkdagen schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

6.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Exploitant zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

6.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Exploitant voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Exploitant gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen. Als door Exploitant een voorschotbedrag is voldaan of een bankgarantie heeft gesteld en aan de Gemeente overhandigd, dan zal de Gemeente het bedoelde voorschotbedrag of de bankgarantie binnen een termijn van uiterlijk vier weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren of retourneren. Eventuele kosten of rente worden door de Gemeente niet vergoed aan Exploitant.

6.5 Op basis van de resultaten van de op 15 april 2024 door [redacted] uitgevoerde risicoanalyse nadeelcompensatie verplicht Exploitant zich als voorschot op de aan de Gemeente te betalen vergoedingen als hiervoor onder lid 1 bedoeld te betalen aan de Gemeente een bedrag van **€ 4.860,00** (*zegge vierduizend, achthonderd zestig euro*). Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van een uitgevoerde nadeelcompensatie-risicoanalyse en met in achtneming van een vaststellingsovereenkomst tussen Exploitant en de eigenaren van de naastgelegen objecten Zomerweg 6, 6A en 6B voor wat betreft de onderlinge afwikkeling van schade. Dit voorschotbedrag is Exploitant aan de Gemeente verschuldigd door ondertekening van de Overeenkomst. Voor het betalen van dit bedrag wordt door de Gemeente een factuur uitgereikt, welke dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn. Exploitant geeft de Gemeente onherroepelijk volmacht om het

bedrag dat Exploitant op de voet van deze overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd mocht worden te verrekenen met het hiervoor genoemde bedrag.

6.6 In plaats van het hiervoor onder lid 6 bedoelde voorschotbedrag te storten kan Exploitant een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het hiervoor onder lid 6 bedoelde bedrag, mits deze bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is, voortduurt tot en met de dag waarop de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 4:131, lid 1, Awb met betrekking tot schadevergoedingsaanspraken in verband met de schade en de schadeveroorzakende gebeurtenis strekkende tot realisering van het Project is verstreken en dan voorts onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende aanvragen om vergoeding van schade, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevat dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie moet uiterlijk binnen één week na de datum van ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant.

6.7 Wanneer en zodra de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 4:131, lid 1, Awb met betrekking tot schadevergoedingsaanspraken in verband met de schade en de schadeveroorzakende gebeurtenis strekkende tot realisering van het Project is verstreken en dan ook onherroepelijk is beslist op alle over binnen die termijn ingediende aanvragen om vergoeding van schade, zal de Gemeente het dan eventueel door Exploitant te veel vooruitbetaalde bedrag aan Exploitant restitueren. Wanneer de Exploitant een bankgarantie heeft doen stellen vervalt de bankgarantie en zal deze aan Exploitant worden geretourneerd. Eventuele gederfde rente inkomsten of andere kosten worden niet vergoed door de Gemeente.

6.8 Wanneer het hiervoor onder lid 6 bedoelde vooruitbetaalde bedrag c.q. de hiervoor onder lid 7 bedoelde bankgarantie niet toereikend mocht blijken te zijn, verplicht Exploitant zich op eerste schriftelijke afroep van de Gemeente een aanvullende vooruitbetaling te voldoen, en wel ter grootte van een inschatting van de dan door de Gemeente te betalen schadevergoedingen als hiervoor in dit artikel bedoeld.

7. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Exploitant is aan de Gemeente een vaste exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen en verlenen van het Omgevingsvergunning BOPA, van **€ 29.800,00** (*zegge: negenentwintig duizend achthonderd euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 4**).

8.2 De exploitatiebijdrage is Exploitant aan de Gemeente verschuldigd door ondertekening van de Overeenkomst. De exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn.

8.3 De exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

8.4 Leges voor de omgevingsplanactiviteiten bouwwerken en aanleggen zijn niet inbegrepen in de exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

8.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige exploitatiebijdrage.

8.6 Indien na het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA beroepschriften worden ingediend, voeren Exploitant en de Gemeente overleg over de wijze waarop verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand.

8.7 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Omgevingsvergunning BOPA nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

8.8 Voor de opbouw van de exploitatiebijdrage voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen twee (2) jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 8.1, verschuldigd.

9. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

9.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst twee bouwrechten ten behoeve van het Project.

9.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Project in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

9.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie is gesloopt en als door de Gemeente is vastgesteld dat is voldaan aan alle verplichtingen uit het sloopcertificaat.

9.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting genoemd onder 9.3, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht en het weigeren van een Omgevingsvergunning BOPA.

10. Realisatie van het Project

10.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. ‘rode’ ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke ook als voorschrift wordt opgenomen in de Omgevingsvergunning BOPA.

10.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van Exploitant.

10.3 De realisatie van het Project, inclusief de landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te worden uitgevoerd in één bouwstroom en conform het door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht. Exploitant is gehouden het Project en de erfinrichting uit te voeren conform de projectplanning, welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht. Er is geen fasering toegestaan. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven in lid 5 van toepassing is.

10.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

10.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 10.1, 10.3 en 10.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 8.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Omgevingsvergunning BOPA niet in procedure

worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal dan ook zijn vervallen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

14.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 16.138 Ow moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende het Project, de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17. Integriteitsclausule

17.1 Op deze Overeenkomst is de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk' van toepassing.

17.2 De Gemeente wil uitsluitend zaken doen met marktpartijen die integer handelen en bepaalt daarom dat de Integriteitsclausule, welke als **Bijlage 5** is toegevoegd, integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

17.3 In het haalbaarheidsonderzoek wordt door de Gemeente onderzocht of er integriteitstwijfels bestaan over Exploitant. Exploitant verplicht zich tot het volledig meewerken aan het haalbaarheidsonderzoek.

17.4 Tot de hiervoor in lid 3 bedoelde taak van Exploitant behoort onder meer:

a. Het (tijdig) opstellen, vervaardigen en aanleveren van de door de Gemeente gevraagde informatie, e.e.a. met inachtneming van de publiekrechtelijke kaders, uitgangspunten en aanbevelingen zoals gesteld door de Gemeente toeziend op de voorgestane koop en verkoop ter toetsing, waarborging en/of bevordering van integriteit, zulks in de breedste zin van het woord;
b. Het initiëren van c.q. deelnemen aan (eventuele) gesprekken en/of onderhandelingen met de bij de onderhavige verkenning betrokken overige stakeholders, onder meer als vermeld onder artikel 2 lid 1 sub a;
c. Het tijdig invullen en indienen van een Bibob- en integriteitsformulier en het aanleveren van de bijbehorende bijlagen, waarbij de Gemeente een toetsende, faciliterende en kaderstellende rol vervult;
d. Het inbrengen en beschikbaar stellen van de bij Geïnteresseerde aanwezige gegevens die noodzakelijk zijn voor het uit te voeren onderzoek;
e. Voor zover zulks in haar vermogen ligt en behoudens privaatrechtelijke belemmeringen die daarbij mochten optreden, al het mogelijke te doen om ongewenste ontwikkelingen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te bevorderen.

18. Verklaring geen Russische betrokkenheid

18.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

18.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

Aldus overeengekomen op 24-05-2024

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

SIGN

SIGN

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied;
2. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan d.d.
3. De projectplanning voor de realisatie van het Project;
4. Kostenverhaal;
5. Integriteitsclausule.

gemeente harderwijk

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2024

Het project wordt toegestaan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

	Activiteit	Aantal uur
	Voor het project wordt eerst een principebesluit genomen. Deze valt buiten de exploitatiebijdrage	
A	*Haalbaarheidstoets principe verzoek initiatief (incl. evt. slooplocatie)*	*2*
	- Omgevingscoach	
	- Werkgroep rood voor rood initiatieven	
B	*Terugkoppeling initiatiefnemer*	*1*
C	*Uitwerking initiatief tot principeverzoek door initiatiefnemer*	*0*
D	*Factureren bedrag voor behandeling principebesluit volgens geldende Legesverordening*	
1	Toets op volledigheid en inhoud en overzicht voor behandeling (checklist) voorbereiden	4
2	Behandeling door beleidstafel en technische tafel of omgevingskamer (inclusief voorbereiding door meerdere disciplines)	24
3	Toets of sprake is van verplichte participatie + adviesrecht nodig	1
4	Toets of participatie voldoende is voor plan	2
5	Besluitvorming door college en terugkoppeling naar initiatiefnemer (principebesluit)	4
6	Aanleveren uitgewerkt initiatief en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	0
7	Toetsing initiatief plan met situatietekening en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan	4
8	Sloopmeters inbrengen door initiatiefnemer + controle	1
9	Schade risico analyse aanleveren door initiatiefnemer + beoordeling	8
10	Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage:	
a	Opstellen anterieure overeenkomst o.b.v. van uitgewerkt initiatief en landschappelijk (erf)inrichtingsplan;	8
b	Overleg over concept AOK en verwerking reacties (max 2 overlegmomenten);	7
11	Contractbeheer overeenkomst	
a	Administreren: betalingen, bankgaranties, resultaatsverplichtingen	2
b	Facturering van de exploitatiebijdrage	2
c	Controleren betalingsverplichting	1
d	Controleren resultaatsverplichting	1
12	Beoordelen relevante onderzoeken voor bopa (mits van toepassing) + van ketenpartners	36
13	Opstellen onderbouwing ruimtelijk deel evenwichtige toedeling van functies aan de locatie	36
14	Bericht aan initiatiefnemer met akkoord om dit plan in te dienen als aanvraag BOPA	1
15	Evt. adviesrecht van de raad vragen: opstellen en indienen raadsvoorstel (gemiddelde)	4
16	Bopa besluit nemen	2
17	Bezwaar-/beroepsprocedure (gemiddelde)	24
18	Check of sloopmelding door initiatiefnemer is ingediend (gemiddelde)	1
19	Controle sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond door initiatiefnemer	1
20	Controle uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	4
21	Controle gemaakte afspraken (PvE+ evt voorwaarden vergunning en AOK)	2
22	Handhaving (indien nodig)	0
23	Ambtelijke begeleiding door Omgevingscoach (b.v. begeleiding, communicatie, grondoverdracht en/of aanpassing openbare ruimte, e.d.)	20
	Totaal aantal uur	**200**
	Tarief plankosten per 29-12-2023, jaarlijks te indexeren o.g.v. artikel 13.9 Omgevingsregeling	€ 149,00
	Exploitatiebijdrage	**€ 29.800,00**

SIGN SIGN SIGN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Harderwijk <digitaalondertekenen@harderwijk.nl>
16/07/2020 14:59:45 CEST
ID: 8f9790a5-ccac-45ac-97a5-909e357d80bf

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst Park De Schaapskamp Chaletpark

Vitale Vakantieparken, defnitieve versie d.d. 30 juni 2020

Corsa reg.nr.:

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015, zoals is vastgesteld op 23 december 2014**,** ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 21 februari 2017 met registratienummer 17h0002302 / h170006738, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Epe Vastgoed B.V., mede handelend onder de naam 'De Schaapskamp' Chaletpark, statutair gevestigd te Harderwijk, kantoorhoudend te (3849 ML) Hierden aan de Parallelweg 25, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 08081954, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted], hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer',

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Op de percelen, plaatselijk bekend Watervalweg 3 te Hierden bevindt zich 'De Schaapskamp Chaletpark', met daarin 21 recreatieve eenheden (chalets), zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtskaart en verder te noemen 'De Schaapskamp' of 'het Exploitatiegebied'.
B. Initiatiefnemer wenst de huidige bebouwing (21 chalets) behoudens de gemeenschappelijke voorziening te slopen en in totaal 19 nieuwe chalets te realiseren.
C. In de huidige en nieuwe chalets worden door Initiatiefnemer arbeidsmigranten gehuisvest. Gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten van de recreatiewoningen op De Schaapskamp is echter, gelet op het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2014, niet toegestaan.
D. De raad van de Gemeente heeft op 18 januari 2018 vastgesteld de 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk', die ruimte biedt voor transformatie en functieverandering van verblijfsrecreatieve terreinen en de daarop gesitueerde recreatiewoningen naar 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen - Flexwonen', tegen de in die structuurvisie bepaalde voorwaarden.
E. De Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente verzocht om met betrekking tot De Schaapskamp gebruik te mogen maken van de functieveranderingsregeling zoals vorenbedoeld.
F. Deze functieverandering past niet binnen de huidige bestemming van het Exploitatiegebied, maar vergt een wijziging daarvan.
G. De Gemeente heeft aangegeven aan het verzoek van de Initiatiefnemer medewerking te willen verlenen door de noodzakelijke wijziging van de vigerende bestemming van De Schaapskamp op te nemen in het op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied – De Schaapskamp', onder de voorwaarden dat het kostenverhaal verzekerd is en de Initiatiefnemer voldoet aan haar verplichtingen

[redacted]

uit hoofde van deze overeenkomst. Concreet betekent dit dat het betreffende bestemmingsplan niet eerder in procedure zal worden gebracht dan wanneer de Initiatiefnemer met de Gemeente een overeenkomst heeft gesloten en zich jegens de Gemeente heeft verplicht aan de daarin gestelde (financiële) verplichtingen te voldoen.

H. Partijen wensen met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging de voorliggende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan. Daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

I. Partijen wensen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de door de Initiatiefnemer gevraagde functieverandering schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Het door de raad van de Gemeente vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied – De Schaapskamp, inhoudende de functieverandering van de in dat bestemmingsplan aangewezen recreatiewoningen van ‘Recreatie’ naar onder meer ‘Wonen - Flexwonen’.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied:
De percelen, plaatselijk bekend Watervalweg 3 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummers 6979 en 6646, ter gezamenlijke grootte van 5.878 m^2 en voorts zoals weergegeven op **Bijlage 1**.

Overeenkomst:
Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Project
Het veranderen van de functie van het Exploitatiegebied, van verblijfsrecreatie naar Wonen - Flexwonen, alsmede de sloop van de huidige bebouwing in het Exploitatiegebied (21 chalets), behoudens de centrale voorziening, en de nieuwbouw van 19 chalets voor in totaal ten hoogste 76 arbeidsmigranten.



2. Doel en reikwijdte van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – de Gemeente het Bestemmingsplan in procedure zal brengen en de Initiatiefnemer aan de voorwaarden voor transformatie zal (laten) voldoen. De Overeenkomst wordt vrijwillig door de Initiatiefnemer aangegaan, zonder dat hij daartoe rechtens of anderszins is of wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de voltooiing van het Project kunnen belemmeren.

2.3 De Overeenkomst heeft betrekking op de realisatie van het Project.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om het Bestemmingsplan vast te stellen, aldus dat daarmee bewerkstelligd wordt dat in Exploitatiegebied de bestemming wordt gewijzigd van 'Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen – Flexwonen'. Daarnaast spant de Gemeente zich in voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de op De Schaapskamp door de Initiatiefnemer te realiseren 19 chalets, en daartoe het nodige in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen. De verantwoordelijkheid van de Gemeente beperkt zich tot het voeren van de hiervoor benodigde c.q. noodzakelijke procedures.

3.3 De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door de Initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van de Initiatiefnemer.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregelen. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

4. Verplichtingen van de Initiatiefnemer en vereisten Project

4.1 De Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige benodigde vergunningen voor realisering van het Project. Hieronder wordt mede verstaan de omgevingsvergunning voor het realiseren van 19 chalets.

4.2 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door of namens de Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de in het Exploitatiegebied te verrichten werkzaamheden bij de Gemeente worden ingediend. De Initiatiefnemer zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

4.3 De Initiatiefnemer dient met het oog op een goed woon- en leefklimaat te (laten) voldoen aan het vereiste dat de binnenwaarde van alle woningen de 33 dB niet te boven gaat, één en ander conform het bepaalde in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk.

4.4 Ten aanzien van het Project gelden de volgende vereisten:



- Er mogen na afronding van het Project maximaal 19 chalets aanwezig zijn in het Exploitatiegebied;
- Huisvesting van ten hoogste 76 arbeidsmigranten in totaal, maximaal 4 per chalet;
- Huisvesting dient te voldoen aan de normering flexwonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk
- Oppervlakte van woonunit inclusief berging voor flexwonen max 75 m^2
- Goothoogte woonunit max 3 m en bouwhoogte max 4,5 m
- Bouwhoogte vrijstaande berging max 3 m
- Er dient sprake te zijn van effectief beheer. Partijen zullen van tijd tot tijd evalueren over het gevoerde beheer en waar nodig nadere afspraken maken.
- De maximale oppervlakte van de centrale voorziening(en) bedraagt 150 m^2 met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

5. Planschade(verhaal)

5.1 De Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. De Initiatiefnemer is zijn vergoeding aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente de betreffende planschadevergoeding heeft uitbetaald. In dit kader zal de Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de Gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal de Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden. De Initiatiefnemer is deze kosten aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente deze kosten zelf verschuldigd is.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de gemeentelijke procedureverordening van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 De Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de Initiatiefnemer afhandelen.

6. Realisatie van het Project

6.1 Initiatiefnemer draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied, alsmede voor de sloop van de huidige 21 chalets.

6.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.2 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

6.4 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

6.5 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Initiatiefnemer dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. De te treffen voorziening dient door Initiatiefnemer of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

6.6 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de realisatie van het Project, de sloop daaronder mede begrepen, alsmede de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

6.7 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.8 De Initiatiefnemer zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis (doen) stellen van de start van de werkzaamheden.

7. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

7.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Voorzieningen van gemeenschappelijk nut, kwalitatieve verplichting

8.1 De Schaapskamp kent een aantal voorzieningen tot gemeenschappelijk nut van de bewoners, waaronder paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en vuilcontainers. Deze voorzieningen zijn en blijven het eigendom van de Initiatiefnemer en worden derhalve niet aan de Gemeente in eigendom overgedragen. Voormelde voorzieningen zijn en worden geen openbare ruimte zoals bedoeld in onder meer de Wegenwet en de Wegenverkeerswet.

8.2 Gelet op het bepaalde in lid 1 van dit artikel, kan de Gemeente in geen geval gehouden worden tot het verrichten van activiteiten en/of werkzaamheden, van welke aard dan ook, op, in of aan de voorzieningen zoals in lid 1 zoals voormeld bedoeld, op het gebied van onder meer onderhoud, herstel, vervanging en reiniging, daaronder uitdrukkelijk mede begrepen: het ophalen van huisvuil,



gladheidbestrijding, inspecteren, onderhouden, herstellen of vervangen van de riolering, straatwerk, straatverlichting, groenvoorzieningen, et cetera. Alle werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel, vervanging en reiniging van deze voorzieningen komen voor rekening van de Initiatiefnemer, ook zaken die in het vorenstaande niet genoemd zijn. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor aanspraken terzake, onder welke naam of uit welken hoofde dan ook.

8.3 Ter afscheiding van de openbare ruimte van de voorzieningen in De Schaapskamp zoals hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoeld, zal de Initiatiefnemer de grens inzichtelijk (doen) maken en de terzake strekkende voorziening in stand houden.

8.4 De Schaapskamp en alle daarin gelegen chalets dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor de hulpdiensten, ook indien en voor zover De Schaapskamp is afgesloten door een slagboom of andere voorziening. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers zullen alle activiteiten welke een vrije toegang tot de woningen voor hulpdiensten belemmeren, nalaten. Vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, één en ander door middel van een daartoe strekkende notariële akte. De kosten voor het vestigen en in stand houden van deze kwalitatieve verplichting, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

9. Exploitatiebijdrage, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bankgarantie

Exploitatiebijdrage

9.1 De Initiatiefnemer is aan de Gemeente voor het voorbereiden en vaststellen van het Bestemmingsplan een exploitatiebijdrage verschuldigd groot € 10.392,50 (*zegge: tienduizend driehonderdtweeënnegentig euro en 50 eurocent)*.

9.2 De exploitatiebijdrage is verschuldigd binnen twee weken na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan de Initiatiefnemer, welke de Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn(en) dient te voldoen.

9.3 De exploitatiebijdrage is de Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de beoogde bestemmingswijziging niet van kracht wordt.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer de Initiatiefnemer beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan de Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om ter zake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de

andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Boetebeding

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze Overeenkomst verbeurt de Initiatiefnemer, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Initiatiefnemer binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete met een hoogte gelijk aan de boete die de Initiatiefnemer ter zake van de Eigenaar(s) zal kunnen incasseren. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 11 leden 3 en 4 van deze Overeenkomst.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

13.2 Wanneer de exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door de Initiatiefnemer aan de Gemeente wordt betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; de Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

14.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.2 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.3 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen

16.4 De bijlagen bij deze Overeenkomst worden geacht onverbrekelijk deel uit te maken van de Overeenkomst. In geval van onderlinge strijdigheid tussen een bijlage en het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen onderling, prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.

de ondergetekende sub I,
de gemeente Harderwijk,



de ondergetekende sub II,
de Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Overzichtstekening en begrenzing Exploitatiegebied

B6646
B6644
B6979
B6978
B4051
B4552
Hessenweg
Hierdensche Beek
Watervalweg
3
3_1
3_2
3_3
3_4
3_5
3_6
3_7
3_8
3_9
3_10
3_11
3_12
3_13
3_14
3_15
3_16
3_17
3_18
3_19
3_20
3_21
5
7

gemeente harderwijk

0 25 m

Exploitatietekening recreatiepark "De Schaapskamp" ± 6064 m²
Kad.gem. Harderwijk, sectie B, nrs. 6646 en 6979. (Geo M2006-3379)

L:_TRANSACTIES\B\Transacties 2020\B-20-008.dwg

Afd. V&W	get : HWL	wijz:	formaat	schaal	tekeningnummer
GEO-Informatie	dat : 29-6-2020	dat :	A3	1:500	B-20-008

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst

Korhoenlaan 1 te Harderwijk
('Resort Slenck & Horst')

Versie d.d. 4 maart 2020

Partijen

I De gemeente Harderwijk
.

en

I Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst
I

Anterieure overeenkomst Park Resort Slenck & Horst

Vitale Vakantieparken, versie d.d. 4 maart 2020

Corsa reg.nr.:

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015, zoals is vastgesteld op 23 december 2014, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 21 februari 2017 met registratienummer 17h0002302 / h170006738, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

II de Stichting Uitvoering Functiewijziging Resort Slenck & Horst, statutair gevestigd te Harderwijk, waarvan het correspondentieadres is Korhoenlaan 1 - 198, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 72245530, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] in zijn hoedanigheid van voorzitter, en [redacted] in zijn hoedanigheid van penningmeester, en [redacted] in haar hoedanigheid van secretaresse, hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer',

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Op de percelen, plaatselijk bekend Korhoenlaan 1 te Harderwijk bevindt zich het 'Resort Slenck en Horst', hetwelk bestaat uit 190 percelen met (recreatieve) woningen welke in eigendom zijn van particuliere (grond)eigenaars, alsmede een aantal gemeenschappelijke voorzieningen casu quo gezamenlijke eigendommen welke het eigendom zijn van de Sichting Resort Slenck & Horst, in deze overeenkomst verder genoemd 'Stichting Infra", kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D, nummer(s) 9717 en 9960, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 23.805 m^2, zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtskaart.
B. Op het Park bevinden zich 190 recreatiewoningen waarvan er thans een groot aantal permanent worden bewoond, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte objectenlijst. Gebruik voor woondoeleinden van de recreatiewoningen op het Resort is echter, gelet op het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2014, niet toegestaan.
C. De raad van de Gemeente heeft op 18 januari 2018 vastgesteld de 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk', die ruimte biedt voor transformatie en functieverandering van verblijfsrecreatieve terreinen en de daarop gesitueerde recreatiewoningen naar permanente bewoning van 'Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen' en 'Bos - Bostuin', tegen de in die structuurvisie bepaalde voorwaarden.

D. De transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen draagt alleen bij aan de doelstelling van het project Vitale Vakantieparken, zoals bedoeld in voormelde structuurvisie, als tegelijkertijd een impuls wordt gegeven aan recreatie en toerisme in de vorm van kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Dit is aan de zijde van de Gemeente dan ook een voorwaarde voor medewerking aan functieverandering.

E. De Gemeente kan recreatie en toerisme versterken door investeren in toeristisch-recreatieve voorzieningen en het beter ontsluiten van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. De kosten daarvan, zijnde de zng. 'bovenplanse kosten', worden gedragen door de vakantieparken waar de transformatie plaatsvindt. De Gemeente heeft daartoe een vereveningsfonds ingesteld.

F. De Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente verzocht om met betrekking tot de in **Bijlage 1** vermelde gemeenschappelijke eigendommen en de in **Bijlage 2** vermelde percelen met recreatiewoningen gebruik te mogen maken van de functieveranderingsregeling zoals vorenbedoeld.

G. Deze functieverandering past niet binnen de huidige bestemming van het Resort, maar vergt een wijziging daarvan.

H. De Gemeente heeft aangegeven aan het verzoek van de Initiatiefnemer medewerking te willen verlenen door de noodzakelijke wijziging van de vigerende bestemming van het Park Resort Slenck & Horst op te nemen in het op te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied - Resort Slenck & Horst', onder de voorwaarden dat het kostenverhaal verzekerd is en de Initiatiefnemer voldoet aan haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Concreet betekent dit dat het betreffende bestemmingsplan niet eerder in procedure zal worden gebracht dan wanneer de Initiatiefnemer met de Gemeente een overeenkomst heeft gesloten en zich jegens de Gemeente heeft verplicht aan de daarin gestelde (financiële) verplichtingen te voldoen.

I. De Gemeente heeft, gelet op het bepaalde in artikel 6.24 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid om aan haar medewerking zoals voormeld de voorwaarde te verbinden van het vragen van een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Initiatiefnemer, één en ander op basis van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, en ten behoeve van de versterking van recreatie en toerisme zoals bedoeld onder punt E.

J. Partijen wensen met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging, inhoudende de functieverandering van de gemeenschappelijke eigendommen in het Park en 190 woningen in het Park en het voldoen van de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling door de Initiatiefnemer, de voorliggende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan. Daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is. De woningen die het betreft en waar op deze overeenkomst betrekking heeft zijn als zodanig kenbaar op de als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte verbeelding.

K. Nieuwe functieveranderingen op het Park kunnen alleen dan ruimtelijk aanvaardbaar zijn, wanneer deze worden gecompenseerd met versterking van recreatie en toerisme op het Park en in de omgeving en de Initiatiefnemer daaraan bijdraagt overeenkomstig gemeentelijk beleid.

L. Partijen wensen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de door de Initiatiefnemer gevraagde functieverandering schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.

[redacted]

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Het door de raad van de Gemeente vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied - Resort Slenck & Horst, inhoudende de functieverandering van de in dat bestemmingsplan aangewezen recreatiewoningen van 'Recreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos-Bostuin'.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied:
Het Exploitatiegebied bestaat uit de percelen, zoals in de considerans reeds gedefinieerd als het Park Resort Slenck & Horst, bestaande uit percelen met recreatiewoningen en gemeenschappelijke eigendommen, zoals weergegeven op **Bijlage 3**.

De percelen met recreatiewoningen zijn eigendom van de particuliere eigenaars, in deze overeenkomst verder aan te duiden als 'Eigenaar(s)'. De gemeenschappelijke voorzieningen in het Park zijn eigendom van de Stichting Resort Slenck & Horst, in deze overeenkomst verder aan te duiden als 'Stichting Infra'.

De Initiatiefnemer garandeert, mede namens de Eigenaars en de Stichting Infra, ter zake van het Exploitatiegebied volledig beschikkingsbevoegd te zijn c.q. over volmacht van de Eigenaars en de Stichting Infra te beschikken tot het aangaan en tenuitvoerleggen van de voorliggende Overeenkomst. De beschikkingsbevoegdheid van de Initiatiefnemer ter zake het aangaan en tenuitvoerleggen van deze Overeenkomst heeft derhalve betrekking op de gemeenschappelijke voorzieningen en de afzonderlijke recreatiewoningen waarvan de functie zal worden veranderd van 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos- Bostuin'. De woningen welke onderdeel uitmaken van het Exploitatiegebied zijn als zodanig benoemd op **Bijlage 3.**

Overeenkomst:
Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Project
Het veranderen van de functie van de gemeenschappelijke voorzieningen en 190 recreatiewoningen in het Exploitatiegebied, van verblijfsrecreatie naar Wonen en Bos- Bostuin, alsmede de realisatie van de wettelijke vereisten voor een gebruik van de opstallen voor woondoeleinden, waaronder het voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet

[redacted]

geluidhinder, het Bouwbesluit en het Milieubeleid van de gemeente Harderwijk met betrekking tot de geluid binnenwaarde van 33 dB.

2. Doel en reikwijdte van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – de Gemeente het Bestemmingsplan in procedure zal brengen en de Initiatiefnemer aan de voorwaarden voor transformatie zal (laten) voldoen. De Overeenkomst wordt vrijwillig door de Initiatiefnemer aangegaan, zonder dat zij daartoe rechtens of anderszins is of wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de voltooiing van het Project kunnen belemmeren.

2.3 De Overeenkomst heeft betrekking op de realisatie van het Project.

2.4 De Initiatiefnemer verbindt zich met het aangaan van deze Overeenkomst jegens de Gemeente tot het (laten) verrichten van de benodigde (bouwtechnische) werkzaamheden in het Exploitatiegebied, om de recreatiewoningen te laten voldoen aan de in de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en de Structuurvisie vervatte vereisten welke gelden voor een gebruik voor woondoeleinden.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspannings-verplichting om het Bestemmingsplan vast te stellen en een hogere waardeprocedure ingevolge de Wet Geluidhinder te voeren, aldus dat daarmee bewerkstelligd wordt dat van het gemeenschappelijke eigendom van de Stichting Infra en 190 woningen in het Park en zoals als zodanig benoemd op **Bijlagen 1, 2 en 3** de bestemming wordt gewijzigd van 'Verblijfsrecreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos- Bostuin'.
Daarnaast spant de Gemeente zich in voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de op het Park door de Initiatiefnemer te realiseren aanpassingen, en daartoe het nodige in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen. De verantwoordelijkheid van de Gemeente beperkt zich tot het voeren van de hiervoor benodigde c.q. noodzakelijke procedures.

3.3 De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van de Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door de Initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van de Initiatiefnemer.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijk-heid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechts-handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

4. Verplichtingen van de Initiatiefnemer

4.1 De Initiatiefnemer zal, zonder dat de Gemeente daarvoor enige financiële bijdrage zal verlenen, de benodigde vergunningen (doen) aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project.

4.2 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door of namens de Initiatiefnemer in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de in het Exploitatiegebied te verrichten werkzaamheden bij de Gemeente worden ingediend. De Initiatiefnemer zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

4.3 De Eigenaars dienen met het oog op een goed woon- en leefklimaat te voldoen aan het vereiste dat de binnenwaarde van de woning de 33 dB niet te boven gaat, één en ander conform het bepaalde in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk. Ook dienen de Eigenaars ten behoeve van een gebruik van de woning voor woondoeleinden te voldoen aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw, rechtens verkregen niveau. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 18 maanden na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan, (in bouwkundige zin) geschikt (laten) maken van de voor 'Wonen' bestemde recreatiewoningen.

4.4 De Initiatiefnemer dient met het oog op een goed woon- en leefklimaat geluidsmaatregelen te (doen) treffen om te voldoen aan een gevelbelasting van maximaal 53 dB. De Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de Stichting Infra de voor bewoning noodzakelijke gemeenschappelijke geluidsbeschermende maatregelen overeenkomstig variant 5 van het AKO februari 2020 versie 6, welke als **bijlage 4** aan deze overeenkomst wordt gehecht, tijdig, dat wil zeggen binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan treft, dan wel dat voor de woningen waarbij de bed-and-breakfast accommodatie onderdeel vormt van de geluidwerende voorzieningen, dat 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient vast te staan dat deze bed-and-breakfast accommodatie is gerealiseerd danwel in aanbouw is, òf dat anders binnen 30 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan variant 6 van de AKO is gerealiseerd danwel in aanbouw is. In het geval van bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor de geluidsmaatregelen, treden partijen in nader overleg over opschorten van bovengenoemde termijnen.

4.5 De Gemeente is gerechtigd om met enige regelmaat de voortgang van de werkzaamheden te beoordelen. Indien de Gemeente op grond daarvan in redelijkheid het vermoeden kan onderbouwen, dat aan de verplichting(en) zoals hiervoor in artikel 4.3 en 4.4 bedoeld niet, niet volledig of niet tijdig zal worden voldaan, is zij gerechtigd voormelde perioden van 18 maanden respectievelijk 2 jaar, in te korten tot een periode van het resterend aantal maanden gedeeld door twee.

4.6 De Initiatiefnemer dient met het oog op het behoud en de verbetering van het bospark-karakter toe te zien op de naleving van het bestemmingsplan, onder meer inhoudende dat per bouwperceel:

- 80 m^2 mag worden bestemd t.b.v. een woongebouw (max. goothoogte 3 meter, max. bouwhoogte 6 m);
- 20 m^2 mag worden bestemd t.b.v. een bijbehorend bouwwerk (max. bouwhoogte 3 m);
- tuinmeubilair tot 2,5 m hoog en sport- of speeltoestellen tot 2,5 m hoog zijn toegestaan;
- ondergeschikte bouwdelen tot 1 m, zoals een luifel, zijn toegestaan;
- geen sprake zal zijn van verdere verruiming van bouwmogelijkheden en/of legalisatie van illegale bebouwing;
- bebouwing die niet voldoet aan bovengenoemde uitgangspunten binnen 5 jaar na het sluiten van deze overeenkomst verwijderd moet zijn.

De gemeente zal gedurende de termijn van 5 jaar, ingaande op de datum waarop deze overeenkomst door beide Partijen is ondertekend, afzien van bestuursrechtelijke handhaving tegen met het bestemmingsplan strijdige bebouwing (behalve bij situaties die acuut gevaar opleveren of als de gemeente door tussenkomst van een rechter hiertoe gedwongen wordt). Na afloop van de termijn van 5 jaar zal de gemeente bestuursrechtelijk handhaven op illegale bebouwing. Dit is slechts anders wanneer Initiatiefnemer ondanks haar inspanningen en gebruik van de haar ter beschikking staande middelen eerder dan de 5 jaar tot de conclusie komt dat door (een) Eigenaar(s) geen medewerking wordt verleend aan de gemaakte afspraken. In dat geval zal de Stichting een handhavingsverzoek doen.

4.7. De Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

4.8. Afvoer van grond en materialen die eventueel vrijkomen bij de werkzaamheden zoals bedoeld in de leden 3 en 4 van dit artikel en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

4.9. De Initiatiefnemer zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis (doen) stellen van de start van de werkzaamheden.

5. Planschadeverhaal

5.1 De Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, voor zover het Bestemmingsplan het Exploitatiegebied betreft.

5.2 Het hiervoor in artikel 5.1 bepaalde is niet van toepassing op planschade als gevolg van of vanwege de beperking van de bedrijfsmogelijkheden van het Partycentrum Slenkenhorst, gevestigd aan de Strokelweg 2a, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 9711, als gevolg van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en voor zover dit betrekking heeft op het Exploitatiegebied.

5.3 De Initiatiefnemer is zijn vergoeding aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente de betreffende planschadevergoeding heeft uitbetaald. In dit kader zal de Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de Gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal de Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden. De Initiatiefnemer is deze kosten aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente deze kosten zelf verschuldigd is.

5.4 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de gemeentelijke procedureverordening van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.5 De Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de recreatiewoningen in het Resort zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Gemeenschappelijke voorzieningen Resort, kwalitatieve verplichting

7.1 Het Resort kent een aantal voorzieningen tot gezamenlijk nut van de Eigenaars, waaronder paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en vuilcontainers. Deze voorzieningen zijn en blijven het gemeenschappelijk eigendom van de Stichting Infra en worden derhalve niet aan de Gemeente in eigendom overgedragen. De gemeenschappelijke voorzieningen zijn geen openbare ruimte zoals bedoeld in onder meer de Wegenwet en de Wegenverkeerswet.

7.2 Gelet op het bepaalde in lid 1 van dit artikel, kan de Gemeente in geen geval gehouden worden tot het verrichten van activiteiten en/of werkzaamheden, van welke aard dan ook, op, in of aan de gemeenschappelijke voorzieningen zoals in lid 1 zoals voormeld bedoeld, op het gebied van onder meer onderhoud, herstel, vervanging en reiniging, daaronder uitdrukkelijk mede begrepen: het ophalen van huisvuil, gladheidbestrijding, inspecteren, onderhouden, herstellen of vervangen van de riolering, straatwerk, straatverlichting, groenvoorzieningen, et cetera. Alle werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel, vervanging en reiniging van de gemeenschappelijke voorzieningen komen voor rekening van de Initiatiefnemer casu quo de Stichting Infra , ook zaken die in het vorenstaande niet genoemd zijn. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor aanspraken terzake, namens zichzelf, namens de Stichting Infra en namens de Eigenaars, de rechtsopvolgers en derden, onder welke naam of uit welken hoofde dan ook.

7.3 Ter afscheiding van de openbare ruimte van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals hiervoor in de leden 1 en 2 van dit artikel bedoeld, zal de Initiatiefnemer de grens inzichtelijk (doen) maken, bijvoorbeeld door het plaatsen van een slagboom c.q. handhaven van een reeds aanwezige slagboom.

7.4 Het Resort en alle daarin gelegen woningen dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor de hulpdiensten, ook indien en voor zover het Resort is afgesloten door een slagboom of andere voorziening. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers zullen alle activiteiten welke een vrije toegang tot de woningen voor hulpdiensten belemmeren, nalaten. Vorenstaande verplichting zal op het Park komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk

Wetboek, één en ander door middel van een daartoe strekkende notariële akte. De kosten voor het vestigen en in stand houden van deze kwalitatieve verplichting, komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van de Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door eventueel bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden ter zake.

9. Exploitatiebijdrage, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en bankgarantie

Exploitatiebijdrage

9.1 De Initiatiefnemer is aan de Gemeente voor het voorbereiden en vaststellen van het Bestemmingsplan inclusief hogere waarde besluit Wet geluidhinder een exploitatiebijdrage verschuldigd groot € 2.036,- (*zegge: tweeduizend zesendertig euro)*. Dit bedrag betreft de leges voor het vaststellen van het bestemmingsplan die verschuldigd zijn krachtens de vigerende legesverordening van de Gemeente, inclusief de procedure hogere grenswaarde geluid.

9.2 De exploitatiebijdrage is verschuldigd binnen twee weken na de rechtsgeldige totstandkoming van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan de Initiatiefnemer, welke de Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn(en) dient te voldoen.

9.3 De exploitatiebijdrage is de Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de beoogde bestemmingswijziging niet van kracht wordt.

Bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen ex art. 6.24 lid 1.a Wro, de zgn. 'vereveningsbijdrage'

9.4 In de 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat de transformatie van recreatie naar wonen binnen een Park, gepaard moet gaan met versterking van recreatie en toerisme. Bij elke transformatie van een Park naar wonen wordt versterking van recreatie en toerisme verlangd in de vorm van een bijdrage aan het vereveningsfonds. Het veranderen van de functie 'Recreatie' naar onder meer 'Wonen' en 'Bos-Bostuin' is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn projecten benoemd waarmee versterking van recreatie en toerisme daadwerkelijk kan worden uitgevoerd. De totale investering voor deze projecten gezamenlijk bedraagt € 4.700.000,-.

9.5 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal de Initiatiefnemer in verband met de functiewijziging van het Exploitatiegebied (functieverandering van 'Recreatie' naar 'Wonen') bijdragen aan versterking van recreatie en toerisme. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

9.6 De hiervoor onder 9.5 genoemde en door de Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage is gebaseerd op de WOZ-waarde van alle recreatiewoningen per vakantiepark naar rato van de totale WOZ waarde van alle recreatiewoningen op de vakantieparken die voor transformatie in aanmerking komen. Op basis van de WOZ-waarde en het aantal recreatiewoningen per park, is een verdeelsleutel bepaald en vastgelegd in voormelde structuurvisie. Ieder Park is naar rato van de in voormelde structuurvisie beschreven verdeelsleutel een bijdrage verschuldigd in de investering groot € 4.700.000,- en zoals

hiervoor bedoeld in lid 4 van dit artikel. De verdeelsleutel voor het Park is 50.5 %. Op grond daarvan is Initiatiefnemer een vereveningsbijdrage verschuldigd ter hoogte van € 4.700.000,- x 50.5 % = € 2.371.548,-.

9.7 Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat de versterking van recreatie en toerisme niet op eigen terrein of de directe omgeving van het Park plaats kan vinden – door de Gemeente in een vereveningsfonds worden gestort.

9.8 De hiervoor onder 9.6 genoemde bijdrage van € 2.371.548,- moet door de Initiatiefnemer aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen tien jaar na de vaststelling van de Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk, derhalve uiterlijk op 18 januari 2028. De betaling dient in gelijke termijnen te worden voldaan, de eerste termijn uiterlijk één jaar na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. Het is de Initiatiefnemer evenwel toegestaan de bijdrage versneld te voldoen.

Zekerheden

9.9 Initiatiefnemer legt de betalingsverplichting van de bijdrage zoals bedoeld in artikel 9.6 door aan de Eigenaars. Initiatiefnemer ziet toe op stipte nakoming van de betalingsverplichtingen van de Eigenaars aan de Initiatiefnemer en zal alle haar redelijkerwijs ter beschikking staande (rechts)middelen aanwenden om haar vordering(en) op de Eigenaar(s) geïnd te krijgen.

9.10 De Initiatiefnemer staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige vereveningsbijdrage.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door de Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer de Initiatiefnemer beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan de Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om ter zake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds

[redacted]

uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Verantwoording gevoerd beleid en financiën

12.1 Teneinde toezicht te houden op de correcte naleving van deze Overeenkomst door de Initiatiefnemer, zullen Partijen tenminste twee maal per jaar gezamenlijk evalueren. Daarbij zal de Initiatiefnemer aan de Gemeente openheid van zaken verschaffen ter zake van tenminste – doch niet uitsluitend – de volgende onderwerpen:

- de inkomsten en uitgaven van de Initiatiefnemer gedurende de periode voorafgaand aan de evaluatie;
- de stand van zaken inzake de vorderingen van Initiatiefnemer op de Eigenaar(s) en eventueel ter zake lopende (gerechtelijke) incassoprocedures;
- de stand van zaken inzake het treffen van de bouwtechnische maatregelen zoals bedoeld in artikel 2.4;
- al het overige dat voor de Gemeente van belang geacht kan worden in verband met de naleving van deze Overeenkomst

12.2 Een besluit tot vaststelling van de jaarstukken door het bestuur van de Initiatiefnemer behoeft de voorafgaande goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente.

13. Boetebeding

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze Overeenkomst verbeurt de Initiatiefnemer, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Initiatiefnemer binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete met een hoogte gelijk aan de boete die de Initiatiefnemer ter zake van de Eigenaar(s) zal kunnen incasseren. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 11 leden 3 en 4 van deze Overeenkomst.

14. Einde overeenkomst

14.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

14.2 Wanneer de exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door de Initiatiefnemer aan de Gemeente ~~worden~~ wordt betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; de Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

14.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

15. Publicatie

15.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

16. Toepasselijk recht; geschillenregeling

16.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

17. Generieke bepalingen

17.1 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

17.2 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

17.3 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen

17.4 De bijlagen bij deze Overeenkomst worden geacht onverbrekelijk deel uit te maken van de Overeenkomst. In geval van onderlinge strijdigheid tussen een bijlage en het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen onderling, prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.

Overeengekomen op 4 maart 2020

de ondergetekende sub I,
de gemeente Harderwijk,

[redacted]

de ondergetekende sub II,
de Initiatiefnemer,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

1. Overzichtstekening en begrenzing Exploitatiegebied en Parl
2. Objectenlijst
3. Verbeelding
4. AKO februari 2020 versie 6

Paraaf
Initiatiefn

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

SIGN

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst Tinnegieter

Versie d.d. 2 juni 2020 Status: Eindversie

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II De Stichting UWOON, statutair gevestigd te Harderwijk, aan de Deventerweg 5 (postadres: postbus 270, 3843 GA); ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 08012356, vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder a.i. [redacted], hierna ook te noemen '**Exploitant**',

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend Bernard-, Margriet- en Marijkelaan te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D, nummers 4367, 8796, 5456, 5457, 5460, 5461, 5459, 5833, 5832, 5834, geheel of gedeeltelijk, ter grootte van circa 12.000 m^2**;**
B. In het Exploitatiegebied bevinden zich 65 sociale huurwoningen. Exploitant heeft de Gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende ofwel het slopen van alle 65 sociale huurwoningen en het daarvoor terugbouwen van ten hoogste 83 sociale huur- en koopwoningen in het Exploitatiegebied danwel het slopen van 55 of 60 van voormelde sociale huurwoningen, het terugbouwen van 73 of 78 sociale huur- en koopwoningen en het renoveren van 10 of 5 sociale huurwoningen, inclusief de bij voormeld programma behorende parkeerplaatsen in het openbaar gebied en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, hierna: **'het Bouwplan';**
C. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
D. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);
E. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

F. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Het onherroepelijk door de raad van de gemeente Harderwijk vast te stellen bestemmingsplan dat het Project van Exploitant planologisch mogelijk maakt. De verbeelding van het Bestemmingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2.**

Bouwplan
Een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening en zoals omschreven in deze Overeenkomst. Het hierna te definiëren Project van Exploitant wordt aangemerkt als een Bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, voor zover het Project betrekking heeft op de nieuw te realiseren woningen.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Bernard-, Margriet- en Marijkelaan te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie D, nummers 4367, 8796, 5456, 5457, 5460, 5461, 5459, 5833, 5832, 5834, 8805 (gedeeltelijk), 8795, 3213, allen geheel, behoudens perceel 8805, ter grootte van circa 15.300 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is deels eigenaar van het Exploitatiegebied. De Gemeente is eigenaar van de in het Exploitatiegebied gesitueerde Voorzieningen van Openbaar Nut.

Goedkope Koopwoning
Een koopwoning, inclusief tenminste een afgewerkte toiletruimte, badkamer en keuken, waarvan de VON-prijs maximaal € 217.000,- bedraagt.

Middeldure Koopwoning
Een koopwoning, inclusief tenminste een afgewerkte toiletruimte, badkamer en keuken, met een VON-prijs tussen € 217.001,- en € 275.000,-.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Project:

Het slopen dan wel renoveren van de bestaande bebouwing in het Exploitatiegebied en het, voor zover het slopen betreft, daarvoor in de plaats realiseren van nieuwe woningen, inclusief voldoende parkeerplaatsen en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, één en ander zoals omschreven in artikel 4.1.

Sociale Huurwoning
Een huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Voorzieningen van Openbaar Nut
De door en voor rekening van Exploitant ten behoeve van het Project te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Bouwplan en bijzondere verplichtingen van Exploitant, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen

4.1 Het Project van Exploitant bestaat uit totaal maximaal 83 woningen, waarvan ten hoogste 19 koopwoningen:

Variant 1

- het slopen van 65 Sociale Huurwoningen
- het nieuw realiseren van 64 Sociale Huurwoningen en 19 Goedkope en Middeldure Koopwoningen (**'het Bouwplan**').

Variant 2

- het slopen van 60 Sociale Huurwoningen
- het renoveren van 5 Sociale Huurwoningen
- het nieuw realiseren van 60 Sociale Huurwoningen en 18 Goedkope en Middeldure Koopwoningen (**'het Bouwplan'**).

Variant 3

- het slopen van 55 Sociale Huurwoningen
- het renoveren van 10 Sociale Huurwoningen
- het nieuw realiseren van 54 Sociale Huurwoningen en 19 Goedkope en Middeldure Koopwoningen (**'het Bouwplan'**).

Het te realiseren programma bestaat uit een mix van diverse woningtypen in gedifferentieerd programma, allen in de categorie Sociale Huur en Goedkope en Middeldure Koop.

Sociale Huurwoningen, instandhoudingsverplichting

4.2 De te realiseren Sociale Huurwoningen dienen gedurende tenminste vijftien (15) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd en in stand gehouden als Sociale Huurwoning(en). In geval van niet nakoming of overtreding van vorenstaande verplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichting tot exploitatie als Sociale Huurwoning dient als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. De instandhoudingsverplichting zal als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW komen te rusten op het Exploitatiegebied met de Gemeente als begunstigde. De kwalitatieve verplichting wordt gevestigd bij notariële akte, waarvan de kosten voor rekening van Exploitant komen. De Gemeente dient de akte goed te keuren voordat deze wordt verleden. Indien de voormelde termijn van vijftien (15) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied. De kwalitatieve verplichting mag alsdan, voor rekening van Exploitant, worden doorgehaald in het Openbare Register.

4.3 De Goedkope Koopwoningen mogen door Exploitant worden verkocht en geleverd aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten en starters op de woningmarkt. Bij niet of niet-volledige nakoming van het hiervoor bepaalde verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete ad vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per woning ten aanzien waarvan de verplichting zoals voormeld niet of niet volledig wordt nagekomen, met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en schadevergoeding te vorderen.

4.4 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. Exploitant heeft daartoe een concept-Bestemmingsplan opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. Exploitant zal dit concept in overleg met de Gemeente uitwerken tot een door Partijen op ambtelijk niveau gedragen stuk, dat ter vaststelling aan de gemeenteraad van Harderwijk kan worden voorgelegd. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medew

verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.5 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.6 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan conform de verbeelding van het Bestemmingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 2.**

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander op de wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Exploitant realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico.

6.5 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.6 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.7 Gelet op het bepaalde in artikel 6p van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, is het volgende van toepassing op het Bouwplan:

- In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht na inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk 30 juni 2020 is ingediend.

- In aanvulling op artikel 8 van de Woningwet kunnen tot 1 juli 2020 in de bouwverordening, in afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor te bouwen gebruiksfuncties waarvoor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is, voorschriften worden opgenomen die voorzien in een lagere energieprestatiecoëfficiënt.

6.8 Het is niet toegestaan hemelwater op het gemeentelijk vuilwaterriool te laten afvloeien. Exploitant dient voorzieningen te treffen teneinde het hemelwater af te koppelen en te infiltreren op eigen terrein. Het is toegestaan om via een noodoverloop overtollig hemelwater vanuit de voorzieningen op het gemeentelijk vuilwaterriool af te voeren. De voorzieningen dienen van voldoende capaciteit te zijn, zodat hinder en financiële risico's als gevolg van wateroverlast beperkt blijven. Een door Exploitant op te stellen waterhuishoudkundig plan dient hierin inzicht te geven. De te treffen voorziening dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

Aanbesteding

7.1 Exploitant zal als ware hij een aanbestedende dienst het bouw- en woonrijpmaken alsmede de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, voor zover deze aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen, aanbesteden met inachtneming van de Europese en nationale aanbestedingsregels, alsmede het alsdan vigerende Inkoop en aanbestedingsbeleid van de Gemeente. Alle verplichtingen, die uit hoofde van voornoemde aanbestedingsregels op de Gemeente (komen te) rusten, worden in het kader van deze overeenkomst en/of de uitvoering van het Bouwplan doorgelegd naar de Exploitant.

7.2 Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle (gevolg)schade en/of kosten die de Gemeente moet dragen dan wel aan derden dient te vergoeden voortvloeiend uit de uitvoering van deze overeenkomst, voor zover de uitvoering van deze overeenkomst strijd oplevert met het Europees/Nationaal aanbestedings- en staatssteunrecht en/of het vigerende inkoop en aanbestedingsbeleid, daaronder mede begrepen de vergoeding waartoe de Gemeente uit hoofde van een eventuele procedure is veroordeeld. Exploitant vrijwaart de Gemeente tevens voor schade en/of kosten als gevolg van het niet, niet juist en/of niet volledig uitvoeren van de overgenomen aanbestedingsplicht als bedoeld in dit artikel. De Gemeente is in dit geval gerechtigd deze Overeenkomst te ontbinden, zonder dat aan Exploitant enig recht op schadevergoeding toekomt, in welke vorm of onder welke naam dan ook.

7.3 De vrijwaringsverplichting strekt zich tevens uit tot de door de Gemeente noodzakelijk te maken kosten van juridische procedures in verband met een aspect dat onder de voornoemde vrijwaringsverplichting valt. De Gemeente zal Exploitant steeds per omgaande in kennis stellen indien zij aangesproken wordt dan wel schade lijdt uit hoofde van een aspect dat onder de

voornoemde vrijwaringsverplichting valt. Exploitant zal steeds op eerste schriftelijk en onderbouwd verzoek aan de Gemeente vergoeden hetgeen zij uit hoofde van de onderhavige vrijwaringsverplichting heeft te dragen.

Voorbereiding en inrichtingseisen openbaar gebied

7.4 Exploitant werkt het stedenbouwkundig plan uit in een concept-inrichtingsplan.

7.5 Na schriftelijke goedkeuring van het concept-inrichtingsplan door de Gemeente werkt Exploitant het Inrichtingsplan voor de Voorzieningen van Openbaar nut uit in (ontwerp)documenten welke ter goedkeuring aan de Gemeente dienen te worden voorgelegd. De Gemeente streeft er naar haar goedkeuring te verlenen binnen veertien dagen na ontvangst van het door Exploitant ter goedkeuring voorgelegd document.

7.6 Exploitant start niet eerder met de realisatie van de Voorzieningen van Openbaar Nut, dan nadat de Gemeente schriftelijk haar instemming heeft verleend aan de daartoe strekkende (ontwerp)documenten.

7.7 Exploitant zorgt bij het ontwerp voor een goede herinrichting van en aansluiting op de bestaande situatie rondom het Exploitatiegebied. De Gemeente verstrekt daartoe aan Exploitant de benodigde (digitale) ondergronden.

7.8 De te realiseren Voorzieningen van Openbaar Nut dienen te voldoen aan het Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte **(Bijlage 3)**.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.9 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.10 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.9 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met het Team Realisatie en Beheer van Domein Stadsbedrijf van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van het Team Realisatie en Beheer van Domein Stadsbedrijf. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van het Team Realisatie en Beheer van Domein Stadsbedrijf.

7.11 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen ten behoeve van het Project en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.12 In de nieuwbouwwoningen komt geen gasaansluiting.

Oplevering Voorzieningen van Openbaar Nut, afronding werkzaamheden woonrijp maken

7.13 De in het kader van het woonrijp maken uit te voeren werkzaamheden dienen gelijke tred te houden met de oplevering van de woningen, met dien verstande dat een eventuele binnen het Exploitatiegebied geprojecteerde (toegangs)weg in definitieve vorm moet worden aangelegd uiterlijk op het moment dat 75% van de binnen het Exploitatiegebied te realiseren woningen is opgeleverd, dan wel – wanneer dit eerder is – uiterlijk binnen drie jaar na oplevering van de eerste in het Exploitatiegebied te realiseren woning.

7.14 In geval van niet nakoming van het hiervoor in artikel 7.13 bepaalde, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een directeisbare boete van € 500,- (*zegge: vijfhonderd euro)* per werkdag (maandag tot en met vrijdag) dat de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 7.13 nog niet zijn gerealiseerd, dan wel nog niet volledig zijn afgerond.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van

Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan, zijnde een bedrag van € 116.000,- (*zegge: honderdzestienduizend euro*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

9.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

10.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

11. Grondtransactie: Juridische levering Voorzieningen van Openbaar Nut

11.1 Exploitant verbindt zich aan de Gemeente tegen een koopprijs van € 1,00 (zegge één euro) de gerealiseerde Voorzieningen van Openbaar Nut in eigendom te zullen overdragen. De Gemeente verbindt zich jegens de Exploitant de Voorzieningen van Openbaar Nut in beheer te nemen. De Voorzieningen van Openbaar Nut zijn al zodanig aangegeven op de als **Bijlage 4** aan deze overeenkomst gehechte overdrachtstekening.

11.2 De notariële akte van levering ten aanzien van de Voorzieningen van Openbaar Nut zal plaatsvinden nadat Partijen middels een proces-verbaal van oplevering hebben vastgesteld dat deze voldoen aan de door de Gemeente in deze overeenkomst gestelde kwaliteitseisen en na een aansluitende garantieperiode van één jaar, gedurende welke garantieperiode eventuele geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Exploitant dienen te zijn hersteld.

11.3 Alle kosten van overdracht, waaronder begrepen, de notariële kosten, de kosten van afbakening en kadastrale opmetingen, alsmede de eventueel verschuldigde belasting komen voor rekening van Exploitant.

11.4 De Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden geleverd vrij van hypotheken en beslagen en Exploitant zal vrijwaring verlenen voor uitwinning.

11.5 Betaling van de koopsom zal geschieden via de notaris bij het passeren van de leveringsakte, welke zal worden verleden ten overstaan van een notaris van notariskantoor De Jonge te Harderwijk.

11.6 Vanaf de juridische levering zijn de Voorzieningen van Openbaar Nut voor risico van de Gemeente.

11.7 De juiste grootte en ligging van de Voorzieningen van Openbaar Nut zullen worden bepaald na ambtshalve opmeting vanwege het Kadaster op aanwijzing van Partijen. Verschil tussen de

werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van de opgeleverde openbare voorzieningen, hoe groot het verschil ook is, geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

11.8 Met betrekking tot de levering van de Voorzieningen van Openbaar Nut door Exploitant aan de Gemeente doen Partijen een beroep op het besluit van de Staatssecretaris van 25 januari 2012, nummer BLKB 20012/175M en aanvullende goedkeuring. De Gemeente verklaart in dat kader dat de door Exploitant te leveren openbare ruimte en bijbehorende openbare voorzieningen uitsluitend zullen worden aangewend voor zogenaamde compensabele activiteiten in de zin van de Wet op het BTW-compensatiefonds. Mocht een beroep op het voornoemde besluit falen, dan vrijwaart Exploitant de gemeente voor de mogelijk aan haar op te leggen aanslag overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 4 Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970. Die vrijwaring behelst het op eerste aanzeggen door de gemeente, zonder tussenkomst van de rechter, voldoen van de geleden schade als gevolg van de zogenaamde strafheffing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

14.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

16.6 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Exploitant is ondertekend.

ONDERTEKENING OP VOLGEND BLAD

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

SIGN

de ondergetekende sub I,
de gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
UWOON,
[redacted]

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied
2. Kaart Bestemmingsplan
3. Programma van Eisen gemeente Harderwijk voor de inrichting van openbare ruimte
4. Tekening over te dragen openbare ruimte

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - uitbreiding onderstation Liander

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022 ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II De naamloze vennootschap **Liander N.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, met adres Utrechtseweg 68 te 6812 AH [redacted] (met postadres Postbus 50, 6920 AB Duiven), ingeschreven in het handelsregister met nummer 08021677 met vermelding RSIN 003049395, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur afdeling Klant & Ontwerp, hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel HDW00-C-1779, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1779, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer is voornemens om in januari 2023 te starten met een uitbreiding van het bestaande onderstation op het Exploitatiegebied (het Project).
C. Om het uitgebreide onderstation in begin 2024 in bedrijf te nemen is de start in januari 2023 randvoorwaardelijk.
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een Bruikbare Omgevingsvergunning , waarmee de uitbreiding van kan worden gerealiseerd.
E. De Gemeente heeft in haar schrijven van 10 november 2021 (kenmerk/ h210116950) aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de planontwikkeling onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan:*
  Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Initiatiefnemer planologisch mogelijk maakt.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning omgevingsvergunning ten behoeve van alle in de scope van dit Project te realiseren objecten, waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Leuvenumseweg 34, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1779 met een totale oppervlakte van circa 32.876 m2, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het project te ontwikkelen objecten en gebieden binnen het exploitatiegebied worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit: het het verwijderen en vervangen van transformator 1, het verwijderen van trafo 3, verplaatsen van trafo 2 en het verleggen van de kabels, het uitbreiden van het 50KV veld, de bouw van de 150/20kV station en het plaatsen van twee extra trafo's in dit station, het realiseren van een CDU gebouw, het realiseren van een 150KV vork constructie en de aanleg van een kabeltracé vanaf het 150/20KV station tot aan de Leuvenumseweg. De aanleg van het kabeltracé richting Nunspeet, Lorentz of andere gebieden behoort niet tot het project.
  Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Initiatiefnemer gerealiseerd.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: exploitatiegebied
Bijlage 2: Inrichtingsplan
Bijlage 3: situatietekening bomenkap
Bijlage 4: plankostenoverzicht

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Voor het Exploitatiegebied is sprake van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde. Initiatiefnemer zal zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Initiatiefnemer een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

5.4 Initiatiefnemer heeft een planschaderisico-analyse laten opstellen en de uitkomst daarvan ter beoordeling aan de Gemeente voorgelegd. Uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat er geen sprake is van verwachte planschade.

6. Bijzondere verplichtingen van Initiatiefnemer

6.1 Ten behoeve van het Project zal door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer bomen op gronden in eigendom van de Gemeente worden gekapt, zoals weergegeven op de situatietekening, welke als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst moet worden toegevoegd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de Gemeente, waarbij de in Artikel 3 vermelde inspanningsverplichting van de Gemeente van toepassing is op het indienen van de aanvraag voor de kap van de bomen in het Gelders natuurnetwerk. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de Gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in afstemming met en onder toezicht van de Gemeente.

6.3 Na realisatie van het Project zullen de gronden als hiervoor onder 6.1 genoemd door en voor rekening van Initiatiefnemer groen worden ingericht, conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

7. Aansluiting op openbare ruimte

7.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

7.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Communicatie

9.1 Initiatiefnemer is, geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming, ontwikkeling en realisatie van het Project.

9.2. Initiatiefnemer zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

9.3 Partijen brengen in overleg met elkaar communicatie-uitingen over het Project naar buiten en daarnaast informeren Partijen elkaar (waar mogelijk) vooraf over andere persberichten en openbare bekendmakingen met betrekking tot het onderwerp en de inhoud van deze Overeenkomst.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de kosten voor het in rekening brengen de wijziging van het bestaande gebruik, zijnde een bedrag van **€ 126.592,00** (*zegge: honderdzesentwintigduizend vijfhonderdtweeënnegentig euro*). De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Het kostenoverzicht is bijgevoegd als bijlage 4.

10.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn van 14 dagen via het onderstaande betalingsschema:

- 50% van de totale exploitatiebijdrage, zijnde € 63.296,00, dient te worden voldaan na ondertekening van deze Overeenkomst
- 50% van de totale exploitatiebijdrage, zijnde € 63.296,00, dient te worden voldaan nadat het ontwerpbesluit van het Bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en uiterlijk voordat het Bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en het in procedure brengen van het bestemmingsplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze overeenkomst.

10.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het project buiten het exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. De gemeente legt deze eventuele extra kosten vooraf ter goedkeuring voor aan de initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

10.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10.7 Indien het Project niet binnen de gestelde looptijd wordt afgerond en/of er dienen extra werkzaamheden te worden uitgevoerd welke nu niet in de exploitatiebijdrage zijn opgenomen, is Initiatiefnemer voor deze extra kosten wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd. Indien de looptijd dreigt te worden overschreden treedt Initiatiefnemer daarover tijdig in overleg met de Gemeente.

10.8 Initiatiefnemer en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Project verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Deze Overeenkomst kan worden ontbonden indien het Bestemmingsplan door de Gemeente in gewijzigde en niet door de Initiatiefnemer akkoord bevonden vorm in procedure wordt gebracht of wordt vastgesteld en de betreffende wijziging zodanig ingrijpend is dat deze een ontbinding door Initiatiefnemer met bijbehorende consequenties rechtvaardigt. In dat geval treden Partijen in overleg over restitutie van een deel van de exploitatiebijdrage, voor zover deze betrekking heeft op werkzaamheden die de Gemeente niet meer zal uitvoeren.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, zal de Bruikbare Omgevingsvergunning niet in procedure worden gebracht; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.2 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 26-03-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

Bijlagen

Bijlage 1: exploitatiegebied
Bijlage 2: Inrichtingsplan
Bijlage 3: situatietekening bomenkap
Bijlage 4: plankostenoverzicht

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000749153

Anterieure overeenkomst – Parallelweg 26-234

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad & omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted],
hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer,

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen', en ieder afzonderlijk als 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Parallelweg 26-234, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1736, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Park Onze Woudstee;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen door het bestaande bouw- en bestemmingsvlak te verschuiven, hierna te noemen: 'het Project';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het Project;
E. De Gemeente is onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen, als en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en bijlagen

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst.
- *Besluit:*

De omgevingsvergunning voor het verrichten van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit om het Project waar te maken, waarbij gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Harderwijk (voorheen bestemmingsplan Buitengebied - Park Onze Woudstee).

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Parallelweg 26-234, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1736 met een totale oppervlakte van 405 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop het Project als wijziging van de plankaart is vastgelegd en welke periodiek wordt verwerkt in het omgevingsplan.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project:*
  Het project bestaat uit een verschuiving van de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied. Het project op het Exploitatiegebied wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze overeenkomst, het verzoek tot het nemen van het Besluit op de meest adequate en voortvarende wijze in behandeling te nemen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, de procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de Initiatiefnemer is voldaan.

3.2 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in

het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Het indienen van de aanvraag tot het nemen van het Besluit geschiedt geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4.2 Initiatiefnemer realiseert het Project voor eigen rekening en risico.

5. Nadeelcompensatie

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Initiatiefnemer vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Initiatiefnemer zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Initiatiefnemer zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

5.2 De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

5.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

5.4 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Initiatiefnemer voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Initiatiefnemer gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.2 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met Team Realisatie en beheer van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van Team Realisatie en beheer.

7. Schade als gevolg van (eventuele) bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de verwerking van de voor het Project benodigde wijziging van de plankaart in het omgevingsplan ‘Harderwijk’, zijnde een bedrag van **€ 593,72** (*zegge vijfhonderd drieënnegentig euro en tweeënzeventig eurocent*), prijspeil 1-1-2025. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd volgens artikel 13.9 van de Omgevingsregeling, met ingang van 1 januari 2025. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

8.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

8.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

8.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor het Besluit leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

8.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van het Besluit nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Bijzondere bepaling

De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Onze Woudstee is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders deze Overeenkomst, zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Wet Bibob

11.1 De Gemeente heeft het recht de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. Er sprake is van een gevaar dat de omgevingsvergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van de omgevingsvergunning een strafbaar feit is gepleegd;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
f. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

11.2 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

11.3 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Voor het overige eindigt de Overeenkomst als alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied en de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

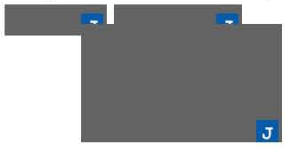
16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 28-05-2025

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Inrichtingsplan

Bijlage 1 Inrichtingsplan



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst [redacted] 1

Versie d.d. 17 januari 2020.

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet en het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014 en zoals sindsdien gewijzigd, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], te dezen handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. _____, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II. [redacted] hierna te noemen '**de Exploitant**'

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het perceel grond, gelegen aan de Vuldersbrink 1 te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie E, nummer 4844, ter grootte van 426 m^2, één en ander Partijen genoegzaam bekend en verder te noemen: **'het Exploitatiegebied'**. Het Exploitatiegebied is nader aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst behorende situatietekening. In het Exploitatiegebied is een voormalige bakkerij gevestigd.

B. Exploitant heeft zich tot de Gemeente gewend met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief strekkende tot herontwikkeling van het Exploitatiegebied, bestaande uit het verbouwen van de voormalige bakkerij door de realisatie van twee (2) huurappartmenten in het Exploitatiegebied, hierna te noemen '**het Bouwplan**'.

C. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', met de enkelbestemming 'Centrum Detailhandel', noch binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, tot wijziging van de bestemming 'Centrum Detailhandel' naar 'Wonen', maar kan passend gemaakt worden door het doorlopen van een procedure tot verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, conform het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('Wabo');

D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro);

F. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van dat besluit een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

G. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bestemmingsplan
Het terzake het Exploitatiegebied vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', zoals vastgesteld op 19 november 2009 en nadien onherroepelijk geworden.

Bouwplan
Het bouwplan van Exploitant zoals verderop in deze Overeenkomst is uitgewerkt, tevens inhoudende een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bruikbare omgevingsvergunning
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend [redacted] J 1 te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie E, nummer 4844, ter grootte van 426 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening.

Overeenkomst
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Planologische Maatregel
De door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente vast te stellen planologische maatregel, welke de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt. In deze Overeenkomst wordt met de Planologische Maatregel bedoeld de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, conform het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorzieningen van Openbaar Nut
Indien en voor zover van toepassing, de door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woning op een vuilwater rioleringssysteem

en hemelwater(infiltratie)systeem, waaronder tevens is begrepen het slopen/reconstructie/hergebruik van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe de Planologische Maatregel in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Planvorming en Bouwplan

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het Bestemmingsplan en de Planologische Maatregel, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Er is sprake van een verhoogde archeologische verwachtingswaarde; Exploitant zal indien nodig zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten en indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft, een aanvullend onderzoek.

4.4 In de planvorming zal tevens worden uitgewerkt hoe de realisatie van woningen in het Exploitatiegebied zich verhoudt tot de in de nabijheid daarvan gevestigde bedrijven, welke bedrijven gebruik maken van de steeg welke grenst aan het Exploitatiegebied. Exploitant dient daarbij aantoonbaar te maken dat deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt of gehinderd en dat er een gunstig woonklimaat kan worden gecreëerd.

4.5 Exploitant houdt rekening met de omstandigheid dat het Exploitatiegebied onderdeel is van een beschermd stadsgebied en zal zijn Bouwplan daar waar nodig op aanpassen.

4.6 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen.

4.7 Exploitant realiseert voor zijn rekening en risico het Bouwplan, dat bestaat uit de realisatie van twee huurwoningen in het Exploitatiegebied.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

5.4 Exploitant dient voor zijn rekening een planschaderisicoanalyse te laten verrichten. De uitkomsten daarvan dienen ter beoordeling aan de Gemeente te worden voorgelegd. Indien uit de door de Gemeente goedgekeurde planschaderisicoanalyse blijkt dat er sprake is van verwachte planschade, dient Exploitant een bankgarantie ter hoogte van het verwachte bedrag aan planschade aan de Gemeente te overleggen, één en ander binnen één maand na de totstandkoming van deze Overeenkomst. De bankgarantie dient te zijn afgegeven door een in Nederland gevestigde erkende financiële instelling welke onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten staat, en dient op eerste afroep door de Gemeente te verzilveren te zijn. In plaats van het stellen van een bankgarantie is Exploitant gerechtigd een waarborgsom bij de Gemeente te storten ter hoogte van het verwachte bedrag aan planschade. Zowel voor de bankgarantie als de waarborgsom geldt dat deze aan Exploitant worden geretourneerd wanneer de termijn om verzoeken om vergoeding van planschade in te dienen is verstreken én er alsdan geen lopende verzoeken om vergoeding van planschade, caso quo daaruit voortvloeiende gerechtelijke procedures, meer aanhangig zijn.

6. Realisatie van het Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, antwaardelijke en deugdelijk

onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.5 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.6 Het Exploitatiegebied wordt ontsloten op de huidige in- en uitrit.

6.7 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

7. Bijzondere verplichtingen inzake het programma

7.1 Het door Exploitant te realiseren programma bestaat uit twee appartementen:

7.2 Eén appartement met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (in 2020 is dat bedrag: € 737,14)

7.3 Eén appartement met een rekenhuur van ten hoogste € 850,- per maand (jaarlijks te indexeren volgens CPI- afgeleid)

7.4 Beide woningen dienen gedurende tenminste tien (10) jaar als huurwoningen te worden geëxploiteerd. De huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag dient gedurende tenminste tien (10) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd als sociale huurwoning met een huurprijs zoals voormeld. In geval van niet nakoming of overtreding van één of meer van vorenstaande verplichtingen, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichtingen dienen als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

7.5 In geval van verkoop van de huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zal Exploitant zich inspannen om binnen redelijke termijn en onder door hem te bepalen condities over de de verkoop van die woningen, in eerste instantie overeenstemming te bereiken met een zogenaamde toegelaten instelling van wel een andere verhuurder van woningen in de sociale sector.

7.6 De parkeernorm bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning voor woningen die groter zijn dan 70 m2 GBO. Bewoners kunnen een parkeervergunning aanvragen voor één van de parkeergarages in de binnenstad.

8. Voorzieningen van Openbaar Nut

Nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut

8.1 Er worden in het Exploitatiegebied geen nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut gerealiseerd.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

8.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

8.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.2 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met het Stadsbedrijf van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van het Stadsbedrijf. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van het Stadsbedrijf.

8.4 Het verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

8.5 In de te realiseren woning komt geen gasaansluiting.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor de kosten van het in procedure brengen van de Planologische Maatregel, zijnde een bedrag van € 11.345,10 (*zegge: elfduizend driehonderdvijfenveertig euro en tien cent*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar, behoudens het navolgende: in de Exploitatiebijdrage is een bedrag groot € 1.780,- (*zegge: éénduizend zevenhonderdtachtig euro)* opgenomen voor het behandelen van zienswijzen tegen de Planologische Maatregel. Indien er geen enkele zienswijze is ingebracht tegen de Planologische Maatregel, zal voormeld bedrag groot € 1.780,- aan Exploitant worden gerestitueerd, binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel.

9.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10. Overdracht aan derden

10.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

10.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan [redacted] n, zolang

deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde Exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

13.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

15.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

15.6 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Exploitant is ondertekend.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend:

Harderwijk, datum 22/1/20

Lelystad, datum 23-1-2020

de ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted]

de ondergetekende sub II,
[redacted]

Bijlage:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied d.d. 4 april 2019, E-19-003
2. Brief aan initiatiefnemers

Paraaf
Gemeente Harderwij[redacted]

Paraaf
Exploitant [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - ontwikkeling Vuldersbrink 17

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II **HK V17 B.V.**, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende te (4758 TL) Standdaarbuiten aan de Kreekdijk 9A, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77719689, in dezen vertegenwoordigd door **CK Vastgoed Holding B.V.** een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende te (4758 TL) Standdaarbuiten aan de Kreekdijk 9A, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 77719042, in dezen vertegenwoordigd door zijn bestuurder [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Vulderbrink 17, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie E, nummer 6421, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer is voornemens om het gebruik van het Exploitatiegebied te wijzigen van detailhandel naar wonen en daarvoor het bestaande vastgoed op het Exploitatiegebied te verbouwen tot 15 woningen (appartementen);
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van de wijziging van het gebruik van de begane grond en de toevoeging van woningen;
D. De Gemeente heeft in haar schrijven van 2 december 2020 (kenmerk 02430000051636/02430000161638) aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
E. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is.
F. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Vuldersbrink 17, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 6421 met een totale oppervlakte van 485 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit transformatie van het bestaande vastgoed tot 15 woningen (7 wooneenheden op de begane grond en 8 wooneenheden op de 1-ste verdieping) en de daarbij horende verbouwing. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Initiatiefnemer gerealiseerd.
  De realisatie van de zeven (7) woningen dient aan te sluiten op de doelgroep in de sociale sector, gebaseerd op de 'Woonvisie Harderwijk 2017-2027':
  - bij verkoop geldt een maximale VON-prijs goedkoop tot middelduur € 150.000,- tot €200.000,
  - bij verhuur geldt: Indien de woningen worden verhuurd moet worden aangesloten op de liberalisatiegrens en/of de grens midden duur. Liberalisatie grens bedraagt €737,- per maand en middelduur tot €850,- per maand voor een minimale periode van 10 jaar.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Indien er sprake is van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde zal Initiatiefnemer, indien nodig, zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Initiatiefnemer een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

4.4 Initiatiefnemer houdt rekening met de omstandigheid dat het Exploitatiegebied onderdeel is van een beschermd stadsgezicht en zal het Project daar waar nodig op aanpassen.

4.5 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

5.4 Initiatiefnemer dient voor eigen rekening een planschaderisico-analyse te laten verrichten en de uitkomst daarvan ter beoordeling aan de Gemeente voor te leggen. Indien uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat er sprake is van verwachte planschade, dient Initiatiefnemer een bankgarantie ter hoogte van het te verwachte bedrag aan planschade aan de Gemeente te overleggen, één en ander binnen één maand na de totstandkoming van deze Overeenkomst. De bankgarantie dient te zijn afgegeven door een in Nederland gevestigde erkende financiële instelling welke onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten staat, en dient op eerste afroep onvoorwaardelijk door de Gemeente te verzilveren zijn. In plaats van het stellen van een bankgarantie is Initiatiefnemer gerechtigd om een waarborgsom bij de Gemeente te storten ter hoogte van het te verwachte bedrag aan planschade. Zowel voor de bankgarantie als de waarborgsom geldt dat deze aan Initiatiefnemer wordt geretourneerd wanneer de termijn om aanvragen om tegemoetkoming in planschade is verstreken en er alsdan geen lopende verzoeken om tegemoetkoming in planschade of daaruit voortvloeiende gerechtelijke procedures meer aanhangig zijn.

6. Realisatie

6.1 Initiatiefnemer draagt geheel op eigenkosten zorg voor bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.
6.2 Initiatiefnemer zal de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.
6.3 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.
6.4 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de realisatie van het Project en de daarmee gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Initiatiefnemer.

7. Bijzondere verplichtingen inzake het woningbouwprogramma

7.1 Het door Initiatiefnemer te realiseren programma bestaat uit 15 appartementen, waarvan zeven (7) woningen op de begane grond en acht (8) woningen op de eerste verdieping.
Zeven (7) te realiseren appartementen moeten voldoen aan de volgende woningbouwcategorie in de onderstaande Tabel 1:

- 4 woningen in de categorie Sociale huur / Goedkoop I
- 3 woningen in de categorie Vrije sector huur I / Goedkoop II

woningbouwcategorie	Prijsklasse (2017)	Prijsklasse per 1.1. 2021 *
Sociale huur	Tot liberalisatiegrens (2020: €737,15)	Tot liberalisatiegrens (2021:€ 752,33)
Vrije sector huur I	Tot €850	Tot €900
Vrije sector huur II	Vanaf €850	Vanaf €900
Goedkoop I	Tot €150.000	Tot €158.000
Goedkoop II	Tot €200.000	Tot €211.000
Middelduur I	Tot €275.000	Tot €290.000
Middelduur II	Tot €325.000	Tot €343.000
Duur	Vanaf €325.000	Vanaf €343.000

Tabel 1. * Na goedkeuring gemeenteraad

7.2 Ingeval van huur dienen de huurwoningen voor minimaal 10 jaar, in de genoemde onderverdeling naar prijsklassen, in stand te worden gehouden.

7.3 In geval van niet-nakoming of overtreding van één of meer van vorenstaande verplichtingen, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,00 per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of wordt overtreden. Vorenbedoelde verplichtingen dienen als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering danwel de vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

7.4 Voor de realisatie van de woningen is een parkeernorm van toepassing. Bewoners kunnen voor een parkeervergunning aanvragen voor één van de parkeergarages in de binnenstad. De kosten die daaraan verbonden zijn komen voor rekening van de aanvrager.

8. Aansluiting op openbare ruimte

8.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

8.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

9.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de kosten voor het in rekening brengen de wijziging van het bestaande gebruik, zijnde een bedrag van € 8.000,00, (*zegge: achtduizend euro*). De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

10.2 De exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Initiatiefnemer. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.
10.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Projectgebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.
10.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, behoudens de leges voor het ruimtelijk besluit, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.
10.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.
12.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.
12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
13.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.
13.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 juni 2021 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal de door Initiatiefnemer gewenste gebruikswijziging voor een bestaand bouwwerk niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.
13.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.
13.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

19-05-2021

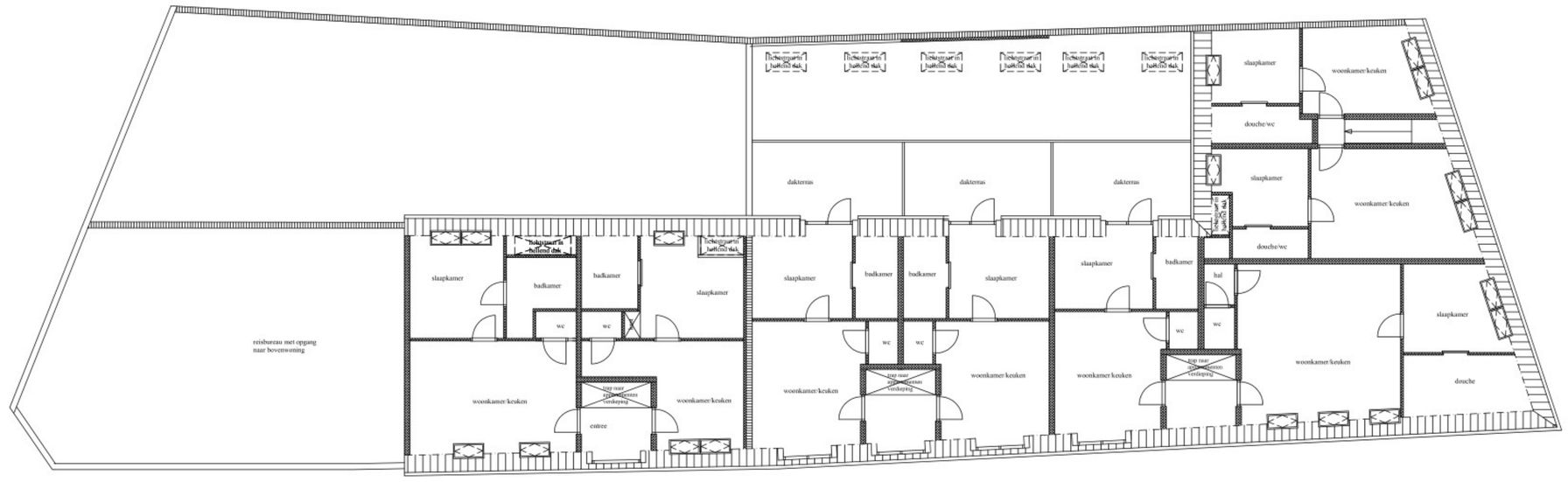
De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

22-05-2021

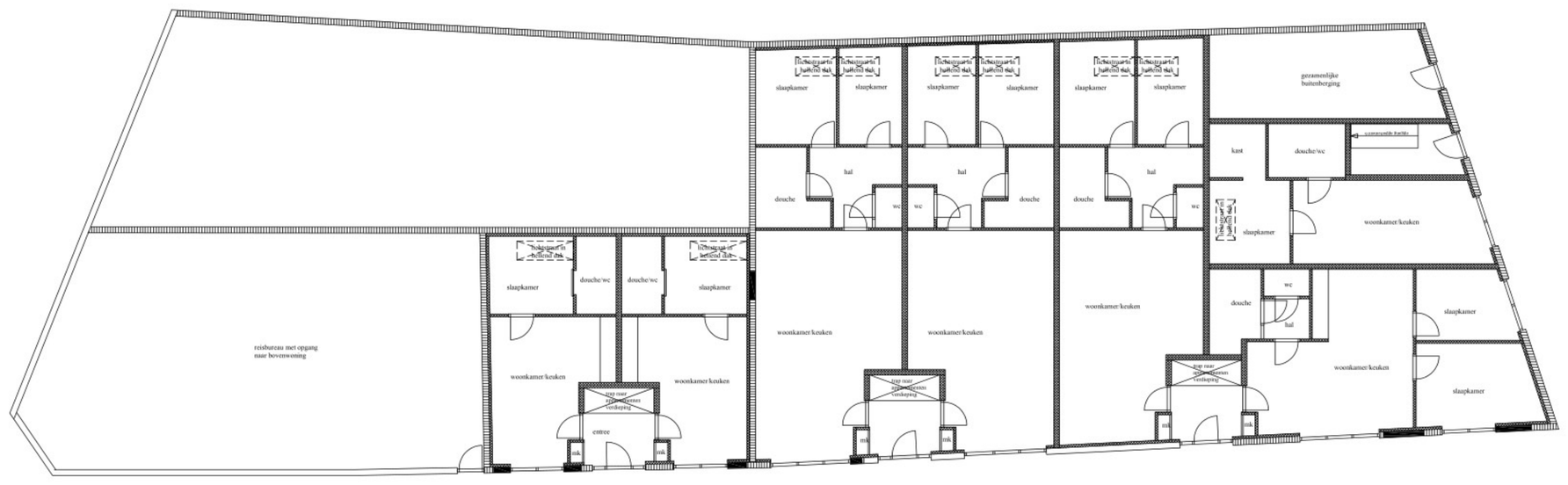
[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan



verdieping



begane grond

BETREFT: veranderen van een pand aan de Vuldersbrink 17 te Harderwijk

OPDRACHTGEVER: Luijtgaarden
t.a.v. de heer K. van de Luijtgaarden
Kreekdijk 9
4758 TL Standdaarbuiten

blad 4 voorstel plattegronden

schaal:1:500	dat: 14-04-2020 gew: 27-07-2020 gew: 14-08-2020	2020-033

ontwerper:
Bouwkundig Tekenbureau de Graaf
Chopindreef 51, 3845 BB Harderwijk
tel: 06-30723173
email: info@btdegraaf.nl
kvk: 30603531

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - ontwikkeling Waltorenstraat 3

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het Mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 van 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen het volgende in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie E, nummer 5422, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer is voornemens om het gebruik van het Exploitatiegebied te wijzigen van detailhandel naar wonen en daarvoor de bestaande berging/werkplaats te verbouwen tot 2 woningen;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van de wijziging van het gebruik en de toevoeging van een woning;
D. De Gemeente heeft in haar schrijven van 6 april 2021 2020 (kenmerk 02430000060257 / 02430000184849) aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
E. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is.
F. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Waltorenstraat, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 5422 met een totale oppervlakte van circa 170 m2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het project te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit transformatie van het bestaande vastgoed tot 2 woningen (2 appartementen) en de daarbij horende verbouwing. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Initiatiefnemer gerealiseerd.
  De realisatie van de woningen dient aan te sluiten op de doelgroep in de sociale sector, gebaseerd op de 'Woonvisie Harderwijk 2017-2027':
  - bij verkoop geldt een maximale VON-prijs goedkoop tot middelduur € 158.000,- tot €211.000,
  - bij verhuur geldt: Indien de woningen worden verhuurd moet worden aangesloten op de liberalisatiegrens en/of de grens midden duur. Liberalisatie grens bedraagt €752,33,- per maand en middelduur tot €900,- per maand voor een minimale periode van 10 jaar.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Indien er sprake is van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde zal Initiatiefnemer, indien nodig, zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Initiatiefnemer een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

4.4 Initiatiefnemer houdt rekening met de omstandigheid dat het Exploitatiegebied onderdeel is van een beschermd stadsgezicht en zal het Project daar waar nodig op aanpassen.

4.5 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

5.4 Initiatiefnemer dient voor eigen rekening een planschaderisico-analyse te laten verrichten en de uitkomst daarvan ter beoordeling aan de Gemeente voor te leggen. Indien uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat er sprake is van verwachte planschade, dient Initiatiefnemer een bankgarantie ter hoogte van het te verwachte bedrag aan planschade aan de Gemeente te overleggen, één en ander binnen één maand na de totstandkoming van deze Overeenkomst. De bankgarantie dient te zijn afgegeven door een in Nederland gevestigde erkende financiële instelling welke onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten staat, en dient op eerste afroep onvoorwaardelijk door de Gemeente te verzilveren zijn. In plaats van het stellen van een bankgarantie is Initiatiefnemer gerechtigd om een waarborgsom bij de Gemeente te storten ter hoogte van het te verwachte bedrag aan planschade. Zowel voor de bankgarantie als de waarborgsom geldt dat deze aan Initiatiefnemer wordt geretourneerd wanneer de termijn om aanvragen om tegemoetkoming in planschade is verstreken en er alsdan geen lopende verzoeken om tegemoetkoming in planschade of daaruit voortvloeiende gerechtelijke procedures meer aanhangig zijn.

6. Realisatie

6.1 Initiatiefnemer draagt geheel op eigen kosten zorg voor bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.2 Initiatiefnemer zal de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.3 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.4 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de realisatie van het Project en de daarmee gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Initiatiefnemer.

7. Bijzondere verplichtingen inzake het woningbouwprogramma

7.1 Het door Initiatiefnemer te realiseren programma bestaat uit 2 woningen.
De te realiseren woningen moet voldoen aan de volgende woningbouwcategorie in de onderstaande Tabel 1*:

- 2 woningen in de categorie Vrije sector huur I / Middelduur I

woningbouwcategorie	Prijsklasse (2017)	Prijsklasse per 1.1. 2021
Sociale huur	Tot liberalisatiegrens (2020: €737,15)	Tot liberalisatiegrens (2021:€ 752,33)
Vrije sector huur I	Tot €850	Tot €900
Vrije sector huur II	Vanaf €850	Vanaf €900
Goedkoop I	Tot €150.000	Tot €158.000
Goedkoop II	Tot €200.000	Tot €211.000
Middelduur I	Tot €275.000	Tot €290.000
Middelduur II	Tot €325.000	Tot €343.000
Duur	Vanaf €325.000	Vanaf €343.000

Tabel 1.
* de prijsklassen zijn door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 18 maart 2021 en gelden als vaste prijzen. Eventuele aanpassing of indexering vindt plaats op basis van een nieuw raadsbesluit en treedt in werking op de dan door de gemeenteraad vast te stellen ingangsdatum.

7.2 Initiatiefnemer is toegestaan de puntentelling van het WWS (Woningwaarderingsstelsel) toe te passen, waarmee een hogere huurprijs is toegestaan. In geval van dat Initiatiefnemer het WWS toepast dient Initiatiefnemer de puntentelling en daarbij passende huurprijs aan te tonen aan de Gemeente.

7.3 Ingeval van huur dienen de huurwoning voor minimaal 10 jaar, in de genoemde onderverdeling naar prijsklassen, in stand te worden gehouden.

7.4 In geval van niet-nakoming of overtreding van één of meer van vorenstaande verplichtingen, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,00 per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of wordt overtreden. Vorenbedoelde verplichtingen dienen als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering danwel de vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het

Exploitatiegebied.

7.5 Voor de realisatie van de woningen is een parkeernorm van toepassing. Bewoners kunnen voor een parkeervergunning aanvragen voor één van de parkeergarages in de binnenstad. De kosten die daaraan verbonden zijn komen voor rekening van de aanvrager.

8. Aansluiting op openbare ruimte

8.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

8.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

9. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

9.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de kosten voor het in rekening brengen de wijziging van het bestaande gebruik, zijnde een bedrag van € 8.000,00, (*zegge: achtduizend euro*). De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

10.2 De exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Initiatiefnemer. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

10.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Project buiten het Projectgebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Project benodigde meldingen en vergunningen zijn, behoudens de leges voor het ruimtelijk besluit, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

10.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en

dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Wanneer niet uiterlijk op 1 januari 2022 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal de door Initiatiefnemer gewenste gebruikswijziging voor een bestaand bouwwerk niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op [redacted]

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

[redacted]

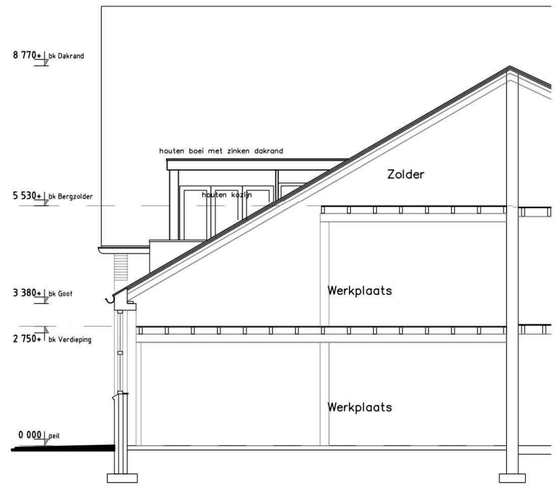
[redacted]

Bijlagen

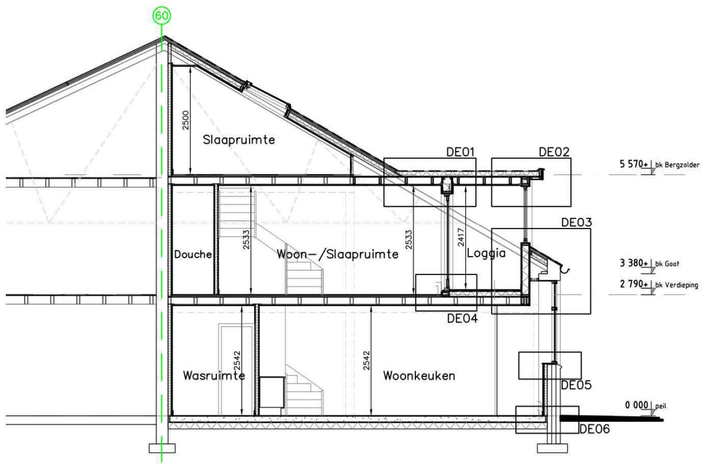
1. Inrichtingsplan



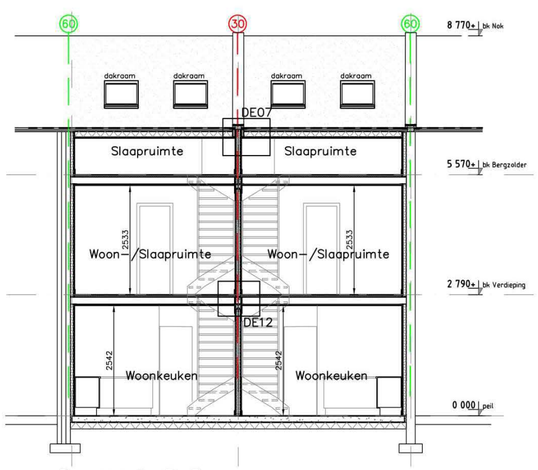
Voorgevel
1:100



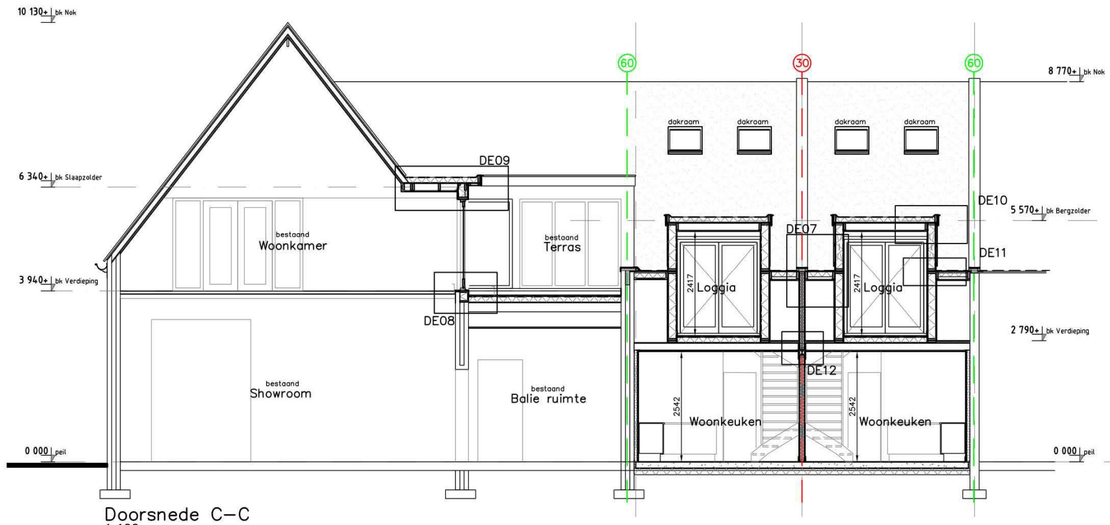
Zijgevel Woning
1:100



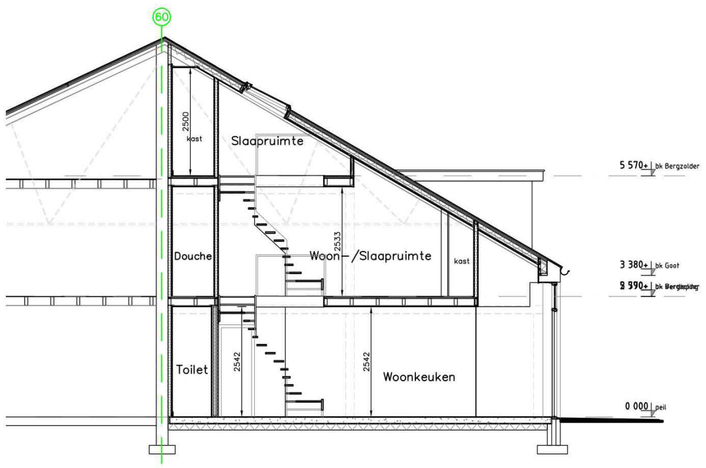
Doorsnede A–A
1:100



Doorsnede B–B
1:100



Doorsnede C–C
1:100



Doorsnede D–D
1:100

M.B.

L.v.d.B.

PETRO
Bouwkundig tekenwerk & ontwerp

Beneluxlaan 188
3844AP Harderwijk
Mob: 06 11 09 40 59
contact@petro-bouwtekeningen.nl

Opdrachtgever: [redacted]

Project : Verbouwen bestaande woon/werk
locatie Waltorenstr. 3 Harderwijk

Projectfase : Bouwaanvraag

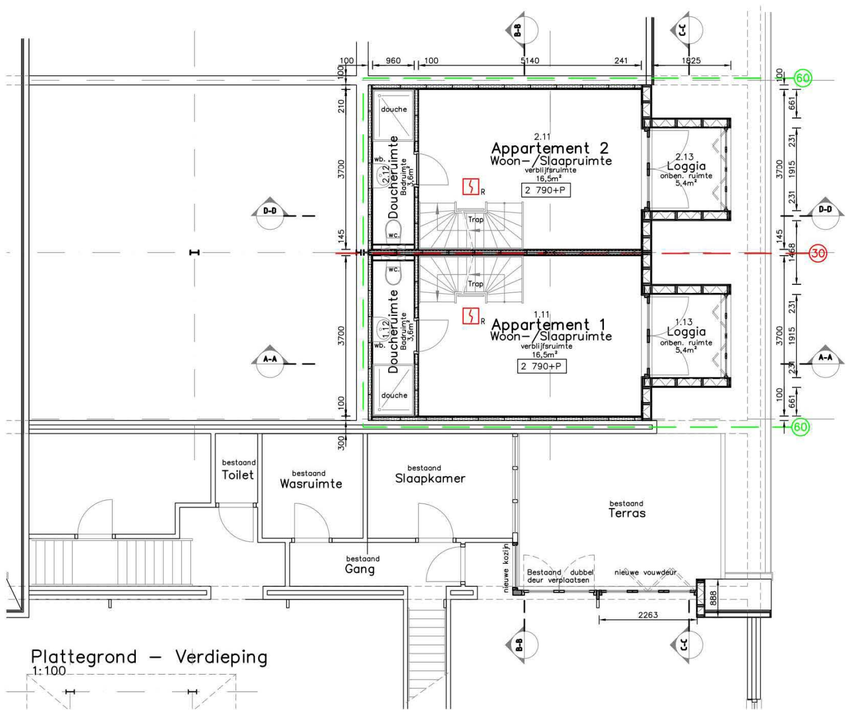
Omschrijving : **Doorsnede Gevels**

Advise[redacted]

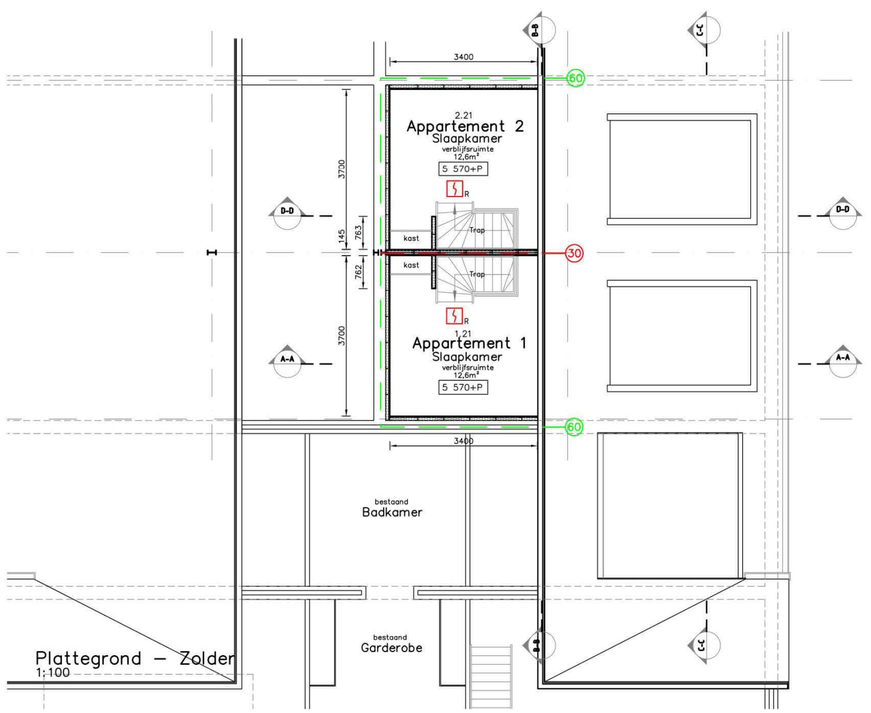
Datum :27-07-2021
Schaal :1:100
Formaat:A2

Projectnr.:35-21-WWH
Bladnr. :BAG-02

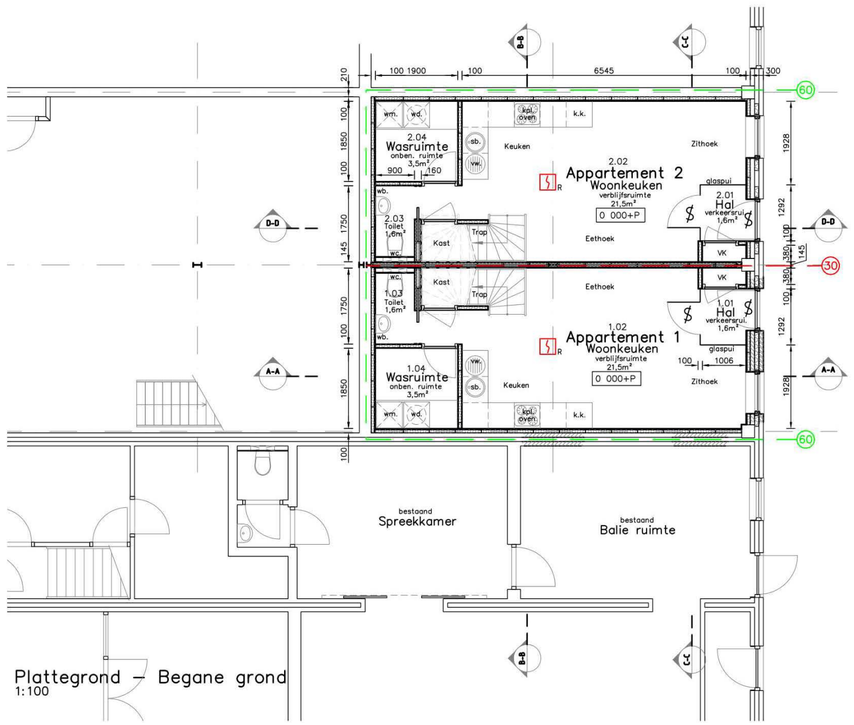
Wijz.	Datum	Omschrijving wijziging
A	24-09-2021	



Plattegrond – Verdieping
1:100



Plattegrond – Zolder
1:100



Plattegrond – Begane grond
1:100

OPPERVLAKEN

BESTAAND BERGRUIMTE		
BVO begane grond	73,5m²	
Wonen		
BVO verdieping	63,4m²	
BVO zolder	29,1m²	
BVO totaal		166,0 m²
Bebouwing op kavel		73,5 m²
NIEUW		
APPARTEMENT 1		
BVO begane grond	36,9m²	
BVO verdieping	34,1m²	
BVO zolder	14,6m²	
BVO totaal Appartement 1		85,6 m²
APPARTEMENT 2		
BVO begane grond	36,9m²	
BVO verdieping	34,1m²	
BVO zolder	14,6m²	
BVO totaal Appartement 2		85,6 m²
GO/VR		
	Gebruiks oppervl.	Verblijfsrui.
APPARTEMENT 1	66,3m²	50,6m²
APPARTEMENT 1	66,3m²	50,6m²

RENVOOI

	Isolerenden spouw wand - kalkzandsteen en schoonmetselwerk - RC min. 4,7m2*K/W
	Wastafel
	Toilet
R	Rookmelders conform de inrichtings eisen van de NEN 2555
	Mechanische ventilatie
	Natuurlijke ventilatie
0 000	Vloerhoogte boven/onder peil – peil = 0 000
Riool	Installatie volgens artikel 6.16 van het bouwbesluit en de NEN 3215 (Ø110 aansluiting)
Hemelwater	Installatie volgens artikel 6.16 van het bouwbesluit en de NEN 3215 (Ø110 aansluiting)
Elektrische instal.	Conform NEN 1010.
Meterkast	Conform de NEN 2768.
Waterleidingen	Aanleg conform NEN 1006.
Brandvoortplanting van materialen	Alle te gebruiken materialen dient te voldoen aan de richtlijnen als aangegeven in de NEN6065 en NEN6066 wat betreft de brandvoortplanting en rookproductie.
Beperking van het ontstaan van rook	Een inwendige constructie dient zo uitgevoerd te zijn dat het voldoet aan de eisen als aangegeven in Afdeling 2.15 Art. 2.126 en NEN 2066 wat betreft de rookdichtheid van de onderdelen.
Beperking van het ontwikkelen van rook en brand	Een te bouwen bouwwerk dient te voldoen aan de eisen als gesteld in Afdeling 2.9 van het bouwbesluit om het snel ontwikkelen van rook en brand te beperken.
Beperken uitbreiding van rook	Volgens Afdeling 2.11 van het bouwbesluit dient een pand zo uitgevoerd en ingedeeld worden om het uitbreiden van rook te beperken. Dit door, indien nodig, het pand in te delen en uit te voeren als rookcompartimenten als aangegeven.
Brandvoortplanting van materialen	Alle te gebruiken materialen dient te voldoen aan de richtlijnen als aangegeven in de NEN6065 en NEN6066 wat betreft de brandvoortplanting en rookproductie.
Bereikbaarheid voor hulpdiensten	Volgens Afdeling 6.8 van het bouwbesluit dient een bouwwerk zodanig bereikbaar voor hulpverleningsdiensten te zijn dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.
Energiezuinigheid	Conform Afdeling 5.1 van het bouwbesluit om een gebouw zo energie neutraal mogelijk te bouwen en Conform NTA 8800
Thermische Isolatie	Conform Artikel 5.3 van het bouwbesluit Conform NTA 8800 THERMISCHE EIGENSCHAPPEN onderdeel – isolatiewaarde vloeren 3.70 (m2*K/W) gevels 4.70 (m2*K/W) dak 6.30 (m2*K/W) U ramen/deuren 1,10 (W/m²K)
Milieu en Duurzaam bouwen	Conform Artikel 5.9 van het bouwbesluit en ministeriele regeling
Ventilatie	Volgens NEN 1087 en Afdeling 3.6 van het bouwbesluit
Spuivoorziening	Volgens NEN 1087 en Afdeling 3.7 van het bouwbesluit
Daglicht	Volgens NEN 2057 en NEN 2580 en Afdeling 3.11 van het bouwbesluit.
Geluidwering tussen ruimte	Volgens Afdeling 3.4 van het bouwbesluit biedt een te bouwen bouwwerk bescherming tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in een woonfunctie voor zover in het bouwwerk een woonfunctie ligt.
Weren van vocht in sanitaire ruimte	Vloer, wanden en plafond van sanitaire ruimte vloeistofdicht afwerken volgens Afdeling 3.5 Art.3.20 van het bouwbesluit en NEN 2778 met gemiddelde wateropname niet groter dan 0,01kg/(m².s½) Wanden en vloer van sanitaire ruimte uitvoeren in tegelwerk.
Weren van ratten en muizen	Volgens Afdeling 3.17 van het bouwbesluit is een bestaand bouwwerk zodanig afgesloten dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan. Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een opening die de uitmonding is van een voorziening voor: luchtverversing, de afvoer van rook of de ont- en beluchting van een voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën
Constructies	Een gebouw dient wat betreft constructieve veiligheid te voldoen aan alle eisen zoals in afdeling 2.1 van het bouwbesluit.
Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte
Rioleringen en Hemelwaterafvoer	Gescheiden systeem, alle binnenleidingen uitgevoerd in PVC, aanleg NEN 2672 en NEN 3213/3215, vuilwater en schoon-water onder vrij verval Hemelwaterwater afvoer vrij verval voor terrein inviltratie. Alle hemelwater en riool op het terrein verwerken volgens geldene richtlijnen

PETRO
Bouwkundig tekenwerk & ontwerp
Beneluxlaan 188
3844AP Harderwijk
Mob: 06 11 09 40 59
contact@petro-bouwtekeningen.nl

Opdrachtgever: [redacted]

Project : Verbouwen bestaande woon/werk locatie Waltorenstr. 3 Harderwijk

Projectfase : Bouwaanvraag

Omschrijving :

Plattegronden

Adviseur: [redacted]

Datum : 27-07-2021

Schaal : 1:100

Formaat: A2

Projectnr.: 35-21-WWH

Bladnr. : BAG-01

Wijz.	Datum	Omschrijving wijziging
A	24-09-2021	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Kosten landschappelijke inrichting Wijtgraaf 35 (versie d.d. 29 oktober 2019)

Bomenrij zuidkant 7 stuks (€50 per stuk), €350
Randstruweel 1 290 m2 (€75 per m2), €21750
Randstruweel 2 180 m2 (€75 per m2), €13500
Fruitboomweide bij vakantiewoning 150 m2 (€50 per m2) , €7500
Geschoren hagen 160 m1 (€20 per m1), €3200
Boom (Noot) 2 stuks (€50 per stuk), €100
Fruitbomen voortuin 5 stuks (€50 per stuk), €250
Struikenrij 24m2 48 stuks (€10 per stuk) , €240

Totaal €46.890,-

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst

Wijtgraaf 35

Partijen

I. De gemeente Harderwijk

en

II. [redacted] J [redacted] J

Anterieure overeenkomst [redacted] 35

Versie d.d. 7 november 2019. Status: Eindversie.

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet en het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014 en zoals sindsdien gewijzigd, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] te dezen handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. _____, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II. [redacted] hierna te noemen '**(de) Exploitant**'

De Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen **'Partijen'** en ieder voor zich ook wel **'Partij'**,

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend [redacted] te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3531, geheel, ter grootte van 12.900 m^2, hierna te noemen: **'het Exploitatiegebied'** en zoals weergegeven op **Bijlage 1;**
B. In het Exploitatiegebied bevindt zich een boerderij met bijbehorende bouwwerken, welke door Exploitant zullen worden gesloopt;
C. Het Bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening;
D. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de opstallen zoals bedoeld onder B. gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld;
E. Naast de opstallen in het Exploitatiegebied dient Exploitant tevens een schuur te slopen op het perceel Parallelweg 19 te Hierden, om zodoende voldoende vierkante sloopmeters te genereren voor de realisatie van het hierna te noemen bouwplan;
F. Als tegenprestatie voor de sloop van de opstallen mag Exploitant een 2-onder-1-kapwoning terugbouwen in het Exploitatiegebied, inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein en de landschappelijke inpassing van het perceel, hierna: **'het Bouwplan';**

G. Partijen hebben ten aanzien van het Bouwplan en de daaraan door de Gemeente te stellen eisen en randvoorwaarden, op 16 januari 2019 een Overeenkomst Programmafase gesloten, welke is aangehecht als **Bijlage 2;**

G. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende Bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', met de bestemming 'Wonen', maar een wijziging daarvan vergt, binnen de in het Bestemmingsplan opgenomen voorwaarden terzake de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid;

H. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het vaststellen van een nieuw Wijzigingsplan, zijnde een partiële wijziging van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

I. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een Bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wro;

J. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een bouwplan op grond van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Wijzigingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Wijzigingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

K. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, en daarnaast is er geen sprake van koppeling of fasering van de werkzaamheden of het stellen van locatie-eisen, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Bouwplan
Een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, tevens inhoudende het bouwplan van Exploitant zoals verderop in deze Overeenkomst is uitgewerkt.

Bruikbare omgevingsvergunning:
Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Exploitatiegebied
Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend Wijtgraaf 35 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3531, geheel, ter grootte van 12.900 m^2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening.

Overeenkomst:
Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Overeenkomst Programmafase
De op 16 januari 2019 tussen Partijen gesloten overeenkomst, waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van het Bouwplan zijn vastgelegd. De Overeenkomst Programmafase is aangehecht als **Bijlage 2.**

Voorzieningen van Openbaar Nut
Indien en voor zover van toepassing, de door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woning op een vuilwater rioleringssysteem en hemelwater(infiltratie)systeem, waaronder tevens is begrepen het slopen/reconstructie/hergebruik van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces

Wijzigingsplan
Het terzake het Exploitatiegebied door het college van burgemeester en wethouders van Harderwijk vast te stellen Wijzigingsplan dat het bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt.
De verbeelding van het Wijzigingsplan is aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3.**

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Wijzigingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Planvorming en Bouwplan

4.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en

dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Exploitant aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Exploitant en zijn inbegrepen in de Exploitatiebijdrage van artikel 9 van deze Overeenkomst.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan vigerende Wijzigingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

4.3 Exploitant zal het voorlopig ontwerp Bouwplan uitwerken in een definitief ontwerp, bestek en tekeningen conform de verbeelding van het Wijzigingsplan, zoals aan deze Overeenkomst gehecht als **Bijlage 3.**

4.4 Exploitant realiseert voor zijn rekening en risico het Bouwplan, dat bestaat uit:
i. het slopen van de huidige boerderij inclusief alle daarbij behorende bouwwerken;
ii. het slopen van een schuur ter grootte van circa 123 m^2 op het perceel Parallelweg 19 te Hierden;
iii. de realisatie van een boerderij van het type 2-onder-1-kap in het Exploitatiegebied (twee wooneenheden);
iv. tenminste twee (2) parkeerplaatsen op eigen terrein.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de gemeente vergoeden door de gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Wijzigingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschade-vergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie en bijzondere bepalingen Bouwplan

6.1 Met het oog op een tijdige beschikbaarheid van een Bruikbare omgevingsvergunning zal door Exploitant in overleg met de Gemeente een of meerdere complete, ontvankelijke en deugdelijk onderbouwde aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan bij de Gemeente worden ingediend. Exploitant zal deze aanvra(a)g(en) ingediend houden.

6.2 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.

6.3 Exploitant zal de Gemeente telkens uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.

6.4 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.

6.5 Afvoer van grond die vrijkomt bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee eventueel gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

6.6 Het Exploitatiegebied wordt ontsloten op de huidige in- en uitrit.

6.7 Het is niet toegestaan hemelwater op het vuilwaterriool te lozen. Ook ongebufferde lozing van hemelwater afstromend van verhard (dak)oppervlak op bestaande watergang(en) is niet toegestaan.

6.8 Exploitant dient een voorziening te treffen teneinde het hemelwater te verwerken binnen het Exploitatiegebied. De te treffen voorziening voor verwerking van hemelwater dient door Exploitant of zijn rechtsopvolgers te worden onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct door de Gemeente bij de overtreder opeisbare boete groot € 10.000,- per overtreding. De vorenstaande verplichting zal op het Exploitatiegebied komen te rusten als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, middels een daartoe strekkende notariële akte.

6.9 Exploitant dient grondwaterneutraal te bouwen: het waterbeleid van gemeente/waterschap gaat voor nieuwbouw uit van een ontwateringsdiepte t.o.v. bouwpeil van minimaal 0,9 m t.o.v. gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), gedurende de levensduur. Permanente geforceerde drainage om de grondwaterstand kunstmatig te verlagen is niet toegestaan. De huidige ontwateringsdiepte in het exploitatiegebied is plaatselijk onvoldoende, waardoor partiele ophoging van maaiveld noodzakelijk is. Middels een rapportage "geohydrologisch onderzoek" dienen de gekozen bouwpeilen onderbouwd te worden.

7. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

Nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut

7.1 Er worden in het Exploitatiegebied geen nieuwe Voorzieningen van Openbaar Nut gerealiseerd.

Aansluiting op bestaande openbare ruimte en nutsvoorzieningen

7.2 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

7.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.2 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met het Stadsbedrijf van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van het Stadsbedrijf. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van het Stadsbedrijf.

7.4 Het verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7.5 In de te realiseren woning komt geen gasaansluiting.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte

schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen van het Wijzigingsplan, zijnde een bedrag van € 12.006,- (*zegge: twaalfduizend zes euro*). De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Exploitant heeft uit hoofde van de Overeenkomst Programmafase (**Bijlage 2**) reeds een bedrag voldaan groot € 5.000,-, waardoor thans een Exploitatiebijdrage resteert van € 7.006,- (*zegge: zevenduizend zes euro*).

9.2 Het bedrag groot € 7.006,- dient te worden voldaan binnen 2 weken na de ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant, welke Exploitant binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

9.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar. Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

9.4 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

10. Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bankgarantie

10.1 In de 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden' heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. Bij elke nieuwe toevoeging wordt landschappelijke versterking verlangd in de vorm van een bijdrage. Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe 'rode' ontwikkeling is zonder deze bijdrage in strijd met genoemde structuurvisie en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In genoemde structuurvisie zijn regelingen voor landschapsversterking opgenomen en zijn projecten benoemd waarmee landschapsversterking daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

10.2 Het Exploitatiegebied maakt deel uit van het plangebied 'Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden'. Op grond van het bepaalde in genoemde structuurvisie zal Exploitant in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en de daarvoor vereiste planologische wijziging en medewerking, bijdragen aan landschappelijke versterking. Het betreft hier een bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 lid 1, sub a Wro.

10.3 De hiervoor onder 10.2 genoemde en door Exploitant verschuldigde bijdrage bedraagt in totaal 22,5% van de getaxeerde waarde van het perceel waarop de 'rode' ontwikkelingen zijn voorzien en zoals in deze Overeenkomst gedefinieerd als Exploitatiegebied, met aftrek van de sloopkosten van de hiervoor onder 4.4 genoemde bebouwing. Op basis van door Partijen uitgevoerde taxatie is deze waarde vastgesteld op € 240.000,-, zoals weergegeven in het als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehechte taxatierapport. De sloopkosten en kosten voor asbestverwijdering bedragen € 19.400,- + € 2.600,- = € 22.000,-, exclusief BTW voor de locatie Wijtgraaf 35, één en ander zoals nader gespecificeerd is aangegeven op de bij de Overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte offerte van Van de Berg Sloopwerken en Asbestsanering d.d. 6 september 2019 (**Bijlage 5**) en € 3.500,- exclusief voor de locatie Parallelweg 19, één en ander zoals nader gespecificeerd is aangegeven op de bij de Overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte offerte van Van de Berg Sloopwerken en Asbestsanering d.d. 22 oktober 2019 (**Bijlage 6)** Als gevolg hiervan is de bijdrage aan landschappelijke versterking vastgesteld op een bedrag van (€ 240.000 -/- € 22.000,- -/- € 3.500,-) x 22,5% = € 48.262,50,- *(zegge: achtenveertigduizend tweehonderdtweeënzestig euro en vijftig cent).*

10.4 De hiervoor onder 10.2 genoemde landschappelijke versterking c.q. verevening dient primair plaats te vinden in het Exploitatiegebied. In dit kader is door Partijen afgesproken dat het Exploitatiegebied door of in opdracht en voor rekening van Exploitant zal worden ingericht, conform het Inrichtingsplan

zoals aangehecht als **Bijlage 7**. De daarmee gemoeide kosten mogen, voor zover zij betrekking hebben op nieuw toe te voegen landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied, worden afgetrokken van de door Exploitant verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking, zoals hiervoor vastgesteld in 10.3. Vorenbedoelde kosten bedragen € 46.890,-, één en ander zoals vastgelegd in de als **Bijlage 8** aan deze Overeenkomst gehechte kostenraming, welke door de Gemeente is geaccordeerd. De overeengekomen landschaps-elementen, zoals weergegeven op de hiervoor genoemde inrichtingsschets, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant en zijn rechtsopvolgers zowel kwantitatief als kwalitatief voor onbepaalde tijd onderhouden en in stand gehouden. In geval van overtreding van voormelde instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 50.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 500,- per dag dat de overtreding voortduurt. Voormelde verplichtingen zullen komen te rusten op het Exploitatiegebied als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, met de Gemeente als begunstigde. Voor zover de verplichtingen betrekking hebben op een 'doen', zullen zij door middel van een kettingbeding worden opgelegd aan iedere verkrijger van een recht op het Exploitatiegebied, middels opname daarvan in de daartoe strekkende akte van levering of vestiging van een zakelijk genotsrecht. Exploitant dient de eerste daartoe strekkende notariële akte voor zijn rekening te doen verlijden. De akte behoeft de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente.

10.5 Met inachtneming van het hiervoor onder 10.3 en 10.4 bepaalde is Exploitant een bijdrage aan landschappelijke versterking aan de Gemeente verschuldigd van € 48.262,50,- -/- € 46.890,-,= € 1.372,50,- (*zegge: dertienhonderdtweeënzeventig euro en vijftig cent*). Overeenkomstig het bepaalde in de Structuurvisie Dorpsomgeving Hierden zal deze bijdrage – gelet op het gegeven dat niet de gehele vereiste landschappelijke bijdrage op eigen terrein of de directe omgeving plaats kan vinden – door de Gemeente in een landschapsversterkingsfonds worden gestort.

10.6 De hiervoor onder 10.5 genoemde bijdrage van € 1.372,50 moet door Exploitant aan de Gemeente worden betaald uiterlijk binnen vier weken nadat de voor het Bouwplan benodigde bruikbare omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door Exploitant is verkregen.

10.7 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichting zoals hiervoor bedoeld in 10.6, wordt de hiervoor onder 10.5 bedoelde bijdrage door Exploitant binnen twee weken na de ondertekening van deze Overeenkomst in depot gestort bij een door Exploitant aan te wijzen notaris. De notaris zal een depotovereenkomst opstellen tussen Partijen en de notaris, die tenminste de verplichting voor de notaris bevat, het verschuldigde onvoorwaardelijk en zonder verrekening of korting aan de Gemeente uit te keren, op het moment dat het verschuldigde, al dan niet gedeeltelijk, opeisbaar is geworden. De kosten gemoeid met het aanhouden van het depot zijn geheel voor rekening van Exploitant. In plaats van het storten van de in artikel 10.5 bedoelde bijdrage in een depot bij de notaris, is Exploitant ook gerechtigd een bankgarantie te stellen ter hoogte van de verschuldigde bijdrage, die onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop bedoelde bijdrage door Exploitant aan de Gemeente is betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Indien Exploitant kiest voor afgeven van een bankgarantie, dient deze bankgarantie uiterlijk twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Exploitant. Indien en voor zover Exploitant (een gedeelte van) het verschuldigde bedrag aan de Gemeente voldoet, is Exploitant gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van

toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde Exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddelijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

14.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

5.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

16.6 Het bepaalde in de Overeenkomst Programmafase blijft onverkort van kracht, voor zover daarvan in de voorliggende Overeenkomst niet wordt afgeweken.

16.7 Deze Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, indien het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst niet bekrachtigt binnen 6 weken nadat deze door Exploitant is ondertekend.

Aldus overeengekomen en in twee~~drievoud~~ ondertekend:

Harderwijk, datum 28/1/20

Hierden, datum 31-12-19

de ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,

[redacted]

de ondergetekende sub II,

[redacted]

Paraaf
Gemeente Harderwijk [redacted]

Paraaf
Exploitant [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000178229/h240045569

Anterieure overeenkomst – Zomerweg 4

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted] **en** [redacted], wonende te [redacted], aan de [redacted] hierna ook te noemen 'Exploitant,

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel '**Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied;
B. Exploitant verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. De gemeenteraad heeft op 3 november 2022 de 'Verdiepingsslag buitengebied Harderwijk en Hierden vastgesteld als verdieping op de geldende beleidskaders voor het buitengebied. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd;
D. Voor de realisatie van het Project dient Exploitant in totaal 1.200 m^2 aan voormalige agrarische gebouwen te slopen. Exploitant sloopt daarvoor de bestaande gebouwen, ter grootte van 1.200 m^2, op de Slooplocatie en/of zet sloopmeters in door inwisseling van een door de gemeente afgegeven sloopcertificaat;
E. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Project op het Exploitatiegebied,
met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting, de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: 'het Project';
F. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Project benodigde planologische procedure, inhoudende het verlenen van een Omgevingsvergunning BOPA, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

G. Het voorgenomen Project is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

H. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Project deze Overeenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

I. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bouwrecht*
  Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie en/of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat waarvan door de Gemeente is vastgesteld dat aan de verplichtingen is voldaan, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Project.

  In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:
  1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
  2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
  3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar na eerste ingebruikname worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.
  4. de omzetting van een aangeduide recreatiewoning (of een hiermee vergelijkbare recreatiewoning) naar een woning, met behoud van het aanwezige oppervlak en met een bijgebouw van maximaal 20 m², waarbij vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten, per sloop van drie keer de oppervlakte van de aanwezige recreactiewoning.

- *Project*
  Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van:
  - het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan,
  - de ontwikkeling en realisatie van een middelgrote woning met een vloeroppervlakte van 90m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 7 meter) met een bijbehorend bouwwerk van maximaal 60m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter) en een grote woning van maximaal 150m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 meter en 9 meter) met een bijbehorend bouwwerk van maximaal 100m² (maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 4,5 meter), inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein.

- *Omgevingsvergunning BOPA*
  De verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de activiteiten Afwijken van de regels van het omgevingsplan, Omgevingsplan activiteit bouwwerken, Omgevingsplan activiteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en een Omgevingsplan activiteit inrit, waarmee het Project kan worden waargemaakt.

- *Exploitatiegebied*
  Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk bekend als Zomerweg 4, kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie B, nummer 3529 met een oppervlakte van 9270 m² , één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*
  Een door de Veluwse Architecten opgesteld inrichtingsplan met bijbehorend advies van het Gelders Genootschap voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in **Bijlage 2 en 3.**.

- *Overeenkomst*
  Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow.

- *Slooplocatie*
  De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan voormalige agrarische gebouwen. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:
  A. Het perceel aan de Zomerweg 4, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3529 met een oppervlakte van 245 m^2,
  B. Het perceel waarvoor de sloopmeters worden ingezet op basis van het door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat met nummer 02a-2021-HWK bij 02-2021-HWK d.d. 30 juni 2022, met nr. 02430000309449 / h220016772 voor een oppervlakte van 955 m^2.

1.2 De definities, de overwegingen en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Project. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente spant zich in om, na ondertekening van deze Overeenkomst, het verzoek tot het nemen van een Omgevingsvergunning BOPA op de meest adequate en voortvarende wijze te behandelen, als aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door Exploitant is voldaan.

3.3. De Gemeente gaat over tot het nemen van een besluit op de Omgevingsvergunning BOPA, onder de voorwaarde dat binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit op de Omgevingsvergunning BOPA door Exploitant is voldaan aan het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst. Deze verplichting tot sloop zal in de Omgevingsvergunning BOPA als voorwaarde worden opgenomen.

3.4 Deze Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. Deze Overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van bezwaren, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in de Omgevingsvergunning BOPA, of (alsnog) te weigeren de Omgevingsvergunning BOPA te vernietigen.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 De behandeling van het verzoek tot het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA geschiedt geheel voor rekening en risico van Exploitant, en Exploitant is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek en de realisatie van het Project.

4.2 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor de door de Gemeente te verlenen Omgevingsvergunning BOPA. Deze gegeven dienen te voldoen aan eventuele wettelijke bepalingen. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.3 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig de Omgevingsvergunning BOPA, als ook alle eventuele overige vergunningen die benodigd voor realisering van het Project.

5. Verplichtingen van Exploitant voor de sloop

5.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het verkrijgen van het Bouwrecht, voor het te realiseren Project;

5.2 Het aantal sloopmeters op **Slooplocatie A** bedraagt 245 m², het aantal sloopmeters op **Slooplocatie B** bedraagt 955 m².

5.3 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de sloop van de op de **Slooplocatie A** aanwezige gebouwen zoals weergegeven op **Bijlage 4**, binnen de in Artikel 3.3 genoemde termijn.

5.4 Voor het verkrijgen van het Bouwrecht van **Slooplocatie B** is een gereedmelding aan de Gemeente overlegd.

5.5 Niet eerder dan dat voldaan is aan de verplichtingen onder 5.1 t/m 5.4 is sprake van verzilvering van het Bouwrecht.

5.6 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor in dit Artikel genoemde verplichtingen verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

6. Nadeelcompensatie

6.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden de door een bestuursorgaan van de Gemeente – op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten – aan benadeelden toegekende schadevergoedingen als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), welke schade het gevolg is van één of meer schadeoorzaken als genoemd in artikel 15.1 van de Omgevingswet door welke het Project kan worden gerealiseerd. Exploitant vergoedt daarbij ook de met deze schadevergoedingen samenhangende kosten, als omschreven in artikel 4:129 van de Awb. Exploitant zal eveneens aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de door een adviescommissie aan het bestuursorgaan uitgebrachte advisering met betrekking tot aanvragen om nadeelcompensatie, en mits die aanvragen geacht worden voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering over ingediende aanvragen om nadeelcompensatie zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, zodat de bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente c.q. het bestuursorgaan in een bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure veroordeeld wordt tot betaling van door benadeelden voldaan griffiegeld, kosten van door benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de Gemeente vergoeden.
Exploitant zal bedoelde vergoedingen, renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen op het eerste verzoek van de Gemeente. De Gemeente stuurt hiervoor een factuur, welke dient te worden betaald binnen de hierin opgenomen betalingstermijn. Bij te late betaling is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.

6.2 De Gemeente zal Exploitant binnen tien werkdagen schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om nadeelcompensatie. De Gemeente zal Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals beschreven in de ‘Verordening nadeelcompensatie gemeente Harderwijk 2024’

6.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding de Exploitant zo spoedig mogelijk mededeling doen van de hoogte van die schadevergoeding.

6.4 Exploitant spant zich ervoor in dat eventueel door de Gemeente uit te keren en vervolgens op hem te verhalen schade zo laag mogelijk blijft. Exploitant zal in ieder geval niet overgaan tot sloop van de bestaande bebouwing – uitgezonderd de te slopen sloopmeters op Slooplocatie A – op het Exploitatiegebied voordat de voor realisering van het Project benodigde publiekrechtelijke medewerking in een bruikbare vorm is verkregen..

6.5 Dit artikel vervalt op het moment dat sprake is van een onherroepelijke weigering of vernietiging van het door Exploitant voor de realisatie van het Project gevraagde besluit of anderszins vaststaat dat de door Exploitant gevraagde publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm voor de realisatie van het Project niet kan worden verkregen. Als door Exploitant een voorschotbedrag is voldaan of een bankgarantie heeft gesteld en aan de Gemeente overhandigd, dan zal de Gemeente het bedoelde voorschotbedrag of de bankgarantie binnen een termijn van uiterlijk vier weken na het bekend worden hiervan aan Exploitant restitueren of retourneren. Eventuele kosten of rente worden door de Gemeente niet vergoed aan Exploitant.

6.6 Op basis van de resultaten van de op 10 april 2024 door Kubiek uitgevoerde risicoanalyse nadeelcompensatie met nr. K24048 is de nadeelcompensatie ingeschat op nihil.

7. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Exploitant is aan de Gemeente een vaste exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het in procedure brengen en verlenen van het Omgevingsvergunning BOPA, van **€ 29.800,00** (*zegge: negenentwintig duizend achthonderd euro*). De opbouw van het kostenverhaal is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd (**Bijlage 6**).

8.2 De exploitatiebijdrage is Exploitant aan de Gemeente verschuldigd door ondertekening van de Overeenkomst. De exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn.

8.3 De exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

8.4 Leges voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en aanleggen zijn niet inbegrepen in de exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

8.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige exploitatiebijdrage.

8.6 Indien na het verlenen van de Omgevingsvergunning BOPA beroepschriften worden ingediend, voeren Exploitant en de Gemeente overleg over de wijze waarop verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand.

8.7 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Omgevingsvergunning BOPA nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

8.8 Voor de opbouw van de exploitatiebijdrage voor de realisatie van het Project is rekening gehouden met een oplevering van het Project binnen twee (2) jaren, dit vanaf het moment dat sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de looptijd - en daarmee de oplevering - van het Project langer wordt, is Exploitant aan de Gemeente een hogere exploitatiebijdrage, als bedoeld in 8.1, verschuldigd.

9. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

9.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst één Bouwrecht ten behoeve van het Project.

9.2 Het Bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Project in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het Bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

9.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat Exploitant het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie heeft gesloopt. Exploitant is jegens de Gemeente gehouden tot nakoming van de sloopverplichting.

9.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting tot sloop, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het Bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het Bouwrecht en het weigeren van een Omgevingsvergunning BOPA.

10. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan

10.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan, welke ook als voorschrift wordt opgenomen in de Omgevingsvergunning BOPA.

10.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer en de kosten van sloop en sanering zijn volledig voor rekening van Exploitant.

10.3 De realisatie van het Project, inclusief de landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te worden uitgevoerd in één bouwstroom en conform het door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan. Exploitant is gehouden het Project en de erfinrichting uit te voeren conform de planning welke als **Bijlage 5** aan deze Overeenkomst is gehecht. Er is geen fasering toegestaan. Deze planning is door Exploitant vastgesteld. Partijen komen expliciet overeen dat bij overschrijding van deze planning de boetebepaling zoals aangegeven in lid 5 van toepassing is.

10.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) Slooplocatie, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

10.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 10.1, 10.3 en 10.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 8.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Omgevingsvergunning BOPA niet in procedure worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal dan ook zijn vervallen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 16.138 Ow moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende het Project, de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet

rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

17. Integriteitsclausule

17.1 Op deze Overeenkomst is de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk' van toepassing.

17.2 De Gemeente wil uitsluitend zaken doen met marktpartijen die integer handelen en bepaalt daarom dat de Integriteitsclausule, welke als **Bijlage 7** is toegevoegd, integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

17.3 In het haalbaarheidsonderzoek wordt door de Gemeente onderzocht of er integriteitstwijfels bestaan over Exploitant. Exploitant verplicht zich tot het volledig meewerken aan het haalbaarheidsonderzoek.

17.4 Tot de hiervoor in lid 3 bedoelde taak van Exploitant behoort onder meer:

a. Het (tijdig) opstellen, vervaardigen en aanleveren van de door de Gemeente gevraagde informatie, e.e.a. met inachtneming van de publiekrechtelijke kaders, uitgangspunten en aanbevelingen zoals gesteld door de Gemeente toeziend op de voorgestane koop en verkoop ter toetsing, waarborging en/of bevordering van integriteit, zulks in de breedste zin van het woord;
b. Het initiëren van c.q. deelnemen aan (eventuele) gesprekken en/of onderhandelingen met de bij de onderhavige verkenning betrokken overige stakeholders, onder meer als vermeld onder artikel 2 lid 1 sub a;
c. Het tijdig invullen en indienen van een Bibob- en integriteitsformulier en het aanleveren van de bijbehorende bijlagen, waarbij de Gemeente een toetsende, faciliterende en kaderstellende rol vervult;
d. Het inbrengen en beschikbaar stellen van de bij Geïnteresseerde aanwezige gegevens die noodzakelijk zijn voor het uit te voeren onderzoek;
e. Voor zover zulks in haar vermogen ligt en behoudens privaatrechtelijke belemmeringen die daarbij mochten optreden, al het mogelijke te doen om ongewenste ontwikkelingen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te bevorderen.

18. Verklaring geen Russische betrokkenheid

18.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Exploitant naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

18.2 Exploitant verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;

b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;
c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

Aldus overeengekomen op 02-05-2024

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

SIGN

[redacted],

SIGN

Bijlagen:

1. Overzichtstekening Exploitatiegebied;
2. Landschappelijke (erf)inrichtingsplan van de Veluwse Architecten d.d. 22 december 2023
3. Advies van het Gelders Genootschap bij het Landschappelijke (erf)inrichtingsplan;
4. Te slopen gebouwen op Slooplocatie A;
5. Planning van Project
6. Kostenverhaal;
7. Integriteitsclausule;

gemeente harderwijk

Forfaitaire plankosten voor rood-voor-rood initiatieven - 2024

Het project wordt toegestaan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

	Activiteit	Aantal uur
	Voor het project wordt eerst een principebesluit genomen. Deze valt buiten de exploitatiebijdrage	
A	*Haalbaarheidstoets principe verzoek initiatief (incl. evt. slooplocatie)*	*2*
	- Omgevingscoach	
	- Werkgroep rood voor rood initiatieven	
B	*Terugkoppeling initiatiefnemer*	*1*
C	*Uitwerking initiatief tot principeverzoek door initiatiefnemer*	*0*
D	*Factureren bedrag voor behandeling principebesluit volgens geldende Legesverordening*	
1	Toets op volledigheid en inhoud en overzicht voor behandeling (checklist) voorbereiden	4
2	Behandeling door beleidstafel en technische tafel of omgevingskamer (inclusief voorbereiding door meerdere disciplines)	24
3	Toets of sprake is van verplichte participatie + adviesrecht nodig	1
4	Toets of participatie voldoende is voor plan	2
5	Besluitvorming door college en terugkoppeling naar initiatiefnemer (principebesluit)	4
6	Aanleveren uitgewerkt initiatief en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	0
7	Toetsing initiatief plan met situatietekening en het landschappelijk (erf)inrichtingsplan	4
8	Sloopmeters inbrengen door initiatiefnemer + controle	1
9	Schade risico analyse aanleveren door initiatiefnemer + beoordeling	8
10	Anterieure overeenkomst sluiten en betaling exploitatiebijdrage:	
a	Opstellen anterieure overeenkomst o.b.v. van uitgewerkt initiatief en landschappelijk (erf)inrichtingsplan;	8
b	Overleg over concept AOK en verwerking reacties (max 2 overlegmomenten);	7
11	Contractbeheer overeenkomst	
a	Administreren: betalingen, bankgaranties, resultaatsverplichtingen	2
b	Facturering van de exploitatiebijdrage	2
c	Controleren betalingsverplichting	1
d	Controleren resultaatsverplichting	1
12	Beoordelen relevante onderzoeken voor bopa (mits van toepassing) + van ketenpartners	36
13	Opstellen onderbouwing ruimtelijk deel evenwichtige toedeling van functies aan de locatie	36
14	Bericht aan initiatiefnemer met akkoord om dit plan in te dienen als aanvraag BOPA	1
15	Evt. adviesrecht van de raad vragen: opstellen en indienen raadsvoorstel (gemiddelde)	4
16	Bopa besluit nemen	2
17	Bezwaar-/beroepsprocedure (gemiddelde)	24
18	Check of sloopmelding door initiatiefnemer is ingediend (gemiddelde)	1
19	Controle sloop van de opstallen en sanering vrijkomende grond door initiatiefnemer	1
20	Controle uitvoering landschappelijk (erf)inrichtingsplan door initiatiefnemer	4
21	Controle gemaakte afspraken (PvE+ evt voorwaarden vergunning en AOK)	2
22	Handhaving (indien nodig)	0
23	Ambtelijke begeleiding door Omgevingscoach (b.v. begeleiding, communicatie, grondoverdracht en/of aanpassing openbare ruimte, e.d.)	20
	Totaal aantal uur	**200**
	Tarief plankosten per 29-12-2023, jaarlijks te indexeren o.g.v. artikel 13.9 Omgevingsregeling	€ 149,00
	Exploitatiebijdrage	**€ 29.800,00**

SIGN SIGN SIGN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – Zuiderzeestraatweg 44-46

Partijen

I. De **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur domein 'Stad & omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022' van 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted], en [redacted], wonende te [redacted]) [redacted], aan de [redacted], hierna te noemen 'de Exploitant'.

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk genoemd **'Partijen**' en ieder voor zich ook wel **'Partij**',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 het Beleidskader rood voor rood initiatieven vastgesteld. Dit beleid biedt het kader voor de uitwerking van initiatieven waarbij in ruil voor sloopmeters woningen gebouwd kunnen worden. Het beleidskader heeft een directe samenhang met de bestemmingsplannen die gelden in het buitengebied, de Visie op Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk, en de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden. Ook ligt er een directe relatie met het beleid van de provincie, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland. Exploitant heeft aan de Gemeente verzocht om voor de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd.

B. Voor de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant in totaal 1.600 m2 aan voormalige agrarische gebouwen te slopen. Voor de sloop heeft Exploitant de locatie Parallelweg 9/10, in eigendom van de Gebroeders [redacted] B.V., gevonden. Voor de sloop van 1.600 m2 aan agrarische schuren heeft Exploitant met Gebroeders [redacted] B.V. op 3 juli 2020 een 'Overeenkomst inzake verkoop sloopmeters' gesloten, hierna te noemen: '(de) Sloopovereenkomst', welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht;

C. Als tegenprestatie voor de sloop van de voormalige agrarische gebouwen ontvangt Exploitant een Bouwrecht dat recht geeft op de realisatie van het Bouwplan op het Exploitatiegebied., met de daarbij behorende landschappelijke (erf)inrichting en de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, hierna: 'het Bouwplan';

D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een Bestemmingsplan, mits en voor zover voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede ontwikkeling van het Exploitatiegebied en de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het Bestemmingsplan ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

F. Partijen wensen met betrekking tot het door Exploitant voorgenomen Bouwplan een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan*

Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt en de bestemming van de Slooplocatie wijzigt waarbij alle daarop rustende bouwmogelijkheden worden wegbestemd.

- *Bouwrecht*

Het rood-voor-roodrecht dat, als tegenprestatie voor de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie of de inzet van een door de Gemeente afgegeven sloopcertificaat, recht geeft op de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt.

In het soort bouwrecht wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. het bouwrecht voor één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2;
2. het bouwrecht voor één middelgrote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2;
3. het bouwrecht voor één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2. De huurwoning mag na 10 jaar worden verkocht of verhuurd in de vrije sector.

- *Bouwplan*

Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van een project, inhoudende de ontwikkeling en realisatie van drie (3) middelgrote woningen per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2, het omzetten van een bestaande recreatiewoning naar een sociale huurwoning per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 , inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform het Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*

Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig

zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop deze Overeenkomst betrekking heeft, plaatselijk plaatselijk bekend [redacted] te [redacted] kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummers 3707, 3706 7915, 7914, 7916 en 7917, ter grootte van circa 10.540 m2, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte overzichtstekening. Exploitant is eigenaar van het Exploitatiegebied.

- *Landschappelijk (erf)inrichtingsplan*

Een inrichtingsplan voor het gehele exploitatiegebied waarin gemotiveerd wordt weergegeven hoe het nieuwe erf wordt vormgegeven, waarbij alle relevantie aspecten worden beschouwd (stedenbouw, landschap, natuurwaarden, cultuurhistorie, beelkwaliteit etc.), één en ander zoals weergegeven in voormelde **Bijlage 3**.

- *Overeenkomst:*

Deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal, zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro.

- *Slooplocatie*

De locatie waar de sloopmeters worden gegenereerd door de sloop van het benodigd aantal vierkante meters aan schuren, ter grootte van 1.600 m².), één en ander zoals weergegeven in voormelde **Bijlage 1**.
. In deze Overeenkomst wordt met de Slooplocatie bedoeld:
- Het perceel [redacted] te [redacted], kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 6063.

- *Voorzieningen van Openbaar Nut*

De door en voor rekening van Exploitant te realiseren voorzieningen van openbaar nut in het Exploitatiegebied, zijnde parkeerplaatsen, de openbare weg, trottoir, bermen, en de realisatie van en aansluiting van de woningen op een rioleringssysteem, waaronder tevens de begrepen het slopen van de thans aanwezige Voorzieningen van Openbaar Nut en het treffen van de noodzakelijke tijdelijke maatregelen gedurende het bouwproces.

2. Doel, strekking en reikwijdte van de overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten welke zijn verbonden aan de realisatie van het Bouwplan. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Exploitant aangegaan, zonder dat Exploitant daartoe rechtens of anderszins wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied kunnen belemmeren.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen.

3.3 De Gemeente brengt het Bestemmingsplan in procedure door het ontwerp-Bestemmingsplan ter inzage te leggen. De Gemeente biedt vervolgens het Bestemmingsplan pas ter vaststelling aan de gemeenteraad aan, nadat door Exploitant is voldaan aan het bepaalde onder 4.2. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de inspanningsverplichting zoals genoemd in 3.2 wordt opgeschort totdat voldaan is aan het bepaalde onder 4.2.

3.4 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de realisatie van het Bouwplan.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant levert voor eigen rekening en risico alle juiste en volledige gegevens aan die nodig zijn voor het door de Gemeente in procedure te brengen Bestemmingsplan. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening en risico van Exploitant worden uitgevoerd en aangeleverd aan de Gemeente.

4.2 Exploitant levert voor eigen rekening en risico een bewijs van:
- de sloop en verwijdering van de op de Slooplocatie aanwezige gebouwen en overige aanwezige bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en verhardingen en
- voor de sanering van Slooplocatie voor wat betreft de ondergrond van de gesloopte opstallen (inclusief een zone van tenminste 5 meter rondom de (voormalige) opstallen), inclusief een schoongrondverklaring, welke moet zijn afgegeven door het daartoe bevoegde gezag.

Het aantal sloopmeters bedraagt 1.600 m2.

4.3 Exploitant dient uiterlijk binnen één maand nadat de sloop en sanering van alle zich op het perceel Slooplocatie bevindende schuren zijn afgerond, de landschappelijke inpassing van Slooplocatie te hebben voltooid. Een afwijkende termijn is mogelijk, indien dit vanwege het seizoen wordt verlangd en hiertoe een onderbouwd verzoek bij de gemeente is ingediend en is goedgekeurd. Hiervoor wordt een gereedmelding gedaan bij de gemeente.

4.4 Alle op de Slooplocatie rustende en geldende milieuvergunningen en/of –meldingen worden ingetrokken. Een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek tot intrekking wordt door Exploitant - gelijktijdig met het indienen van een sloopmelding - gedaan bij het daartoe bevoegde gezag. 4.5 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Voorzieningen van Openbaar Nut, woonrijp maken

6.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de bestaande openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen en riolering uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.

6.3 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. Exploitant zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

6.4 Het, verwijderen, leggen of verleggen van nieuwe en bestaande nutsvoorzieningen en het realiseren van de huisaansluitingen daarop, komt volledig voor rekening van Exploitant. De Gemeente neemt terzake het realiseren van de diverse nutsvoorzieningen nadrukkelijk géén coördinerende rol op zich.

7. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

7.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage

8.1 Exploitant is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor wat betreft de kosten van het opstellen en in procedure brengen van het Bestemmingsplan. De verschuldigde Exploitatiebijdrage is totaal € 18.429,00. Hiervan is reeds een voorschot voldaan van € 3.685,80. Het verschuldigde resterende bedrag bedraagt **€ 14.743,20** (*zegge: veertien duizend zevenhonderd drieënveertig euro en twintig eurocent*).

8.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn

8.3 De Exploitatiebijdrage betreft een vast bedrag, en is niet voor nacalculatie vatbaar.

8.4 Bouwleges zijn niet inbegrepen in de Exploitatiebijdrage. Exploitant is deze leges aan de Gemeente verschuldigd conform het daartoe bepaalde in de vigerende legesverordening van de Gemeente.

8.5 Exploitant staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

8.6 Indien, op verzoek van Exploitant een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende dan wel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9. Verzilvering bouwrecht, Sloopverplichting

9.1 Exploitant verzilvert door de rechtsgeldige tot standkoming van deze Overeenkomst vier bouwrechten ten behoeve van het Bouwplan.

9.2 Het bouwrecht is niet overdraagbaar aan derden en kan uitsluitend worden verzilverd ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan in het Exploitatiegebied. Het verzilveren van het bouwrecht voor een andere locatie is niet mogelijk.

9.3 Deze Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de verplichting tot sloop. Exploitant realiseert zich dat het bouwrecht slechts definitief tot stand komt nadat het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren op de Slooplocatie is gesloopt en de sanering heeft plaatsgevonden.

9.4 Indien niet wordt voldaan aan de verplichting tot sloop, dienen reeds uit hoofde van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan te worden gemaakt. Deze anterieure overeenkomst kan in dat geval door de Gemeente worden ontbonden, waardoor het bouwrecht van Exploitant vervalt. De Gemeente is alsdan niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Exploitant als gevolg van verlies van het bouwrecht.

10. Landschappelijk (erf)inrichtingsplan

10.1 Bij elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. 'rode' ontwikkeling, moet worden overgegaan tot een directe kwaliteitsverbetering waarbij het erf moet worden ingericht conform een Landschappelijk (erf)inrichtingsplan.

10.2 De kosten van opstelling en uitvoering van dit plan alsmede het beheer zijn volledig voor rekening van Exploitant.

10.3 De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform door de Gemeente goedkgekeurde Landschappelijk (erf)inrichtingsplan. welke als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.

10.4 De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting dient door Exploitant aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) het Exploitatiegebied, tenzij Exploitant alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

10.5 Indien Exploitant tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichtingen onder 10.1 en 10.4, verbeurt Exploitant aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 25.000,- per overtreding.

11. Overdracht aan derden

11.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11.2 Exploitant kan niet tot vervreemding van het Exploitatiegebied overgaan, geheel noch gedeeltelijk, zonder daarbij tevens de verplichtingen uit deze Overeenkomst aan de koper over te dragen, zolang deze Overeenkomst niet is beëindigd. De verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel blijft daarbij onverkort van toepassing.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Indien een partij in gebreke is in de nakoming van één of meerdere verplichtingen uit de Overeenkomst en de tekortschietende partij, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van diens verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle als gevolg van het tekortschieten aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het in dit artikel bepaalde, vervalt het bouwrecht van Exploitant per de datum van ontbinding van deze Overeenkomst.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

13.2 Wanneer de hiervoor onder 8.1 genoemde bijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de gemeente is betaald, zal het Bestemmingsplan niet in procedure worden gebracht. Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen. Het bouwrecht zal alsdan tevens zijn vervallen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Bouwplan in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

14.1 Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integraal onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

16.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

16.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

16.5 Wanneer de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig extreme wijzigingen ondergaan, dat in overeenstemming met de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten. Hierdoor zal de overeenkomst al dan niet partieel worden ontbonden en zullen Partijen, voor dat gedeelte waarvoor de overeenkomst is ontbonden, vervangende afspraken maken.

Aldus overeengekomen op 19-03-2022

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

de ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

[redacted] J [redacted] J,

SIGN

Bijlagen:

1. Sloopovereenkomst Exploitant en Gebroerders Klaassen d.d. 3 juli 2020
2. Overzichtstekening Exploitatiegebied
3. Landschappelijke (erf)inrichtingsplan Zuiderzeestraatweg 46 d.d. 14 december 2021

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure- en planschadeovereenkomst perceel Zuiderzeestraatweg 90 – versie 27 augustus 2020

Corsa reg.nr.: 18h0007937 / CON.001122

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de gemeente',

en

II [redacted] hierna ook te noemen [redacted]

In aanmerking nemende dat

A. [redacted] de voor ontwikkeling van het project benodigde grond, het perceel Zuiderzeestraatweg 90 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 3857 (hierna te noemen 'het Perceel') in eigendom heeft. [redacted] heeft hiermee het onvoorwaardelijk recht op het Perceel.

B. [redacted] de gemeente heeft verzocht om een Planologische Wijziging, bestaande uit het (aanvullend) legaliseren van een op het Perceel staande caravanstalling tot maximaal 1.000 m2.

C. De gemeente, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid terzake en gelet op de te realiseren kwaliteitsverbetering voor het buitengebied van Hierden, bereid is mee te werken aan de hiervoor onder B. genoemde Planologische Wijziging.

D. [redacted] kan, vanwege de milieucirkel van een op een aangrenzend perceel gerealiseerd bedrijf, [redacted] gebruik maken van de op het Perceel rustende wijzigingsbevoegdheid tot het toevoegen van een extra woning.

E. Het verlenen van bedoelde planologische medewerking echter tot planschade, als bedoeld in artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening, kan leiden.

F. De gemeente bereid is aan genoemde Planologische Wijziging mee te werken onder de voorwaarde dat [redacted] zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid bereid verklaart de eventueel daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade, inclusief terzake verschuldigde renten en kosten, volledig aan de gemeente te compenseren.

G. In aanvulling op de hiervoor onder F. gestelde voorwaarde, en om de hiervoor onder C. genoemde kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren, [redacted] verplicht is een aantal op het Perceel staande (agrarische) opstallen/schuren te slopen.

H. In aanvulling op de hiervoor onder F gestelde voorwaarde, en om de hiervoor onder C genoemde kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren, [redacted] verplicht is om landschappelijke inpassing toe te passen door het toevoegen van een aantal groenstructuren, gevat in het beplantingsplan dat wordt toegevoegd in de vergunningsaanvraag.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

Locatie:
Het perceel Zuiderzeestraatweg 90 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 3857.

Project:
Verzoek om een Planologische Wijziging, bestaande uit het (aanvullend) legaliseren van een caravanstalling op het Perceel, tot maximaal 1.000 m2.

Planologische medewerking:
Meewerken aan een Planologische Wijziging, bestaande uit het (aanvullend) legaliseren van een caravanstalling op het Perceel, tot maximaal 1.000 m2.

2. Verlenen Planologische medewerking

2.1 De gemeente is bereid zich er voor in te spannen dat de Planologische Medewerking wordt verleend. Terzake behoudt de gemeente echter wel haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, wat met zich brengt dat de gemeente besluiten neemt of anderszins handelingen verricht die nadelig kunnen zijn voor de uitvoering van deze overeenkomst. De – voor de uitvoering van deze overeenkomst – nadelige handelingen dienen echter hun grondslag te vinden in externe omstandigheden, die er redelijkerwijs toe nopen dat de gemeente daartoe overgaat, als bijvoorbeeld daartoe strekkende inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, het niet verlenen van de benodigde medewerking door of anderszins een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter en/of gewijzigde regelgeving.

2.2 De gemeente is nimmer aansprakelijk tegenover [redacted] in geval van (rechts)handelingen, nalaten of besluiten (waaronder beslissingen op bezwaar) die de voortgang en doorgang van het Project niet bevorderen of nadelig beïnvloeden maar die voortvloeien uit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De gemeente is daarnaast nimmer aansprakelijk voor vertragingen die mochten optreden bij andere of hogere overheidslichamen die bemoeienis met deze procedures moeten of kunnen hebben, rechtsprekende lichamen daaronder begrepen, of voor besluiten die zij mochten nemen.

2.3 De kosten, die voortvloeien uit de nakoming van voorschriften, c.q. voorwaarden, gesteld door gemeentelijke en /of andere bestuursorganen in het kader van de ten behoeve van de realisering van het Project verleende Planologische medewerking, waaronder onder meer maar niet uitsluitend te verstaan legeskosten, kosten van eigen planvorming en kosten gemoeid met enig besluit strekkende tot realisering van het Project en het voldoen aan de verplichting tot indiening van een ontvankelijke bouwaanvraag, komen geheel voor rekening van [redacted]

3. Planschadeverhaal

3.1 [redacted] zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Planologische meewerking. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

3.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

3.3 [redacted] zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en [redacted] afhandelen.

4. Aanvullende voorwaarden

4.1 Onder verwijzing naar het hiervoor onder overweging G. genoemde, om de hiervoor onder overweging C. genoemde kwaliteitsverbetering voor het buitengebied van Hierden te kunnen realiseren en om de ruimtelijke kwaliteit en inrichting van het Perceel te verbeteren, zal door of in opdracht en voor rekening van [redacted] een aantal op het Perceel staande (agrarische) opstallen worden gesloopt, aangeduid op bijlage 1 , waaronder begrepen het saneren en afvoeren van eventueel op de betreffende opstallen aanwezige asbest dakplaten. De te slopen opstallen zijn nader aangegeven met de nummers 5, 6, en 8 op de als bijlage 1. bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte overzichtstekening (situatie nu). De op de als bijlage 1. bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte overzichtstekening (situatie nu) met de nummers 2, 3, 4 en 7 aangegeven (agrarische) opstallen, met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 1.150 m2, behoeven niet te worden gesloopt en worden gehandhaafd om te worden gebruikt als caravanstalling en voor eigen opslag, waarbij geldt dat maximaal 150 m2 van genoemde opstallen als bijgebouw voor privégebruik mag worden gebruikt, binnen bestaande opstallen. Partijen komen overeen dat de ingreep nimmer leidt tot een toename van opstallen op de kavel.

4.2 De hiervoor onder 4.1 genoemde te slopen opstallen zullen zijn gesloopt binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning.

4.3 Uitzondering op de in 4.2 gestelde termijn geldt voor de opstal met nummer 8. Partijen komen hiervoor overeen dat dit betreffende opstal gesloopt wordt op moment dat de kadastrale eigenaar wijzigt door de nieuwe eigenaar. Dit wordt middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de vergunning en notarieel middels een kettingbeding vastgelegd door [redacted]

4.4 Gelet op het gegeven dat de te realiseren kwaliteitsverbetering, als hiervoor onder 4.1 genoemd, geheel op het Perceel gerealiseerd dient te worden, is het [redacted] niet toegestaan de sloopmeters (de m2-ers af te breken (agrarische)opstallen) van de hiervoor onder 4.1 genoemde te slopen opstallen in het kader van de bestaande 'rood voor rood regeling' of anderszins te verhandelen c.q. aan derden te verkopen.

4.5. [redacted] levert naast de sloop een kwaliteitsverbetering op het perceel door het toevoegen van een aantal groenstructuren conform het beplantingsplan dat wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

4.6 Als [redacted] de sloopverplichting, als hiervoor onder 4.2 en 4.3 genoemd, niet nakomt, dan verbeurt [redacted] een een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 1.500,-, per gehele maand voor zolang de overtreding voortduurt.

4.7 De sloopverplichting, als onder 4.2 en 4.3 genoemd, zal door [redacted] als kettingbeding in een eventuele leveringsakte van de gronden en/of opstallen worden opgenomen. Als [redacted] het opleggen van deze verplichting niet nakomt en/of niet nakomt om de sloopverplichting door te leggen, verbeurt [redacted] een zonder rechtelijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 15.000,-.

5. Verbod overdracht rechten en verplichtingen

5.1 Het is [redacted] zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst over te dragen aan een derde. De gemeente is bevoegd aan een terzake eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden. Bedoelde toestemming zal in ieder geval niet door de gemeente worden verleend dan nadat een door [redacted] en de betrokken derde ondertekende overeenkomst, bevattende alle rechten en verplichtingen die zij wensen over te dragen, door de gemeente voor akkoord is getekend. Voorts zal [redacted] pas van zijn betreffende verplichtingen tegenover de gemeente zijn bevrijd, wanneer en nadat de betrokken derde zich tegenover de gemeente heeft verbonden de betreffende verplichtingen als eigen verplichtingen tegenover de gemeente te zullen nakomen.

6. Tussentijdse ontbinding

6.1 De gemeente kan deze overeenkomst – voor het alsdan nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer [redacted] in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of [redacted] anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

7. Slotbepalingen

7.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

7.2 Geschillen tussen Partijen in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde burgerlijke rechter, tenzij de bestuursrechter terzake bevoegd is.

7.3 De bijlage bij deze overeenkomst maakt van deze overeenkomst deel uit.

7.4 Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlage en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst.

7.5 Het in de overwegingen van deze overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

7.6 Wanneer één of meer onderdelen van deze overeenkomst geacht zullen worden nietig of onverbindend te zijn, zijn Partijen gehouden met elkaar in overleg te treden teneinde de nietige of onverbindende onderdelen te vervangen door rechterlijk geaccepteerde bepalingen, zodanig dat het doel van deze overeenkomst niettemin wordt bereikt.

7.7 Wijzigingen op deze overeenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en ondertekening van [redacted] en de gemeente.

Overeengekomen op

de ondergetekende sub I,

[redacted]

de ondergetekende sub II,

[redacted]

tuatie nu).

tuatie na wijziging).

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Harderwijk
Ingekomen: 13 MAART 2024
R2400294d1

Anterieure overeenkomst – Ceintuurbaan 4-3

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur domein 'Stad & Omgeving', ten deze handelend krachtens het 'Mandaatbesluit 2022' d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

II [redacted], wonende [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Ceintuurbaan 4-3, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7549, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Het Exploitatiegebied bevindt zich op het Bungalowpark Ceintuurbaan;
C. Initiatiefnemer is voornemens om de bouwmogelijkheden op het Exploitatiegebied te wijzigen [het vergroten van een bijbehorend bouwwerk], hierna te noemen: 'het Bouwplan';
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een vergroting van de bouwmogelijkheden;
E. De Gemeente heeft aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, omdat de planontwikkeling uit (steden)bouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve is een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  Het bouwplan bestaat uit het vergroten van de bouwmogelijkheden van het bijbehorend bouwwerk op het Exploitatiegebied. Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het bouwplan wordt geheel voor eigen rekening en risico van Initiatiefnemer gerealiseerd.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Ceintuurbaan 4-3, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 7549 met een totale oppervlakte van 278 m².

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `project te ontwikkelen objecten op de juiste coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Initiatief in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Initiatiefnemer realiseert voor eigen rekening en risico het Project.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde

renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6. Aansluiting op openbare ruimte en nutsvoorzieningen

6.1 De gemeenschappelijke eigendommen en de woningen in het Park zijn reeds aangesloten op de benodigde nutsvoorzieningen en op de openbare ruimte. Indien en voor zover er echter, mede gelet op het bepaalde in artikel 4.3 van deze Overeenkomst, aanpassingen of uitbreidingen van deze aansluitingen dienen plaats te vinden, dan worden de daartoe uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, door of in opdracht en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer uitgevoerd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal de Initiatiefnemer vooraf overleg hebben met de afdeling Inrichting Openbare Ruimte van de Gemeente. De Initiatiefnemer zal niet aanvangen met de werkzaamheden, zonder de voorafgaande goedkeuring van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden voorts (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de afdeling Inrichting Openbare Ruimte.

7. Bijzondere verplichtingen

7.1 De overeenkomst welke tussen Gemeente en SUF Ceintuurbaan is aangegaan blijft ongewijzigd van kracht. Tevens kan deze Overeenkomst niet als een doorvertaling van de tussen Initiatiefnemer en SUF Ceintuurbaan gesloten transformatieovereenkomst worden gezien.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

8.1 Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan, zijnde een bedrag van **€ 572,50**, (*zegge: vijfhonderd* en *tweeënzeventig euro en vijftig cent*), prijspeil 2023. Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd, met ingang van 1 januari. De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.

9.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn . Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Bouwplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst.

9.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de Gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het Bouwplan buiten het Exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn, niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Initiatiefnemer is voor de Bruikbare omgevingsvergunning leges verschuldigd, gebaseerd op de vastgestelde Legesverordening Harderwijk zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag van de Bruikbare omgevingsvergunning. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

9.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de Bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor

het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Wanneer niet uiterlijk op 8 april 2024 van Initiatiefnemer een getekende overeenkomst is ontvangen, zal het door Initiatiefnemer gewenste Bouwplan niet in procedure worden gebracht en wordt de Overeenkomst - zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist – als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.4 Voor het overige eindigt de Overeenkomst indien de wijziging van het voor het betreffende perceel geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.5 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 18-03-2024 11-3-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

[redacted]

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

Bijlagen

1. Inrichtingsplan

[redacted]

4

Ceintuurbaan 4-3

Subtitel Bijlage 4

gemeente harderwijk



Legenda

- Kadastraal Perceel
- BAGAdresHistorisch
- BGTOverkappingen0-1500
- BGT Tunnels

Auteur:	-Auteur-
Datum:	05-03-2024
Schaal:	1:250

11_3_2024

[redacted]

1 = 35 cm evenwijdig met perceelsgrens
2 = 3.35 M vanaf woning tot buitenzijde schuur
3 = 3.22 M vanaf perceelsgrens tot lange buitenzijde schuur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg. Nr: h200032643

gemeente harderwijk

Overeenkomst Programmafase
ontwikkeling Boonenweg 1

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, en zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende aan de [redacted] te [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder afzonderlijk ook wel 'Partij'.

Partijen nemen het volgende in overweging:

A. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 18 april 2017 vastgesteld de 'Pilot sloopregeling Eendengebied', zijnde een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.
B. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van (een deel van) de schuren op Slooplocatie [redacted] te [redacted] gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. [redacted] (hierna: Eigenaren Schuren) en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten dan wel zullen deze sluiten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.
C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt Eigenaar Schuren:
   - per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m2 één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m2 waarvan 100 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
     dan wel

- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m2 één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m2 waarvan 60 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
  dan wel
- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m2 één rood-voor-roodrecht-sociale huur, hetwelk recht geeft op de bouw van één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

D. De op basis van de Sloopovereenkomst door Eigenaar Schuren verkregen of te verkrijgen rood-voor-roodrechten kunnen door Eigenaar Schuren elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Indien de Gemeente een positief principebesluit neemt ten aanzien van de Ontvangende Locatie, zal de voorliggende ‘Overeenkomst Programmafase’ worden gesloten. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Initiatiefnemer is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend te Hierden kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 7776, ter grootte van circa 6.605 m2, in deze overeenkomst verder te noemen ‘Exploitatiegebied’, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtstekening.

F. Initiatiefnemer heeft zich gewend tot de Gemeente met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief strekkende tot realisering van een bouwplan in het Exploitatiegebied, bestaande uit , alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen, waaronder voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende parkeernorm van de Gemeente, hierna te noemen: ‘het Initiatief’.

G. Het Initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt een wijziging daarvan.

H. Initiatiefnemer wenst in overleg met de Gemeente te komen tot een Ontwikkelplan voor het Exploitatiegebied, zodat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Initiatief kan worden vastgesteld.

I. De Gemeente heeft ten aanzien van het Initiatief op een principebesluit genomen tot het verlenen van medewerking aan het onderzoeken van de haalbaarheid aan het Initiatief van Initiatiefnemer en is onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid om in overleg met Initiatiefnemer te bepalen of de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is.

J. Indien blijkt dat het door Initiatiefnemer voorgestane Initiatief binnen de daarvoor gestelde kaders haalbaar is, is de Gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het in gang zetten van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van (delen van) het Initiatief van Initiatiefnemer, onder de voorwaarde dat vooraf een overeenkomst tot stand is gekomen waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd, zijnde de na deze Overeenkomst volgende anterieure overeenkomst.

K. Initiatiefnemer dient in deze voorfase reeds een gedeelte van de gemeentelijke kosten te vergoeden, te weten de kosten die samenhangen met de al door de Gemeente uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het Exploitatiegebied, waaronder het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, het beoordelen van het Ontwikkelplan en het inventariseren van de uit het Ontwikkelplan van Initiatiefnemer voortvloeiende aanpassingen aan het openbaar gebied en de kosten die met deze werkzaamheden samenhangen.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Definities en interpretatie

1.1 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.2 In deze Overeenkomst, tenzij anderszins bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**', '**Bijlage**' of '**Annex**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;

b. maken de Overwegingen, Bijlagen, Annexen, alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;

d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' geacht te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden dienovereenkomstig uitgelegd;

e. omvat het enkelvoud tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen;

f. kan elke door de Gemeente op zich genomen verplichting uitsluitend worden verstaan als een door de Gemeente op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 De Gemeente zal ten aanzien van het Initiatief in het Exploitatiegebied een Nota van Uitgangspunten ('**de NvU**') opstellen, welke NvU, nadat Partijen deze hebben goedgekeurd, als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.

2.2 De NvU is de set ruimtelijke en planologische randvoorwaarden, waaraan het door Initiatiefnemer op te stellen Inrichtingsplan zal moeten voldoen vooraleer dit Inrichtingsplan verder in behandeling zal worden genomen.

2.3 Initiatiefnemer kan aan de NvU geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

2.4 Initiatiefnemer dient zich in ieder geval aan de volgende uitgangspunten te houden, doch één en ander niet limitatief:

a. er dient sprake te zijn van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;

b. er worden 2 woningen gerealiseerd in de volgende verdeling naar categorie gebaseerd op de 'woonvisie Harderwijk 2017-2027':

- twee woningen van maximaal 90 m2 met een bijgebouw van maximaal 60 m2 en op het achtererf. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

c. alle woningen dienen te voldoen aan het nader door de Gemeente uit te werken en aan te leveren Programma van eisen.

d. realisatie van de onder b. en c. genoemde woningen is alleen toegestaan tegen verzilvering van twee rood-voor-roodrechten-klein, welke zijn gebaseerd op het daar tegenover staand aantal vierkante meters agrarische bebouwing van 450 m2 per rood-voor-roodrecht-klein dat door

Initiatiefnemer, Partijen genoegzaam bekend, is/zal worden gesloopt op de Slooplocatie Parallelweg 9-10 .

e. parkeernorm: voor woningen vanaf 70 m2 gbo geldt een parkeernorm van 1,8 pp per woning. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

f. de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwbouw van de woningen / wooneenheden sluit aan bij de landelijke context van het buitengebied rondom Hierden door de extensieve opzet en een beperkte bouwhoogte in een groene setting. De opmerkingen, zoals vermeld in het WGB- advies, zijn tevens leidend voor de verdere uitwerking van het bouwplan;

2.5 In geval er (een) huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gerealiseerd dient/dienen deze huurwoning(en) gedurende tenminste tien (10) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd als sociale huurwoning(en) met een huurprijs zoals voormeld. In geval van niet nakoming of overtreding van vorenstaande verplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichting dient als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

2.6 De hiervoor genoemde uitgangspunten en overige met betrekking tot het Initiatief geldende aandachtspunten zijn nader geformuleerd en uitgewerkt in het door de Gemeente aan Initiatiefnemer per brief verstuurde principebesluit, d.d. 29 oktober 2019, met nr. h190094653, welke brief als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.

3. Voorschot gemeentelijke apparaatskosten

3.1 Initiatiefnemer voldoet, bij wege van voorschot op de gemeentelijke apparaatskosten als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente een bedrag van **€ 2.764,40** (zegge: tweeduizend zevenhonderdvierenzestig euro en veertig eurocent). Het voorschot bedraagt 20% van de totaal geraamde plankosten. De totale plankosten zijn geraamd op € 13.822,-.

3.2 De in 3.1 bedoelde exploitatiebijdrage heeft uitsluitend betrekking op de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met deze programmafase. Indien er in vervolg op deze Overeenkomst een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen Partijen wordt gesloten, in Initiatiefnemer in die fase wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd, onder meer betrekking hebbend op de (ambtelijke) plankosten, waaronder de kosten voor vaststelling van het bestemmingsplan, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, zal tot stand komen op basis van de regeling plankosten exploitatieplan (Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999). Kosten voor werkzaamheden die reeds onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, zullen in de te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomst niet nogmaals in rekening worden gebracht.

3.2 De Gemeente zal niet eerder gehouden zijn om uitvoering te geven aan Artikel 2, dan nadat Initiatiefnemer het in artikel 3.1 bedoelde bedrag volledig heeft voldaan. Indien Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting zoals bedoeld in Artikel 3.1, is de Gemeente gerechtigd verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen ten aanzien van zijn betalingsverplichting.

3.3 Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer zelf voor eigen rekening zorgdraagt voor de ontsluiting van het projectgebied op het openbaar gebied en de binnen het projectgebied te realiseren openbare ruimte

aanlegt. Er zullen derhalve geen overige kosten zoals bovenwijkse plankosten, fondsvorming etc. van toepassing zijn en in de anterieure overeenkomst worden opgelegd.

3.4 Het totaal van de door de Gemeente in verband met de wijziging van de bestemming van het Exploitatiegebied aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van Initiatiefnemer. Indien tot een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gekomen tussen partijen, zal hiertoe een bepaling in die overeenkomst worden opgenomen.

3.5 Indien er een anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen partijen, wordt daarin tevens de verplichting voor Initiatiefnemer opgenomen om een bijdrage te voldoen aan de ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde een zgn. ‘vereveningsbijdrage'. De bijdrage door initiatiefnemer voor de landschappelijke versterking is beperkt tot de noodzakelijke maatregelen op het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd en eventueel de aangrenzende percelen. Er vindt in principe geen verevening plaats en geen verrekening van de sloopkosten.

4. Inrichtingsplan

4.1 Initiatiefnemer zal, op basis van de nog op te stellen NvU, en volledig voor eigen rekening en risico, een Inrichtingsplan ter zake het Initiatief op het Perceel vervaardigen en aan de Gemeente presenteren (‘**het Inrichtingsplan**’).

4.2 Het Inrichtingsplan zal voldoen aan het de randvoorwaarden zoals bedoeld in Artikel 2 van deze Overeenkomst, de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012 en de NvU.

5. Beoordeling en vervolg

5.1 De Gemeente beoordeelt het door Initiatiefnemer vervaardigde Inrichtingsplan binnen acht weken na ontvangst.

5.2 Beoordeling door de Gemeente vindt plaats op basis van de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012, en de NvU (‘**de Beoordeling**’).

5.3 De Beoordeling zal leiden tot een desbetreffend (positief of negatief) besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (‘**het College**’). Het College kan besluiten om zijn voorgenomen besluit ter zake de Beoordeling op de voet van artikel 169, lid 4, Gemeentewet voor te leggen aan de raad van de Gemeente (‘**de Raad**’).

5.4 Initiatiefnemer kan aan de Beoordeling geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

5.5 Indien de Beoordeling leidt tot een positief besluit van het College, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te trachten om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van de anterieure overeenkomst aan Initiatiefnemer aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch de NvU, noch de Beoordeling, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van de Gemeente, in welke vorm dan ook.

5.6 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk zes maanden na toezending door de Gemeente aan Initiatiefnemer van het besluit omtrent de Beoordeling, ongeacht of inmiddels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5.5 tot stand is gekomen, doch tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.

5.7 Initiatiefnemer heeft nimmer enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden, renten of anderszins ingeval, door welke omstandigheid dan ook, geen positieve Beoordeling en/of geen anterieure overeenkomst tussen Partijen tot stand komt.

6. Planning

6.1 De voorbereidende werkzaamheden zullen plaatsvinden overeenkomstig de door Partijen opgestelde planning. Deze planning is als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehecht.

6.2 Wanneer vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen Partijen (tijdig) met elkaar overleggen teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de betreffende activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel als mogelijk te waarborgen. Partijen kunnen terzake tegenover elkaar nooit enig recht op vergoeding van schade of kosten - van welke aard en omvang dan ook - ontlenen. Voor zover nodig zal de planning door Partijen in gezamenlijk overleg periodiek worden aangepast teneinde deze realistisch te houden. Vanaf het moment dat Partijen de aangepaste planning hebben goedgekeurd geldt de aangepaste planning als de planning in de zin van deze Overeenkomst.

7. Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring

Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft goedgekeurd en bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Initiatiefnemer is ondertekend.

8. Diversen

8.1 Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post of koerier aan de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig dit artikel 8.1 een ander adres doorgeeft.

Wanneer gericht aan de Gemeente:	Wanneer gericht aan Initiatiefnemer:
Gemeente Harderwijk	[redacted]
T.a.v. [redacted]	[redacted]
Postbus 149, 3840 AC Harderwijk	[redacted] Amsterdam

8.2 Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij zijn ingevolge artikel 3:83, lid 2, BW rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren, en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen of worden vervreemd.

8.3 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.

8.4 Deze Overeenkomst, tezamen met de hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

8.5 Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

8.6 Wanneer een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zoveel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

8.7 Deze overeenkomst eindigt zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet op voet van artikel 3 van deze Overeenkomst door Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan

verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

8.8 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt aanvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

8.9 Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk één en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

9. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

9.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Zutphen (Rechtbank Gelderland), met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Aldus overeengekomen en ondertekend

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

SIGN

Bijlagen

1. Overzichtstekening exploitatiegebied
2. Nota van Uitgangspunten
3. Brief principebesluit
4. Planning

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Overeenkomst programmafase met bouwrecht – Brouwersbosweg B3481

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II De Bunte Vastgoed Oost B.V., kantoorhoudende te Ede aan de Amsterdamseweg 34A, 6712 GJ, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52455602, ten deze vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, [redacted], hierna te noemen '**de Initiatiefnemer'**

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en ieder afzonderlijk ook wel '**Partij**'.

Overwegingen:

A. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 18 april 2017 vastgesteld de 'Pilot sloopregeling Eendengebied', zijnde een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.
B. Eigenaar Schuren, [redacted], Partijen genoegzaam bekend, heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van (een deel van) de schuren op Slooplocatie, aan de Brouwersbosweg 20, gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. Eigenaar Schuren en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.
C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt Eigenaar Schuren:
    - per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m2 één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m2 waarvan 100 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

    dan wel

- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m2 één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m2 waarvan. 60 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

dan wel

- - per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m2 één rood-voor-roodrecht-sociale huur, hetwelk recht geeft op de bouw van één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

D. De op basis van de Sloopovereenkomst door Eigenaar Schuren verkregen rood-voor-roodrechten kunnen door Eigenaar Schuren elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Indien de Gemeente een positief principebesluit neemt ten aanzien van de Ontvangende Locatie, zal de voorliggende ‘Overeenkomst Programmafase’ worden gesloten. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Initiatiefnemer is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend te Hierden kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3481, ter grootte van circa 8.460 m2, in deze overeenkomst verder te noemen ‘Exploitatiegebied’, één en ander zoals weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtstekening.

F. Initiatiefnemer heeft zich gewend tot de Gemeente met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief strekkende tot realisering van een bouwplan in het Exploitatiegebied, bestaande uit , alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen, waaronder voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende parkeernorm van de Gemeente, hierna te noemen: ‘het Initiatief’.

G. Het Initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt een wijziging daarvan.

H. Initiatiefnemer wenst in overleg met de Gemeente te komen tot een Ontwikkelplan voor het Exploitatiegebied, zodat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Initiatief kan worden vastgesteld.

I. De Gemeente heeft ten aanzien van het Initiatief op een principebesluit genomen tot het verlenen van medewerking aan het onderzoeken van de haalbaarheid aan het Initiatief van Initiatiefnemer en is onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid om in overleg met Initiatiefnemer te bepalen of de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is.

J. Indien blijkt dat het door Initiatiefnemer voorgestane Initiatief binnen de daarvoor gestelde kaders haalbaar is, is de Gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het in gang zetten van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van (delen van) het Initiatief van Initiatiefnemer, onder de voorwaarde dat vooraf een overeenkomst tot stand is gekomen waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd, zijnde de na deze Overeenkomst volgende anterieure overeenkomst.

K. Initiatiefnemer dient in deze voorfase reeds een gedeelte van de gemeentelijke kosten te vergoeden, te weten de kosten die samenhangen met de al door de Gemeente uitgevoerde voorbereidende

werkzaamheden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het Exploitatiegebied, waaronder het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, het beoordelen van het Ontwikkelplan en het inventariseren van de uit het Ontwikkelplan van Initiatiefnemer voortvloeiende aanpassingen aan het openbaar gebied en de kosten die met deze werkzaamheden samenhangen.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.2 In deze Overeenkomst, tenzij anderszins bepaald:

a. betekent een 'Artikel', 'Overweging', 'Bijlage' of 'Annex' een artikel (waaronder alle paragrafen een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;

b. maken de Overwegingen, Bijlagen, Annexen, alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;

d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' geacht te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden dienovereenkomstig uitgelegd;

e. omvat het enkelvoud tevens het meervouw en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen;

f. kan elke door de Gemeente op zich genomen verplichting uitsluitend worden verstaan als een door de Gemeente op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 De Gemeente zal ten aanzien van het Initiatief in het Exploitatiegebied een Nota van Uitgangspunten ('de NvU') opstellen, welke NvU, nadat Partijen deze hebben goedgekeurd, als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.

2.2 De NvU is de set ruimtelijke en planologische randvoorwaarden, waaraan het door Initiatiefnemer op te stellen ontwikkelplan zal moeten voldoen vooraleer dit ontwikkelplan verder in behandeling zal worden genomen.

2.3 Initiatiefnemer kan aan de NvU geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

2.4 Initiatiefnemer dient zich in ieder geval aan de volgende uitgangspunten te houden, doch één en ander niet limitatief:

a. er dient sprake te zijn van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;

b. de te realiseren bouwpercelen zijn geheel passend binnen de ontwerpuitgangspunten van de 'Visie op hoofdlijnen Buitengebied' en er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon-leefklimaat op deze percelen.

c. De sloop van circa 1500 m2 aan agrarische opstallen op het perceel Brouwersbosweg 20 geeft een bouwrecht voor de realisatie van uitsluitend maximaal 2 woningen of 3 kleine woningen;

d. Voor een recht voor het bouwen van een woning met een oppervlakte van ten hoogste 150 m2 (goothoogte 3,5 meter en bouwhoogte 9 meter) + 100 m2 bijbehorende bouwwerken tenminste 750 m2 agrarische opstallen of wel 'eenden'schuren worden gesloopt';
e. Voor een recht voor het bouwen van een woning met een oppervlakte van ten hoogste 90 m2 (goothoogte 3,5 meter en bouwhoogte 7 meter) + 60 m2 bijbehorende bouwwerken tenminste 450 m2 agrarische opstallen of wel 'eenden'schuren worden gesloopt;
f. er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
g. alle woningen dienen te voldoen aan een lager EPC (0,2) dan die uit het bouwbesluit (0,4);
h. alle woningen dienen te voldoen aan het nader door de Gemeente uit te werken en aan te leveren programma van eisen voor;
d. realisatie van een woning is alleen toegestaan tegen verzilvering van een bouwrecht dat is gebaseerd met het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren dat door Eigenaar Schuren, Partijen genoegzaam bekend, is/zal worden gesloopt op de Slooplocatie.
e. de woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. De kosten daarvoor mogen worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer op basis van de anterieure overeenkomst verschuldigde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen, zoals is beschreven in Artikel 3.4.
f. parkeernorm: voor woningen vanaf 70 m2 gbo geldt een parkeernorm van 1,8 pp per woning. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
g. uiterlijke verschijningsvorm aansluitend bij Harderwijker schaal en context;

2.5 In geval er (een) huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gerealiseerd dient/dienen deze huurwoning(en) gedurende tenminste tien (10) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd als sociale huurwoning(en) met een huurprijs zoals voormeld. In geval van niet nakoming of overtreding van vorenstaande verplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichting dient als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

2.6 De hiervoor genoemde uitgangspunten en overige met betrekking tot het Initiatief geldende aandachtspunten zijn nader geformuleerd en uitgewerkt in een brief van de Gemeente aan Initiatiefnemer, d.d. 3 september 2019, met kenmerk 02430000028533 / 02430000092521, welke brief als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.

3. Voorschot gemeentelijke apparaatskosten

3.1 Initiatiefnemer voldoet, bij wege van voorschot op de gemeentelijke apparaatskosten als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente een bedrag van € 5.064,90, (zegge: vijfduizend vierenzestig euro en negentig eurocent). Het voorschot bedraagt 20 % van de geraamde gemeentelijke apparaatskosten.

3.2 De in 3.1 bedoelde exploitatiebijdrage heeft uitsluitend betrekking op de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met deze programmafase. Indien er in vervolg op deze Overeenkomst een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen Partijen wordt gesloten, in Initiatiefnemer in die fase wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd, onder meer betrekking hebbend op de (ambtelijke) plankosten, waaronder de kosten voor vaststelling van het bestemmingsplan, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, zal tot stand komen op

basis van de regeling plankosten exploitatieplan (Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999). Kosten voor werkzaamheden die reeds onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, zullen in de te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomst niet nogmaals in rekening worden gebracht.

3.2 De Gemeente zal niet eerder gehouden zijn om uitvoering te geven aan artikel 2, dan nadat Initiatiefnemer het in artikel 3.1 bedoelde bedrag volledig heeft voldaan. Indien Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting zoals bedoeld in artikel 3.1, is de Gemeente gerechtigd verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen ten aanzien van zijn betalingsverplichting.

3.3 Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer zelf voor eigen rekening zorgdraagt voor de ontsluiting van het projectgebied op het openbaar gebied en de binnen het projectgebied te realiseren openbare ruimte aanlegd. Er zullen derhalve geen overige kosten zoals bovenwijkse plankosten, fondsvorming etc. van toepassing zijn en in de anterieure overeenkomst worden opgelegd.

3.4 Wel is er sprake van een verplichting tot een financiele bijdrage aan landschappelijke versterking, omdat het Exploitatiegebied deel uitmaakt van het plangebied ‘Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden’. Deze financiele bijdrage zal in de anterieure overeenkomst worden opgelegd. In de ‘Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden’ heeft de Gemeente uiteengezet en vastgelegd dat elke toevoeging van een nieuwe woning c.q. ‘rode’ ontwikkeling binnen het plangebied van deze structuurvisie gepaard moet gaan met landschappelijke versterking. De bijdrage bedraagt in totaal 22,5% van de getaxeerde waarde van de nieuw te vormen bouwkavel waarop de ‘rode’ ontwikkelingen zijn voorzien en zoals in deze Overeenkomst gedefinieerd als Exploitatiegebied, met aftrek van de sloopkosten van de Slooplocatie. De landschappelijke versterking c.q. verevening dient primair plaats te vinden in het Exploitatiegebied. De daarmee gemoeide kosten mogen, voor zover zij betrekking hebben op nieuw toe te voegen landschappelijke elementen in het Exploitatiegebied, worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer verschuldigde bijdrage aan landschappelijke versterking aan de hand van een door de Gemeente opgestelde normenkaart.

3.5 Het totaal van de door de Gemeente in verband met de wijziging van de bestemming van het Exploitatiegebied aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van Initiatiefnemer. Indien tot een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gekomen tussen partijen, zal hiertoe een bepaling in die overeenkomst worden opgenomen.

4. Ontwikkelplan

4.1 Initiatiefnemer zal, op basis van de nog op te stellen NvU, en volledig voor eigen rekening en risico, een ontwikkelplan ter zake het Initiatief op het Perceel vervaardigen en aan de Gemeente presenteren (‘het Ontwikkelplan’).

4.2 Het Ontwikkelplan zal voldoen aan het de randvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 2 van deze Overeenkomst, de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012 en de NvU.

5. Beoordeling en vervolg

5.1 De Gemeente beoordeelt het door Initiatiefnemer vervaardigde Ontwikkelplan binnen acht weken na ontvangst.

5.2 Beoordeling door de Gemeente vindt plaats op basis van de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012, en de NvU (‘de Beoordeling’).

5.3 De Beoordeling zal leiden tot een desbetreffend (positief of negatief) besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (‘het College’). Het College kan besluiten om zijn voorgenomen besluit ter zake de Beoordeling op de voet van artikel 169, lid 4, Gemeentewet voor te leggen aan de raad van de Gemeente (‘de Raad’).

5.4 Initiatiefnemer kan aan de Beoordeling geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat

sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

5.5 Indien de Beoordeling leidt tot een positief besluit van het College, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te trachten om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van de anterieure overeenkomst aan Initiatiefnemer aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch de NvU, noch de Beoordeling, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van de Gemeente, in welke vorm dan ook.

5.6 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk zes maanden na toezending door de Gemeente aan Initiatiefnemer van het besluit omtrent de Beoordeling, ongeacht of inmiddels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5.5 tot stand is gekomen, doch tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.

5.7 Initiatiefnemer heeft nimmer enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden, renten of anderszins ingeval, door welke omstandigheid dan ook, geen positieve Beoordeling en/of geen anterieure overeenkomst tussen Partijen tot stand komt.

6. Planning

6.1 De voorbereidende werkzaamheden zullen plaatsvinden overeenkomstig de door Partijen op te stellen planning. Deze planning zal na het gereedkomen daarvan als bijlage 4 aan deze Overeenkomst worden gehecht.

6.2 Wanneer vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen Partijen (tijdig) met elkaar overleggen teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de betreffende activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel als mogelijk te waarborgen. Partijen kunnen terzake tegenover elkaar nooit enig recht op vergoeding van schade of kosten - van welke aard en omvang dan ook - ontlenen. Voor zover nodig zal de planning door Partijen in gezamenlijk overleg periodiek worden aangepast teneinde deze realistisch te houden. Vanaf het moment dat Partijen de aangepaste planning hebben goedgekeurd geldt de aangepaste planning als de planning in de zin van deze Overeenkomst.

7. Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring

Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft goedgekeurd en bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Initiatiefnemer is ondertekend.

8. Diversen

8.1 Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post of koerier aan de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig dit artikel 8.1 een ander adres doorgeeft.

Wanneer gericht aan de Gemeente:	Wanneer gericht aan Initiatiefnemer:
Gemeente Harderwijk	De Bunte Vastgoed Oost B.V.
Postbus 149, 3840 AC Harderwijk	Amsterdamseweg 34A 6712 GJ Ede
t.a.v. [redacted]	t.a.v. [redacted]

8.2 Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij zijn ingevolge artikel 3:83, lid 2, BW rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren, en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen of worden vervreemd.

8.3 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten,

lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.

8.4 Deze Overeenkomst, tezamen met de hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

8.5 Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

8.6 Wanneer een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zoveel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

8.7 Deze overeenkomst eindigt zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet op voet van artikel 3 van deze overeenkomst door Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

8.8 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt anvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

8.9 Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk een en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

9. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

9.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan Rechtbank Gelderland, met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Aldus overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

20-06-2021

SIGN

de ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

18-06-2021

SIGN

Bijlagen

1. Situatietekening Exploitatiegebied
2. Nota van Uitgangspunten.
3. Brief aan Initiatiefnemer d.d. 3 september 2019, met kenmerk 02430000028533 / 02430000092521.
4. Planning

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

reg.nummer : 02430000042077 / 02430000148317

gemeente harderwijk

Aanvullingsovereenkomst

op de Overeenkomst Programmafase, ontwikkeling Duinweg 14

Partijen

I. de Gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, en zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende aan de [redacted] te [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder afzonderlijk ook wel 'Partij'.

Partijen nemen het volgende in overweging:

A. Partijen hebben op 22 juli 2020 de Overeenkomst Programmafase, ontwikkeling Duinweg 14 (Reg.nr.: 02430000042077/02430000134761), welke aan deze Aanvullingsovereenkomst is toegevoegd, ondertekend.

B. Na ondertekening van de Overeenkomst Programmafase hebben Partijen geconstateerd dat per abuis incorrecte oppervlaktematen in artikel 2.4 sub b en d in de overeenkomst zijn opgenomen en wensen dit te corrigeren.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Artikel 2.4 sub b en d van de Overeenkomst Programmafase, Ontwikkeling Duinweg 14 wordt als volgt gewijzigd:

2. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

2.4 b. er wordt 1 woning gerealiseerd van maximaal 150 m2 met een bijgebouw van maximaal 60 m2. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

d. realisatie van de onder b. en c. genoemde woning is alleen toegestaan tegen verzilvering van een bouwrecht dat is gebaseerd op het daar tegenover staand aantal vierkante meters agrarische bebouwing van 750 m2 dat door Initiatiefnemer, Partijen genoegzaam bekend, is/zal worden gesloopt op het Exploitatiegebied.

2. Deze Aanvullingsovereenkomst vormt een onlosmakelijk geheel met de Overeenkomst Programmafase van 22 juli 2020 met reg.nr.: 02430000042077/02430000134761.

3. Voor zover daarvan in deze Aanvulingsovereenkomst niet wordt afgeweken zijn de overige bepalingen uit de Overeenkomst Programmafase van 22 juli 2020 met reg.nr.: 02430000042077/02430000134761 en de daarbij behorende bijlagen van toepassing.

Aldus overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

de ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

SIGN

Bijlagen
Overeenkomst Programmafase, ontwikkeling Duinweg 14 (Reg.nr.: 02430000042077/02430000134761),

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000042077 / 02430000134761

Overeenkomst Programmafase, ontwikkeling Duinweg 14

Partijen

I. de Gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, en zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende aan de [redacted] te [redacted], hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder afzonderlijk ook wel 'Partij'.

Partijen nemen het volgende in overweging:

A. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 18 april 2017 vastgesteld de 'Pilot sloopregeling Eendengebied', zijnde een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.
B. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van (een deel van) de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. De Eigenaren Schuren en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten dan wel zullen deze sluiten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.
C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt Eigenaar Schuren:
   - per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m2 één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m2 waarvan 100 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een

algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
dan wel

- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m2 één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m2 waarvan 60 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
  dan wel
- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m2 één rood-voor-roodrecht-sociale huur, hetwelk recht geeft op de bouw van één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

D. De op basis van de Sloopovereenkomst door Eigenaar Schuren verkregen of te verkrijgen rood-voor-roodrechten kunnen door Eigenaar Schuren elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Indien de Gemeente een positief principebesluit neemt ten aanzien van de Ontvangende Locatie, zal de voorliggende ‘Overeenkomst Programmafase’ worden gesloten. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Initiatiefnemer is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend als [redacted] te [redacted] kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1695, ter grootte van circa 8.265 m2, in deze overeenkomst verder te noemen ‘Exploitatiegebied’, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtstekening.

F. Initiatiefnemer heeft zich gewend tot de Gemeente met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief strekkende tot realisering van een bouwplan in het Exploitatiegebied, bestaande uit , alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen, waaronder voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende parkeernorm van de Gemeente, hierna te noemen: ‘het Initiatief’.

G. Het Initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt een wijziging daarvan.

H. Initiatiefnemer wenst in overleg met de Gemeente te komen tot een Ontwikkelplan voor het Exploitatiegebied, zodat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Initiatief kan worden vastgesteld.

I. De Gemeente heeft ten aanzien van het Initiatief op een principebesluit genomen tot het verlenen van medewerking aan het onderzoeken van de haalbaarheid aan het Initiatief van Initiatiefnemer en is onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid om in overleg met Initiatiefnemer te bepalen of de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is.

J. Indien blijkt dat het door Initiatiefnemer voorgestane Initiatief binnen de daarvoor gestelde kaders haalbaar is, is de Gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het in gang zetten van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van (delen van) het Initiatief van Initiatiefnemer, onder de voorwaarde dat vooraf een overeenkomst tot stand is gekomen waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd, zijnde de na deze Overeenkomst volgende anterieure overeenkomst.

K. Initiatiefnemer dient in deze voorfase reeds een gedeelte van de gemeentelijke kosten te vergoeden, te weten de kosten die samenhangen met de al door de Gemeente uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het Exploitatiegebied, waaronder het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, het beoordelen van het Ontwikkelplan en het inventariseren van de uit het Ontwikkelplan van Initiatiefnemer voortvloeiende aanpassingen aan het openbaar gebied en de kosten die met deze werkzaamheden samenhangen.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Definities en interpretatie

1.1 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.2 In deze Overeenkomst, tenzij anderszins bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**', '**Bijlage**' of '**Annex**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;

b. maken de Overwegingen, Bijlagen, Annexen, alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;

d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' geacht te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden dienovereenkomstig uitgelegd;

e. omvat het enkelvoud tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen;

f. kan elke door de Gemeente op zich genomen verplichting uitsluitend worden verstaan als een door de Gemeente op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 De Gemeente zal ten aanzien van het Initiatief in het Exploitatiegebied een Nota van Uitgangspunten ('**de NvU**') opstellen, welke NvU, nadat Partijen deze hebben goedgekeurd, als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.

2.2 De NvU is de set ruimtelijke en planologische randvoorwaarden, waaraan het door Initiatiefnemer op te stellen Inrichtingsplan zal moeten voldoen vooraleer dit Inrichtingsplan verder in behandeling zal worden genomen.

2.3 Initiatiefnemer kan aan de NvU geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

2.4 Initiatiefnemer dient zich in ieder geval aan de volgende uitgangspunten te houden, doch één en ander niet limitatief:

a. er dient sprake te zijn van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b. er wordt 1 woning gerealiseerd van maximaal 90 m2 met een bijgebouw van maximaal 60 m2. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
c. de woning dient te voldoen aan het nader door de Gemeente uit te werken en aan te leveren Programma van eisen.
d. realisatie van de onder b. en c. genoemde woning is alleen toegestaan tegen verzilvering van een bouwrecht dat is gebaseerd op het daar tegenover staand aantal vierkante meters agrarische bebouwing van 450 m2 dat door Initiatiefnemer, Partijen genoegzaam bekend, is/zal worden gesloopt op het Exploitatiegebied.
e. parkeernorm: voor woningen vanaf 70 m2 gbo geldt een parkeernorm van 1,8 pp per woning. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
f. de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwbouw van de woningen / wooneenheden sluit aan bij de landelijke context van het buitengebied rondom Hierden door de extensieve opzet en een beperkte bouwhoogte in een groene setting. De opmerkingen, zoals vermeld in het WGB- advies, zijn tevens leidend voor de verdere uitwerking van het bouwplan;

2.5 In geval er (een) huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gerealiseerd dient/dienen deze huurwoning(en) gedurende tenminste tien (10) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd als sociale huurwoning(en) met een huurprijs zoals voormeld. In geval van niet nakoming of overtreding van vorenstaande verplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichting dient als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

2.6 De hiervoor genoemde uitgangspunten en overige met betrekking tot het Initiatief geldende aandachtspunten zijn nader geformuleerd en uitgewerkt in het door de Gemeente aan Initiatiefnemer per brief verstuurde principebesluit, d.d. 8 oktober 2019, met nr. h190088829, welke brief als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

3. Voorschot gemeentelijke apparaatskosten

3.1 Initiatiefnemer voldoet, bij wege van voorschot op de gemeentelijke apparaatskosten als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente een bedrag van **€ 1.600** (zegge: duizendzeshonderd euro).

3.2 De in 3.1 bedoelde exploitatiebijdrage heeft uitsluitend betrekking op de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met deze programmafase. Indien er in vervolg op deze Overeenkomst een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen Partijen wordt gesloten, in Initiatiefnemer in die fase wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd, onder meer betrekking hebbend op de (ambtelijke) plankosten, waaronder de kosten voor vaststelling van het bestemmingsplan, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, zal tot stand komen op basis van de regeling plankosten exploitatieplan (Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999). Kosten voor werkzaamheden die reeds onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, zullen in de te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomst niet nogmaals in rekening worden gebracht.

3.2 De Gemeente zal niet eerder gehouden zijn om uitvoering te geven aan Artikel 2, dan nadat Initiatiefnemer het in artikel 3.1 bedoelde bedrag volledig heeft voldaan. Indien Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting zoals bedoeld in Artikel 3.1, is de Gemeente gerechtigd verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen ten aanzien van zijn betalingsverplichting.

3.3 Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer zelf voor eigen rekening zorgdraagt voor de ontsluiting van het projectgebied op het openbaar gebied en de binnen het projectgebied te realiseren openbare ruimte aanlegt. Er zullen derhalve geen overige kosten zoals bovenwijkse plankosten, fondsvorming etc. van toepassing zijn en in de anterieure overeenkomst worden opgelegd.

3.4 Het totaal van de door de Gemeente in verband met de wijziging van de bestemming van het Exploitatiegebied aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van Initiatiefnemer. Indien tot een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gekomen tussen partijen, zal hiertoe een bepaling in die overeenkomst worden opgenomen.

3.5 Indien er een anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen partijen, wordt daarin tevens de verplichting voor Initiatiefnemer opgenomen om een bijdrage te voldoen aan de ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde een zgn. ‘vereveningsbijdrage'. De bijdrage door initiatiefnemer voor de landschappelijke versterking is beperkt tot de noodzakelijke maatregelen op het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd en eventueel de aangrenzende percelen. Er vindt in principe geen verevening plaats en geen verrekening van de sloopkosten.

4. Inrichtingsplan

4.1 Initiatiefnemer zal, op basis van de nog op te stellen NvU, en volledig voor eigen rekening en risico, een Inrichtingsplan ter zake het Initiatief op het Perceel vervaardigen en aan de Gemeente presenteren (‘**het Inrichtingsplan**’).

4.2 Het Inrichtingsplan zal voldoen aan het de randvoorwaarden zoals bedoeld in Artikel 2 van deze Overeenkomst, de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012 en de NvU.

5. Beoordeling en vervolg

5.1 De Gemeente beoordeelt het door Initiatiefnemer vervaardigde Inrichtingsplan binnen acht weken na ontvangst.

5.2 Beoordeling door de Gemeente vindt plaats op basis van de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012, en de NvU ('**de Beoordeling**').

5.3 De Beoordeling zal leiden tot een desbetreffend (positief of negatief) besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ('**het College**'). Het College kan besluiten om zijn voorgenomen besluit ter zake de Beoordeling op de voet van artikel 169, lid 4, Gemeentewet voor te leggen aan de raad van de Gemeente ('**de Raad**').

5.4 Initiatiefnemer kan aan de Beoordeling geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

5.5 Indien de Beoordeling leidt tot een positief besluit van het College, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te trachten om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van de anterieure overeenkomst aan Initiatiefnemer aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch de NvU, noch de Beoordeling, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van de Gemeente, in welke vorm dan ook.

5.6 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk zes maanden na toezending door de Gemeente aan Initiatiefnemer van het besluit omtrent de Beoordeling, ongeacht of inmiddels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5.5 tot stand is gekomen, doch tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.

5.7 Initiatiefnemer heeft nimmer enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden, renten of anderszins ingeval, door welke omstandigheid dan ook, geen positieve Beoordeling en/of geen anterieure overeenkomst tussen Partijen tot stand komt.

6. Planning

6.1 De voorbereidende werkzaamheden zullen plaatsvinden overeenkomstig de door Partijen op te stellen planning. Deze planning zal na het gereedkomen daarvan als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst worden gehecht.

6.2 Wanneer vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen Partijen (tijdig) met elkaar overleggen teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de betreffende activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel als mogelijk te waarborgen. Partijen kunnen terzake tegenover elkaar nooit enig recht op vergoeding van schade of kosten - van welke aard en omvang dan ook - ontlenen. Voor zover nodig zal de planning door Partijen in gezamenlijk overleg periodiek worden aangepast teneinde deze realistisch te houden. Vanaf het moment dat Partijen de aangepaste planning hebben goedgekeurd geldt de aangepaste planning als de planning in de zin van deze Overeenkomst.

7. Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring

Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft goedgekeurd en bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Initiatiefnemer is ondertekend.

8. Diversen

8.1 Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post of koerier aan de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig dit artikel 8.1 een ander adres doorgeeft.

Wanneer gericht aan de Gemeente:	Wanneer gericht aan Initiatiefnemer:
Gemeente Harderwijk	[redacted]
T.a.v. [redacted]	Duinweg 14
Postbus 149, 3840 AC Harderwijk	[redacted] Hierden

8.2 Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij zijn ingevolge artikel 3:83, lid 2, BW rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren, en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen of worden vervreemd.

8.3 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.

8.4 Deze Overeenkomst, tezamen met de hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

8.5 Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

8.6 Wanneer een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zoveel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

8.7 Deze overeenkomst eindigt zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet op voet van artikel 3 van deze Overeenkomst door Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

8.8 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt aanvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

8.9 Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk één en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

9. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

9.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Zutphen (Rechtbank Gelderland), met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Aldus overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,

[redacted],

Signed By [redacted] <[redacted]@harderwijk.nl>
22/07/2020 14:54:10 CEST
ID: 5741807e-154a-49da-a19a-92192304a8b3
Auth. Scribble

[redacted]

de ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

[redacted],

[redacted]

Bijlagen

1. Kaart Exploitatiegebied
2. Brief principebesluit
3. Nota van Uitgangspunten
4. Planning *(na gereedkoming toe te voegen)*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000725876 / h250031504

Overeenkomst Programmafase – Fokko Kortlanglaan 121

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 gemeente Harderwijk d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II [redacted], gevestigd en woonachtig te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen', en ieder afzonderlijk 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel [redacted], kadastraal bekend als gemeente [redacted] sectie K, nummer 82, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het realiseren van één nieuwe woning en het wijzigen van de geldende functie 'groen' naar 'wonen', in het Omgevingsplan Harderwijk (voorheen: bestemmingsplan Drielanden-Groene Zoom) op het Exploitatiegebied, hierna ook te noemen: het 'Initiatief', welke als voorlopig ontwerp als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht;
D. De Gemeente heeft in een principebesluit van d.d. 4 november 2024, nr. 02430000165325 aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, onder de voorwaarden dat Exploitant medewerking verleent aan de realisatie van een fietspad over zijn grondeigendom richting het plan 'Brinken in de Zoom' en indien de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
E. Het voorgenomen Initiatief is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
F. Partijen wensen met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Initiatief na deze Overeenkomst een opvolgende anterieure overeenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;
G. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

- **Anterieure overeenkomst**
  Een anterieure overeenkomst tussen Gemeente en Initiatiefnemer als bedoeld in artikel 13.13 Ow.

- **College**
  Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk.

- **Einddocument**
  De door de Gemeente in overleg met (en voor rekening van) Initiatiefnemer op te stellen samenvatting van de resultaten van het in Artikel 2 bedoelde onderzoek.

- **Overeenkomst**
  De onderhavige overeenkomst Programmafase met bijlagen.

- **Programmafase**
  De periode waarover in deze Overeenkomst afspraken worden vastgelegd over het uit te voeren onderzoek als bedoeld in Artikel 2.

1.2 Behalve en alleen als uitdrukkelijk anders is bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.3 In deze Overeenkomst, tenzij anders is bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**' of '**Bijlage**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging of een bijlage in of bij deze Overeenkomst;
b. maken de Overwegingen of Bijlagen, net als alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;
c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de uitleg van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' horen te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden in overeenstemming daarmee uitgelegd;
e. omvat het enkelvoud ook het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat ook alle andere aanduidingen;
f. kan elke door de Partijen op zich genomen verplichting alleen worden verstaan als een door Partijen op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is afspraken vast te leggen over de financiële aspecten van en rolverdeling tijdens de Programmafase. Het is er ook op gericht te onderzoeken of en voor welk deel het Initiatief kan leiden tot een ruimtelijk, maatschappelijk, kwalitatief, juridisch en financieel-economisch aanvaardbaar en haalbaar plan, hierna te noemen: "het Onderzoek".

3. Randvoorwaarden, uitgangspunten en procedure Onderzoek

3.1 De Gemeente heeft voor het Exploitatiegebied randvoorwaarden, uitgangspunten en voorwaarden opgesteld waaraan het Initiatief en het Onderzoek, in ieder geval aan, moet voldoen. Deze liggen vast in het Principebesluit d.d. 23 april 2024, nr. 02430000165325', welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht, en in de volgende door de Gemeente opgestelde documenten:
- Omgevingsplan Harderwijk (voorheen: bestemmingsplan Drielanden-Groene Zoom)
- Programma van eisen inrichting openbare ruimte

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet behoren de bovenstaande documenten tot het Omgevingsplan.

3.2 Het Initiatief wordt uitgevoerd met een woning en bijhorende voorzieningen. Dit moet worden vastgelegd in een door Initiatiefnemer op te stellen:
- Inrichtingsplan, met daarin een nadere uitwerking van de aandachtspunten, zoals opgenomen in het Principebesluit (**Bijlage 2**);

3.3 Initiatiefnemer zal zich daarbij in ieder geval aan de volgende uitgangspunten houden, maar één en ander is niet begrensd:

a. er is sprake van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied, waarbij rekening moet worden gehouden met:
   - de aanwezigheid van een drukrioolgemaal, welke in eigendom van de Gemeente zal moeten blijven en waarvoor een opstalrecht zal moeten worden gevestigd en moet in stand worden gehouden;
   - de aanleg van de nieuwe rioolleiding zal op het Exploitatiegebied moeten worden aangelegd. Hiervoor zal een kwalitatieve verplichting moeten worden gevestigd;
   - dat het principebesluit uitgaat van het realiseren van een woonperceel direct ten oosten van de bestaande woning op nummer 121 met een oppervlakte van 1819 m2. Dit perceel zal een functie 'wonen' krijgen en is geschikt voor het bouwen van de woning, bijgebouwen en het aanleggen van een (sier)tuin. Tussen dit nieuwe perceel en de woningen aan het Evert Hoperf zal een perceel met een oppervlakte van 1941 m2 resteren. Dit perceel behoudt de huidige functie 'groen';
   - door Exploitant medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling van een langzaamverkeersverbinding over zijn gronden richting het plan Brinken in de Zoom. Partijen zullen hiervoor tot een grondtransactie overeenkomst moeten komen in een opvolgende Anterieure overeenkomst. Tevens neemt de Gemeente het bestaande schapenhek langs het beoogde fiets/ voetpad over en verwijdert deze;

b. voor het Initiatief moet rekening worden gehouden met de dan geldende bijhorende parkeernormen, welke vastliggen in de Parkeernormennota Harderwijk en het paraplubestemmingsplan parkeerregeling.

c. de uiterlijke verschijningsvorm van de te realiseren woning met bijgebouw dient aan te sluiten bij Harderwijker schaal en context, wat stedenbouwkundig en welstand technisch door de gemeente zal worden beoordeeld;

d. in de verdere uitwerking moet nader worden bekeken hoe de openbare ruimte een kwalitatief goede invulling krijgt en hoe de inrichting kan bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied;

e. het Initiatief moet gepaard gaan met landschappelijke versterking, welke – waar mogelijk – op het Exploitatiegebied kan worden uitgevoerd, en – voor het overige – waarvoor Exploitant een financiële bijdrage aan het landschapsversterkingsfonds verschuldigd is.

3.4 a. Om de verjaring van de grond aan de voorzijde van het bestaande perceel officieel en juist te beoordelen en vast te leggen, heeft de Gemeente van Exploitant een formeel verzoek tot verjaring nodig. Indien verjaring is vastgesteld zal de levering van de verjaarde grond samen met de

door de Gemeente aan te kopen grond voor het fiets/-voetpad gelijktijdig plaatsvinden en worden vastgelegd in één leveringsakte. De notariele kosten zijn ieder voor de helft voor Exploitant en de Gemeente;

b. Eventuele kosten die de Gemeente moet maken voor het aanpassen van de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied, komen voor rekening van Initiatiefnemer.

3.5 Het College zal op basis van het Einddocument een besluit nemen tot:

a. het (al dan niet) aangaan van een Anterieure overeenkomst; en
b. het (al dan niet) behandelen van een aanvraag tot wijziging van het ruimtelijk kader.

3.6 Indien en voor zover het Onderzoek positief uitvalt en het College een positief besluit neemt als bedoeld in artikel 3.5 zal de Gemeente een concept Anterieure overeenkomst opstellen en aan Initiatiefnemer voorleggen.

3.7 Indien het Onderzoek negatief uitvalt en Partijen niet binnen een termijn van drie maanden komen tot overeenstemming over aanpassing van het Einddocument op basis waarvan besluitvorming als bedoeld in artikel 3.5 kan plaatsvinden, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor deze Overeenkomst te ontbinden.

4. Verplichtingen Partijen

4.1 De Gemeente heeft de verplichting om het Onderzoek van Initiatiefnemer zoveel mogelijk te bevorderen. Hieronder is in ieder geval begrepen de toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde documenten in het kader van het Onderzoek, de interne projectcoördinatie/ procesregie en de op te stellen beslisdocumenten waaronder het Einddocument, alsmede het opstellen van de (concept) Anterieure overeenkomst, een en ander behoudens de situatie dat het Onderzoek om welke reden dan ook gestaakt of voortijdig beëindigd wordt.

4.2 Bij uitvoering van deze Overeenkomst behouden de Gemeente en haar bestuursorganen hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid over het onderwerp van deze Overeenkomst, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming over (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Ow en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

4.3 Dat houdt ook in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid in welke vorm dan ook zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht c.q. besluiten neemt, welke niet in het voordeel is/zijn van de aard en/of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van dit Initiatief.

5. Voorschot exploitatiebijdrage

5.1 Alle onderzoeken en werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst worden gedaan komen voor rekening en risico van Initiatiefnemer; ook indien de Gemeente namens Initiatiefnemer opdrachtgever is voor werkzaamheden door derden.

5.2 Initiatiefnemer voldoet een bedrag van **€ 20.000,-** *(zegge: twintigduizend euro)*, als een zogenoemd voorschot op de exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in artikel 13.11 Ow. De betaling is verschuldigd op het moment van ondertekening van de Overeenkomst en moet worden voldaan binnen 14 dagen weken na ondertekening van deze Overeenkomst aan de Gemeente. De Gemeente verstuurt hiervoor een factuur.

5.3 Het in 5.2 genoemde voorschotbedrag ziet uitsluitend op de gemeentelijke kosten die betrekking hebben op de voorbereiding en beoordeling van het Onderzoek en deze Programmafase, welke resulteert in een collegebesluit op het Einddocument. Als een opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten, is Initiatiefnemer in die fase opnieuw een exploitatiebijdrage verschuldigd, welke onder andere betrekking heeft op de (ambtelijke) plankosten, zoals de kosten voor het nemen van een besluit op het

verzoek van Initatiefnemer tot wijziging van het ruimtelijk kader, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten Anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, wordt berekenend op basis van de Omgevingsregeling. Kosten voor werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het voorschotbedrag zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, worden in de te sluiten Anterieure overeenkomst niet opnieuw in rekening gebracht. In een eventueel opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt het voorschot in mindering gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage.

5.4 De Gemeente is pas gehouden om uitvoering te geven aan haar werkzaamheden nadat Initiatiefnemer het in Artikel 5 bedoelde voorschotbedrag volledig heeft voldaan. Als Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting, heeft de Gemeente het recht om verdere medewerking aan het Initiatief naar haar eigen keuze op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen van zijn betalingsverplichting.

5.5 In het geval Partijen, om welke reden dan ook, geen Anterieure overeenkomst aangaan, zal bij beëindiging van deze Overeenkomst geen restitutie van het voorschotbedrag aan Initiatiefnemer plaatsvinden.

5.6 Initiatiefnemer verklaart zich reeds nu bereid tot het betalen van de navolgende kosten en bijdragen in het geval een Anterieure overeenkomst zal worden gesloten:

a. de exploitatiebijdrage, bestaande uit alle kosten die door de Gemeente moeten worden gemaakt en zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikelen 8.15 Ob;
b. de uit te keren schade, als bedoeld in artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 15.1 Ow, alsmede de hiermee gemoeide advieskosten. Indien de Gemeente dit nodig acht, zal aan Initiatiefnemer een voorschot of bankgarantie in de uit te keren schade worden gevraagd;
c. de bijdrage aan de landschappelijke versterking, ter grootte van € 26.579,03 (prijspeil 2024), waarvan de kosten van de overeengekomen en door de Gemeente goedgekeurde verbeteringen op het Exploitatiegebied en de grondtransactie in aftrek zullen worden gebracht. Indien de Gemeente dit nodig acht, zal aan Initiatiefnemer een voorschot of bankgarantie worden gevraagd;

5.7 Wijziging in bouwprogramma en/of planning en eventueel ten tijde van het sluiten van de Anterieure overeenkomst gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigd gemeentelijk beleid kunnen leiden tot aanpassing van de in dit Artikel bedoelde bedragen.

6. Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding

6.1 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk twaalf maanden na ondertekening, ongeacht of inmiddels een opvolgende Anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, tenzij Partijen door middel van een addendum verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen in welk geval een nieuwe einddatum van de Overeenkomst wordt bepaald.

6.2 Indien de Overeenkomst eindigt als gevolg van het verstrijken van de hiervoor in Artikel 6.1 overeengekomen termijn, dan kan Initiatiefnemer geen rechten meer ontlenen aan deze Overeenkomst.

6.3 De Overeenkomst kan door de Gemeente, in aanvulling op Artikel 5.4, ook worden ontbonden in geval Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

6.4 In het geval Initiatiefnemer gedurende het Onderzoek wenst af te wijken van de door de Gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden, zoals zijn gesteld in Artikel 3, dan wordt dit beschouwd als een verzoek tot wijziging van het Initiatief. Het is dan ter beoordeling van de Gemeente of zij de Overeenkomst wenst voort te zetten of te beëindigen dan wel afspraken wil maken over aanpassing van de Overeenkomst. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over vorenbedoelde aanpassingen, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Overeenkomst te beëindigen.

6.5 Beëindiging van de Overeenkomst op grond van een van de bepalingen in dit Artikel zal nimmer leiden tot terugbetaling door de Gemeente aan Initiatiefnemer van reeds gedane betalingen op basis van deze Overeenkomst, noch tot vergoeding van enig andere door Initiatiefnemer gemaakte kosten samenhangende met deze plannen. Het ontslaat Initiatiefnemer overigens niet van de verplichting tot

betaling van nog verschuldigde termijnen van de Exploitatiebijdrage dan wel nog niet in rekening gebrachte kosten gemaakt door de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst.

7. Overdracht contractpositie

7.1 Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractpositie aan een derde is niet mogelijk, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Indien en voor zover Initiatiefnemer haar rechten en verplichtingen welke uit de Overeenkomst voortvloeien, aan (een) derde(n) wenst over te dragen, dient Initiatiefnemer alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten aan die derde(n) op te leggen.

7.2 De Gemeente zal deze goedkeuring in beginsel niet onthouden, indien en voor zover de hiervoor onder 7.1 bedoelde derde, naar objectieve maatstaven, qua doelstelling, financiële draagkracht, reputatie en ervaring in voldoende mate gekwalificeerd is om de planontwikkeling voort te zetten en de mogelijke verdere realisering ter hand te nemen, een en ander ter beoordeling van de Gemeente al dan niet na overlegging van hiervoor gevraagde bescheiden.

7.3 De Gemeente kan aan het geven van haar goedkeuring voorwaarden verbinden. De door de Gemeente te stellen voorwaarden mogen slechts strekken tot de bevordering en/of de continuering van de uitvoering van de in deze Overeenkomst beoogde ontwikkeling en tot het doen waarborgen van de naleving door de rechtsopvolgers van Initiatiefnemer van de in deze Overeenkomst op Initiatiefnemer rustende (financiële) verplichtingen.

7.4 Bij overtreding van het bepaalde in Artikel 7.1 kan deze Overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van schadevergoeding. Indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel verbeurt zij tevens aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,- (*zegge: honderdduizend euro*), onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast aanspraak te maken op vergoeding van de schade die zij door het handelen in strijd met dit artikel heeft geleden.

8. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

8.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

8.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Gelderland, met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Overeengekomen op 25-03-2025

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,



De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,



Bijlagen

1. Voolopig ontwerp d.d. 4 november 2024
2. Principebesluit d.d. 23 april 2024, nr. 02430000165325

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000560144/h230334866

Overeenkomst Programmafase – Grote Haverstraat 2

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 gemeente Harderwijk d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II **Treecamp B.V.**, statutair gevestigd te [redacted] Harderwijk, aan de Eekoornlaan 1, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27179251, hierbij vertegenwoordigd door [redacted], hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen', en ieder afzonderlijk 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel [redacted] te [redacted], met daarop bedrijfsbebouwing, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 3647, 3855, 3856 en 4720, met een totale oppervlakte van circa 597 m², hierna ook te noemen: het 'Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van woningen en het wijzigen van de geldende bestemming detailhandel naar wonen op het Exploitatiegebied hierna ook te noemen: het 'Initiatief', welke als voorlopig ontwerp als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht;
D. Het voorgenomen Initiatief is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een aangewezen bouwplan verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij een wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
E. Partijen wensen met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Initiatief na deze Overeenkomst een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;
F. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

- **Anterieure overeenkomst**
  Een anterieure grondexploitatie overeenkomst tussen Gemeente en Initiatiefnemer als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

- **College**
  Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk.

- **Einddocument**
  De door de Gemeente in overleg met (en voor rekening van) Initiatiefnemer op te stellen samenvatting van de resultaten van het in Artikel 2 bedoelde onderzoek.

- **Overeenkomst**
  De onderhavige overeenkomst Programmafase met bijlagen.

- **Programmafase**
  De periode waarover in deze Overeenkomst afspraken worden vastgelegd over het uit te voeren onderzoek als bedoeld in Artikel 2.

1.2 Behalve en alleen als uitdrukkelijk anders is bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.3 In deze Overeenkomst, tenzij anders is bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**' of '**Bijlage**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging of een bijlage in of bij deze Overeenkomst;
b. maken de Overwegingen of Bijlagen, net als alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;
c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de uitleg van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' horen te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden in overeenstemming daarmee uitgelegd;
e. omvat het enkelvoud ook het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat ook alle andere aanduidingen;
f. kan elke door de Partijen op zich genomen verplichting alleen worden verstaan als een door Partijen op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is afspraken vast te leggen over de financiële aspecten van en rolverdeling tijdens de Programmafase. Het is er ook op gericht te onderzoeken of en voor welk deel het Initiatief kan leiden tot een ruimtelijk, maatschappelijk, kwalitatief, juridisch en financieel-economisch aanvaardbaar en haalbaar plan, hierna te noemen: "het Onderzoek".

3. Randvoorwaarden, uitgangspunten en procedure Onderzoek

3.1 De Gemeente heeft voor het Exploitatiegebied randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld waaraan het Initiatief en het Onderzoek moet voldoen. Deze liggen vast in de volgende door de Gemeente opgestelde documenten:
- Bestemmingsplan “Binnenstad”
- Woonvisie Harderwijk
- Doelgroepenverordening Harderwijk
- Programma van eisen inrichting openbare ruimte
- Beleidsregel gemeenschappelijke fiets- en scooterberging bij woongebouwen Harderwijk 2019

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet behoren de bovenstaande documenten tot het Omgevingsplan.

3.2 Het Initiatief wordt uitgevoerd met woningen en bijhorende voorzieningen. Dit moet worden vastgelegd in een door Initiatiefnemer op te stellen:
- Initiatief, met daarin een nadere uitwerking van de aandachtspunten, zoals opgenomen in de ‘Reactie op principeverzoek Grote Haverstraat 2 realiseren woningen d.d. 10 januari 2023, nr. 2022-001996/02430000115666’
- Woningbouwprogramma (aantallen, indeling woningbouwcategorieën)

3.3 Initiatiefnemer zal zich daarbij in ieder geval aan de volgende uitgangspunten houden, maar één en ander is niet begrenst:
a. er is sprake van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b voor woningbouw is er behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, zoals vastligt in de Doelgroepenverordening Harderwijk. Voor het Exploitatiegebied wordt gevraagd om (meer) variatie.
c. voor het Initiatief moet rekening worden gehouden met de dan geldende bijhorende parkeernormen, welke vastliggen in de Parkeernormennota Harderwijk en het paraplubestemmingsplan parkeerregeling.
d. de uiterlijke verschijningsvorm dient aan te sluiten bij Harderwijker schaal en context, wat stedenbouwkundig en welstand technisch door de gemeente zal worden beoordeeld;
e. in de verdere uitwerking moet nader worden bekeken hoe de openbare ruimte een kwalitatief goede invulling krijgt en hoe de inrichting kan bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied;
f. in de verdere uitwerking van het Initiatief moet aandacht zijn voor de aanwezige wateroverlast, grondwaterfluctuatie en de rioolwateraansluiting (vrijwaringszone)

3.4 a. Initiatiefnemer zorgt voor eigen rekening voor een goede ontsluiting van het Exploitatiegebied op het openbaar gebied.
b. Eventuele kosten die de Gemeente moet maken voor het aanpassen van de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied, komen voor rekening van Initiatiefnemer.

3.5 Het College zal op basis van het Einddocument een besluit nemen tot:
a. het (al dan niet) aangaan van een Anterieure overeenkomst; en
b. het (al dan niet) in procedure brengen van een ontwerp wijziging van het ruimtelijk kader.

3.6 Indien en voor zover het Onderzoek positief uitvalt en het College een positief besluit neemt als bedoeld in artikel 3.5 zal de Gemeente een concept Anterieure overeenkomst opstellen en aan Initiatiefnemer voorleggen.

3.7 Indien het Onderzoek negatief uitvalt en Partijen niet binnen een termijn van drie maanden komen tot overeenstemming over aanpassing van het Einddocument op basis waarvan besluitvorming als bedoeld in artikel 3.5 kan plaatsvinden, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor deze Overeenkomst te ontbinden.

4. Verplichtingen Partijen

4.1 De Gemeente heeft de verplichting om het Onderzoek van Initiatiefnemer zoveel mogelijk te bevorderen. Hieronder is in ieder geval begrepen de toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde documenten in het kader van het Onderzoek, de interne projectcoördinatie/ procesregie en de op te stellen beslisdocumenten waaronder het Einddocument, alsmede het opstellen van de (concept) Anterieure overeenkomst, een en ander behoudens de situatie dat het Onderzoek om welke reden dan ook gestaakt of voortijdig beëindigd wordt.

4.2 Bij uitvoering van deze Overeenkomst behouden de Gemeente en haar bestuursorganen hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid over het onderwerp van deze Overeenkomst, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming over (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

4.3 Dat houdt ook in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid in welke vorm dan ook zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht c.q. besluiten neemt, welke niet in het voordeel is/zijn van de aard en/of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van dit Initiatief.

5. Voorschot exploitatiebijdrage

5.1 Alle onderzoeken en werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst worden gedaan komen voor rekening en risico van Initiatiefnemer; ook indien de Gemeente namens Initiatiefnemer opdrachtgever is voor werkzaamheden door derden.

5.2 Initiatiefnemer voldoet een bedrag van **€ 10.000,00** *(zegge: tien duizend euro)*, als een zogenoemd voorschot op de exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente. De Gemeente verstuurt hiervoor een factuur.

5.3 Het in 5.2 genoemde voorschotbedrag ziet uitsluitend op de gemeentelijke kosten die betrekking hebben op de voorbereiding en beoordeling van het Onderzoek en deze Programmafase, welke resulteert in een nieuw principebesluit. Als een opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten, is Initiatiefnemer in die fase opnieuw een exploitatiebijdrage verschuldigd, welke onder andere betrekking heeft op de (ambtelijke) plankosten, zoals de kosten voor het tot vaststelling in procedure brengen van de wijziging van het ruimtelijk kader, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten Anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, wordt berekenend op basis van de regeling plankosten exploitatieplan. Kosten voor werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het voorschotbedrag zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, worden in de te sluiten Anterieure overeenkomst niet opnieuw in rekening gebracht. In een eventueel opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt het voorschot in mindering gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage.

5.4 De Gemeente is pas gehouden om uitvoering te geven aan haar werkzaamheden nadat Initiatiefnemer het in Artikel 5 bedoelde voorschotbedrag volledig heeft voldaan. Als Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting, heeft de Gemeente het recht om verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen van zijn betalingsverplichting.

5.5 In het geval Partijen, om welke reden dan ook, geen Anterieure overeenkomst aangaan, zal bij beëindiging van deze Overeenkomst geen restitutie aan Initiatiefnemer plaatsvinden.

5.6 Initiatiefnemer verklaart zich reeds nu bereid tot het betalen van de navolgende kosten en bijdragen in het geval een Anterieure overeenkomst zal worden gesloten:

- alle kosten die door de Gemeente moeten worden gemaakt en zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro

- de uit te keren planschade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. van de Wro alsmede de hiermee gemoeide advieskosten. Indien de Gemeente dit nodig acht, zal aan Initiatiefnemer een voorschot of bankgarantie in de uit te keren planschade worden gevraagd.

5.7 Wijziging in bouwprogramma en planning en eventueel ten tijde van het sluiten van de Anterieure overeenkomst gewijzigd gemeentelijk beleid kunnen leiden tot aanpassing van de in dit Artikel bedoelde bedragen.

6. Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding

6.1 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk twaalf maanden na ondertekening, ongeacht of inmiddels een opvolgende Anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.

6.2 Indien de Overeenkomst eindigt als gevolg van het verstrijken van de in Artikel **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** overeengekomen termijn, dan kan Initiatiefnemer geen rechten meer ontlenen aan deze Overeenkomst, tenzij Partijen verlenging overeenkomen in welk geval een nieuwe einddatum van de Overeenkomst wordt bepaald.

6.3 De Overeenkomst kan door de Gemeente, in aanvulling op Artikel 5.4, ook worden ontbonden in geval Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

6.4 In het geval Initiatiefnemer gedurende het Onderzoek wenst af te wijken van de door de Gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden, zoals zijn gesteld in Artikel 3, dan wordt dit beschouwd als een verzoek tot wijziging van het Initiatief. Het is dan ter beoordeling van de Gemeente of zij de Overeenkomst wenst voort te zetten of te beëindigen dan wel afspraken wil maken over aanpassing van de Overeenkomst. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over vorenbedoelde aanpassingen, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Overeenkomst te beëindigen.

6.5 Beëindiging van de Overeenkomst op grond van een van de bepalingen in dit Artikel zal nimmer leiden tot terugbetaling door de Gemeente aan Initiatiefnemer van reeds gedane betalingen op basis van deze Overeenkomst, noch tot vergoeding van enig andere door Initiatiefnemer gemaakte kosten samenhangende met deze plannen. Het ontslaat Initiatiefnemer overigens niet van de verplichting tot betaling van nog verschuldigde termijnen van de Exploitatiebijdrage dan wel nog niet in rekening gebrachte kosten gemaakt door de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst.

7. Overdracht contractpositie

7.1 Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractpositie aan een derde is niet mogelijk, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Indien en voor zover Initiatiefnemer haar rechten en verplichtingen welke uit de Overeenkomst voortvloeien, aan (een) derde(n) wenst over te dragen, dient Initiatiefnemer alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten aan die derde(n) op te leggen.

7.2 De Gemeente zal deze goedkeuring in beginsel niet onthouden, indien en voor zover de hiervoor onder 7.1 bedoelde derde, naar objectieve maatstaven, qua doelstelling, financiële draagkracht, reputatie en ervaring in voldoende mate gekwalificeerd is om de planontwikkeling voort te zetten en de mogelijke verdere realisering ter hand te nemen, een en ander ter beoordeling van de Gemeente al dan niet na overlegging van hiervoor gevraagde bescheiden.

7.3 De Gemeente kan aan het geven van haar goedkeuring voorwaarden verbinden. De door de Gemeente te stellen voorwaarden mogen slechts strekken tot de bevordering en/of de continuering van de uitvoering van de in deze Overeenkomst beoogde ontwikkeling en tot het doen waarborgen van de naleving door de rechtsopvolgers van Initiatiefnemer van de in deze Overeenkomst op Initiatiefnemer rustende (financiële) verplichtingen.

7.4 Bij overtreding van het bepaalde in Artikel 0 kan deze Overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist,

door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van schadevergoeding. Indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel verbeurt zij tevens aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,- (*zegge: honderdduizend euro*), onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast aanspraak te maken op vergoeding van de schade die zij door het handelen in strijd met dit artikel heeft geleden.

8. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

8.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

8.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Gelderland, met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Overeengekomen op 15-11-2023

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

SIGN

SIGN

Bijlagen

1. Voolopig ontwerp bouwplan Grote Haverstraat 2

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000580778/h240002332

Overeenkomst Programmafase – Hoofdweg 4

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 gemeente Harderwijk d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II **J.D. Kok Beheer B.V.**, statutair gevestigd te (3842 AA) Harderwijk, aan de Couperuslaan 31, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 39053176, hierbij vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted], hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen', en ieder afzonderlijk 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Hoofdweg 4, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummers 5578, 4931, 10912, 7759 en 10911, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van woningen en het wijzigen van de geldende bestemming van bedrijf naar wonen op het Exploitatiegebied hierna ook te noemen: het 'Initiatief', welke als voorlopig ontwerp als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht;
D. De Gemeente heeft in een principebesluit d.d. 26 september 2023, nr. 23.00441 aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
E. Het voorgenomen Initiatief is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 18.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot een wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
F. Partijen wensen met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Initiatief na deze Overeenkomst een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;
G. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

- **Anterieure overeenkomst**
  Een anterieure grondexploitatie overeenkomst tussen Gemeente en Initiatiefnemer als bedoeld in artikel13.13 Ow .

- **College**
  Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk.

- **Einddocument**
  De door de Gemeente in overleg met (en voor rekening van) Initiatiefnemer op te stellen samenvatting van de resultaten van het in Artikel 2 bedoelde onderzoek.

- **Overeenkomst**
  De onderhavige overeenkomst Programmafase met bijlagen.

- **Programmafase**
  De periode waarover in deze Overeenkomst afspraken worden vastgelegd over het uit te voeren onderzoek als bedoeld in Artikel 2.

1.2 Behalve en alleen als uitdrukkelijk anders is bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.3 In deze Overeenkomst, tenzij anders is bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**' of '**Bijlage**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging of een bijlage in of bij deze Overeenkomst;
b. maken de Overwegingen of Bijlagen, net als alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;
c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de uitleg van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' horen te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden in overeenstemming daarmee uitgelegd;
e. omvat het enkelvoud ook het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat ook alle andere aanduidingen;
f. kan elke door de Partijen op zich genomen verplichting alleen worden verstaan als een door Partijen op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is afspraken vast te leggen over de financiële aspecten van en rolverdeling tijdens de Programmafase. Het is er ook op gericht te onderzoeken of en voor welk deel het Initiatief kan leiden tot een ruimtelijk, maatschappelijk, kwalitatief, juridisch en financieel-economisch aanvaardbaar en haalbaar plan, hierna te noemen: "het Onderzoek".

3. Randvoorwaarden, uitgangspunten en procedure Onderzoek

3.1 De Gemeente heeft voor het Exploitatiegebied randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld waaraan het Initiatief en het Onderzoek, in ieder geval aan, moet voldoen. Deze liggen vast in de volgende door de Gemeente opgestelde documenten:

- Omgevingsplan"Groot Sypel"
- Woonvisie Harderwijk
- Doelgroepenverordening Harderwijk
- Programma van eisen inrichting openbare ruimte
- Beleidsregel gemeenschappelijke fiets- en scooterberging bij woongebouwen Harderwijk 2019
- Parkeernormennota
- Hoogbouwvisie
- Natuur- en groenvisie 'Harderwijk Natuurlijk groen'

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet behoren de bovenstaande documenten tot het Omgevingsplan.

3.2 Het Initiatief wordt uitgevoerd met woningen en bijhorende voorzieningen. Dit moet worden vastgelegd in een door Initiatiefnemer op te stellen:

- Initiatief, met daarin een nadere uitwerking van de aandachtspunten, zoals opgenomen in de 'Reactie op principeverzoek Hoofdweg 4 d.d. 26 september 2023, nr. 23.00441', welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht;
- Woningbouwprogramma (aantallen, indeling woningbouwcategorieën)

3.3 Initiatiefnemer zal zich daarbij in ieder geval aan de volgende uitgangspunten houden, maar één en ander is niet begrenst:

a. er is sprake van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b voor woningbouw is er behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, zoals vastligt in de Doelgroepenverordening Harderwijk.
c. voor het Initiatief moet rekening worden gehouden met de dan geldende bijhorende parkeernormen, welke vastliggen in de Parkeernormennota Harderwijk en het paraplubestemmingsplan parkeerregeling.
d. de uiterlijke verschijningsvorm dient aan te sluiten bij Harderwijker schaal en context, wat stedenbouwkundig en welstand technisch door de gemeente zal worden beoordeeld;
e. in de verdere uitwerking moet nader worden bekeken hoe de openbare ruimte een kwalitatief goede invulling krijgt en hoe de inrichting kan bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied;
f. in de verdere uitwerking van het Initiatief moet aandacht zijn voor de aanwezige wateroverlast, grondwaterfluctuatie en de rioolwateraansluiting (vrijwaringszone);
g. er moet worden voldaan aan de natuur- en groenvisie 'Harderwijk Natuurlijk groen';
h. in de uitwerking van het plan zal moeten worden voldaan aan de Hoogbouwvisie Harderwijk 2023
i. met de oude structuur van wegtracé Leuvenum en zijn cultuurhistorische waarde moet rekening worden gehouden bij de uitwerking van het plan
j. Er zal een communicatieplan moeten worden opgesteld. Een goede participatie volgens beleid van de gemeente is gewenst.

3.4 a. Initiatiefnemer zorgt voor eigen rekening voor een goede ontsluiting van het Exploitatiegebied op het openbaar gebied.
b. Eventuele kosten die de Gemeente moet maken voor het aanpassen van de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied, komen voor rekening van Initiatiefnemer.

3.5 Het College zal op basis van het Einddocument een besluit nemen tot:

a. het (al dan niet) aangaan van een Anterieure overeenkomst; en
b. het (al dan niet) in procedure brengen van een ontwerp wijziging van het ruimtelijk kader.

3.6 Indien en voor zover het Onderzoek positief uitvalt en het College een positief besluit neemt als bedoeld in artikel 3.5 zal de Gemeente een concept Anterieure overeenkomst opstellen en aan Initiatiefnemer voorleggen.

3.7 Indien het Onderzoek negatief uitvalt en Partijen niet binnen een termijn van drie maanden komen tot overeenstemming over aanpassing van het Einddocument op basis waarvan besluitvorming als bedoeld in artikel 3.5 kan plaatsvinden, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor deze Overeenkomst te ontbinden.

4. Verplichtingen Partijen

4.1 De Gemeente heeft de verplichting om het Onderzoek van Initiatiefnemer zoveel mogelijk te bevorderen. Hieronder is in ieder geval begrepen de toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde documenten in het kader van het Onderzoek, de interne projectcoördinatie/ procesregie en de op te stellen beslisdocumenten waaronder het Einddocument, alsmede het opstellen van de (concept) Anterieure overeenkomst, een en ander behoudens de situatie dat het Onderzoek om welke reden dan ook gestaakt of voortijdig beëindigd wordt.

4.2 Bij uitvoering van deze Overeenkomst behouden de Gemeente en haar bestuursorganen hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid over het onderwerp van deze Overeenkomst, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming over (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Ow en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

4.3 Dat houdt ook in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid in welke vorm dan ook zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht c.q. besluiten neemt, welke niet in het voordeel is/zijn van de aard en/of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van dit Initiatief.

5. Voorschot exploitatiebijdrage

5.1 Alle onderzoeken en werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst worden gedaan komen voor rekening en risico van Initiatiefnemer; ook indien de Gemeente namens Initiatiefnemer opdrachtgever is voor werkzaamheden door derden.

5.2 Initiatiefnemer voldoet een bedrag van **€ 27.000,00** *(zegge: zevenentwintig duizend euro)*, als een zogenoemd voorschot op de exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente. De Gemeente verstuurt hiervoor een factuur.

5.3 Het in 5.2 genoemde voorschotbedrag ziet uitsluitend op de gemeentelijke kosten die betrekking hebben op de voorbereiding en beoordeling van het Onderzoek en deze Programmafase, welke resulteert in een nieuw principebesluit. Als een opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten, is Initiatiefnemer in die fase opnieuw een exploitatiebijdrage verschuldigd, welke onder andere betrekking heeft op de (ambtelijke) plankosten, zoals de kosten voor het tot vaststelling in procedure brengen van de wijziging van het ruimtelijk kader, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten Anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, wordt berekenend op basis van de regeling plankosten exploitatieplan. Kosten voor werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het voorschotbedrag zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, worden in de te sluiten Anterieure overeenkomst niet opnieuw in rekening gebracht. In een eventueel opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt het voorschot in mindering gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage.

5.4 De Gemeente is pas gehouden om uitvoering te geven aan haar werkzaamheden nadat Initiatiefnemer het in Artikel 5 bedoelde voorschotbedrag volledig heeft voldaan. Als Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting, heeft de Gemeente het recht om verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen van zijn betalingsverplichting.

5.5 In het geval Partijen, om welke reden dan ook, geen Anterieure overeenkomst aangaan, zal bij beëindiging van deze Overeenkomst geen restitutie aan Initiatiefnemer plaatsvinden.

5.6 Initiatiefnemer verklaart zich reeds nu bereid tot het betalen van de navolgende kosten en bijdragen in het geval een Anterieure overeenkomst zal worden gesloten:

- alle kosten die door de Gemeente moeten worden gemaakt en zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikelen 8.15 Ob
- de uit te keren schade als bedoeld in artikel 15.1 Ow alsmede de hiermee gemoeide advieskosten. Indien de Gemeente dit nodig acht, zal aan Initiatiefnemer een voorschot of bankgarantie in de uit te keren schade worden gevraagd.

5.7 Wijziging in bouwprogramma en planning en eventueel ten tijde van het sluiten van de Anterieure overeenkomst gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigd gemeentelijk beleid kunnen leiden tot aanpassing van de in dit Artikel bedoelde bedragen.

6. Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding

6.1 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk twaalf maanden na ondertekening, ongeacht of inmiddels een opvolgende Anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, tenzij Partijen door middel van een addendum verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen in welk geval een nieuwe einddatum van de Overeenkomst wordt bepaald.

6.2 Indien de Overeenkomst eindigt als gevolg van het verstrijken van de hiervoor in Artikel 6.1 overeengekomen termijn, dan kan Initiatiefnemer geen rechten meer ontlenen aan deze Overeenkomst.

6.3 De Overeenkomst kan door de Gemeente, in aanvulling op Artikel 5.4, ook worden ontbonden in geval Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

6.4 In het geval Initiatiefnemer gedurende het Onderzoek wenst af te wijken van de door de Gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden, zoals zijn gesteld in Artikel 3, dan wordt dit beschouwd als een verzoek tot wijziging van het Initiatief. Het is dan ter beoordeling van de Gemeente of zij de Overeenkomst wenst voort te zetten of te beëindigen dan wel afspraken wil maken over aanpassing van de Overeenkomst. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over vorenbedoelde aanpassingen, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Overeenkomst te beëindigen.

6.5 Beëindiging van de Overeenkomst op grond van een van de bepalingen in dit Artikel zal nimmer leiden tot terugbetaling door de Gemeente aan Initiatiefnemer van reeds gedane betalingen op basis van deze Overeenkomst, noch tot vergoeding van enig andere door Initiatiefnemer gemaakte kosten samenhangende met deze plannen. Het ontslaat Initiatiefnemer overigens niet van de verplichting tot betaling van nog verschuldigde termijnen van de Exploitatiebijdrage dan wel nog niet in rekening gebrachte kosten gemaakt door de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst.

7. Overdracht contractpositie

7.1 Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractpositie aan een derde is niet mogelijk, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Indien en voor zover Initiatiefnemer haar rechten en verplichtingen welke uit de Overeenkomst voortvloeien, aan (een) derde(n) wenst over te dragen, dient Initiatiefnemer alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten aan die derde(n) op te leggen.

7.2 De Gemeente zal deze goedkeuring in beginsel niet onthouden, indien en voor zover de hiervoor onder 7.1 bedoelde derde, naar objectieve maatstaven, qua doelstelling, financiële draagkracht, reputatie en ervaring in voldoende mate gekwalificeerd is om de planontwikkeling voort te zetten en de mogelijke verdere realisering ter hand te nemen, een en ander ter beoordeling van de Gemeente al dan niet na overlegging van hiervoor gevraagde bescheiden.

7.3 De Gemeente kan aan het geven van haar goedkeuring voorwaarden verbinden. De door de Gemeente te stellen voorwaarden mogen slechts strekken tot de bevordering en/of de continuering van de

uitvoering van de in deze Overeenkomst beoogde ontwikkeling en tot het doen waarborgen van de naleving door de rechtsopvolgers van Initiatiefnemer van de in deze Overeenkomst op Initiatiefnemer rustende (financiële) verplichtingen.

7.4 Bij overtreding van het bepaalde in Artikel 7.1 kan deze Overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van schadevergoeding. Indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel verbeurt zij tevens aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,- (*zegge: honderdduizend euro*), onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast aanspraak te maken op vergoeding van de schade die zij door het handelen in strijd met dit artikel heeft geleden.

8. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

8.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

8.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Gelderland, met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Overeengekomen op 26-02-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

SIGN

[redacted],

SIGN

Bijlagen

1. Voolopig ontwerp bouwplan
2. Principebesluit Hoofdweg 4 d.d. 26 september 2023, nr. 23.00441

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000601604 / h240028805

Overeenkomst Programmafase – Krommekamp 3

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 gemeente Harderwijk d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II. **Lisette Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56681038, vertegenwoordigd door haar bestuurder **KS en Vandenbrink Onroerend Goed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08225767, vertegenwoordigd door haar bestuurder **KS en Vandenbrink Property Holding B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08225519, allen gevestigd en allen gevestigd en kantoorhoudend te (3853 ME) Ermelo, aan de Hoster-Engweg 5, hierbij vertegenwoordigd door [redacted], hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen'

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van de Welkoop locatie gelegen aan de Krommekamp 3 te Harderwijk, bekend als gemeente Harderwijk, secties Harderwijk A en Harderwijk B, nummers: 4659, 4658, 4221, 4120, 3307 en 3306, met een totale oppervlakte van circa 44.590 m², in deze overeenkomst verder te noemen 'Exploitatiegebied', zoals weergegeven op de overzichtstekening in het als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte inrichtingsvoorstel;
B. Op het Exploitatiegebied zijn momenteel een tuincentrum, kassen en twee bedrijfswoningen gevestigd;
C. Initiatiefnemer heeft Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. (hierna: 'Van Wijnen') opdracht gegeven om als gedelegeerd ontwikkelaar namens Initiatiefnemer het Exploitatiegebied te herontwikkelen naar woningbouw. Van Wijnen heeft zich namens Initiatiefnemer gewend tot de Gemeente met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een herontwikkeling naar woningbouw dat voorziet in de bouw van circa 500-700 woningen en bijbehorende commerciële ruimten, inrichting etc., hierna te noemen: '**het Initiatief**', zoals weergegeven in het als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehecht;
D. De Gemeente heeft op 28 juni 2022 (22.00315) aangegeven positief te zijn over het Initiatief (principe besluit, zie **bijlage 2**), als de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden nader wordt uitgewerkt tot een Einddocument;
E. Het voorgenomen Initiatief is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk

maken van een kostenverhaal plichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;

F. Partijen wensen met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Initiatief na deze Overeenkomst een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;

G. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

Anterieure overeenkomst
Een anterieure grondexploitatie overeenkomst tussen Gemeente en Initiatiefnemer als bedoeld in artikel 13.13 Ow.

College
Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Harderwijk.

Einddocument
De door de Gemeente in overleg met (en voor rekening van) Initiatiefnemer op te stellen samenvatting van de resultaten van het in Artikel 2 bedoelde onderzoek welke bestaat in ieder geval bestaat uit de in Artikel 3.2 benoemde stukken.

Het Onderzoek
Het komende jaar werkt Initiatiefnemer aan de Artikel 3.2 benoemde onderwerpen met als doel de haalbaarheid van het Initiatief te beoordelen. De resultaten worden samengevat in het Einddocument. Het onderzoek behelst in ieder geval de aspecten, geur, geluid, stedenbouwkundige massa en uitgangspunten, planschade en nadeelcompensatie. Bij positieve besluitvorming van de Gemeente op het Einddocument gaan Partijen naar de volgende fase (opstellen van en procedure bestemmingsplan) welke wordt vervat in een anterieure overeenkomst.

Overeenkomst (programma)
De onderhavige overeenkomst programmafase met bijlagen.

Programmafase
De periode waarover in deze Overeenkomst afspraken worden vastgelegd over het uit te voeren onderzoek als bedoeld in Artikel 2.

1.2 Behalve en alleen als uitdrukkelijk anders is bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.3 In deze Overeenkomst, tenzij anders is bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**' of '**Bijlage**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging of een bijlage in of bij deze Overeenkomst;

b. maken de Overwegingen of Bijlagen, net als alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in

de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de uitleg van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' horen te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden in overeenstemming daarmee uitgelegd;
e. omvat het enkelvoud ook het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat ook alle andere aanduidingen;
f. kan elke door de Partijen op zich genomen verplichting alleen worden verstaan als een door Partijen op zich genomen inspanningsverplichting.
g. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en bijlagen, prefaleert deze overeenkomst. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de bijlagen, prefaleert de eerder genummerde bijlage.

2. Doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is afspraken vast te leggen over de financiële aspecten, planning en rolverdeling tijdens de Programmafase. Het is er voorts op gericht te onderzoeken in hoeverre het Initiatief kan worden vervat in een ruimtelijk, maatschappelijk, kwalitatief, juridisch en financieel-economisch aanvaardbaar en haalbaar plan, hierna te noemen: "het Onderzoek".

3. Randvoorwaarden, uitgangspunten en procedure Onderzoek

3.1 De Gemeente heeft voor het Exploitatiegebied randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld waaraan het Initiatief en het Onderzoek moet voldoen. Deze liggen vast in het Omgevingsplan Harderwijk (op basis van het oude bestemmingsplan) inclusief bijlagen en verwijzingen. Dit plan en bijbehorende documenten zijn vastgesteld en online te vinden. Deze worden derhalve niet als bijlagen bijgevoegd.

3.2 Het Initiatief wordt uitgevoerd met woningen, een commerciele ruimte en een openbare ruimte. Dit moet worden vastgelegd in een door Initiatiefnemer op te stellen:
- Stedenbouwkundig plan, inclusief een inrichtingsplan voor de aansluiting op de openbare ruimte
- Woningbouwprogramma (aantallen, indeling woningbouwcategorieën)
- Initiatief, met daarin een nadere uitwerking van de aandachtspunten, zoals opgenomen in de 'Reactie op principeverzoek' (Geur, Geluid, Stedenbouwkundig en relatie met Lorentz)
- Participatieplan
- Onderzoek eventuele schadevergoeding en nadeelcompensatie in relatie tot de impact op Lorentz.

3.3 Initiatiefnemer zal zich daarbij in ieder geval aan de volgende uitgangspunten houden, maar één en ander is niet begrenst:
a. er is sprake van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b voor woningbouw is er behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, zoals vastligt in de Doelgroepenverordening Harderwijk.
c. voor het Initiatief moet rekening worden gehouden met de dan geldende bijhorende parkeernormen, welke vastliggen in de Parkeernormennota Harderwijk en het paraplubestemmingsplan parkeerregeling.
d. de uiterlijke verschijningsvorm dient aan te sluiten bij Harderwijker schaal en context, wat stedenbouwkundig en welstand technisch door de gemeente zal worden beoordeeld;
e. in de verdere uitwerking moet nader worden bekeken hoe de openbare ruimte een kwalitatief goede invulling krijgt en hoe de inrichting kan bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied;

3.4 a. Initiatiefnemer zorgt voor eigen rekening voor een goede ontsluiting van het Exploitatiegebied op het openbaar gebied en legt de binnen het Exploitatiegebied te realiseren openbare ruimte aan.

b. Eventuele kosten die de Gemeente moet maken voor het aanpassen van de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied, komen voor rekening van Initiatiefnemer.

3.5 Het staat Initiatiefnemer vrij om een stedenbouwkundig eindplan met of zonder de Welkoop winkel te ontwikelen.

3.6 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst treden Partijen in overleg over eventuele wijzigingen van beleid. In de basis wordt nieuw beleid altijd verwerkt. De Initiatiefnemer kan het College verzoeken hiervan onderbouwd af te wijken.

3.7 Het College zal op basis van het Einddocument een besluit nemen tot:

a. het (al dan niet) vaststellen van het Einddocument als vertrekpunt voor de ontwerp wijziging van het ruimtelijk kader
b. het (al dan niet) aangaan van een Anterieure overeenkomst.

3.8 Indien en voor zover het Onderzoek positief uitvalt en het College een positief besluit neemt als bedoeld in artikel 3.7 zal de Gemeente een concept Anterieure overeenkomst opstellen en aan Initiatiefnemer voorleggen

Indien het College negatief besluit en Partijen niet binnen een termijn van vier maanden komen tot overeenstemming over aanpassing van het Einddocument op basis waarvan besluitvorming als bedoeld in artikel 3.7 kan plaatsvinden, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor deze Overeenkomst te ontbinden.

4. Verplichtingen Partijen

4.1 De Gemeente heeft de verplichting om het Onderzoek van Initiatiefnemer zoveel mogelijk te bevorderen. Hieronder is in ieder geval begrepen de toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde documenten in het kader van het Onderzoek, de interne projectcoördinatie/ procesregie en de op te stellen beslisdocumenten waaronder het Einddocument, alsmede het opstellen van de (concept) Anterieure overeenkomst, een en ander behoudens de situatie dat het Onderzoek om welke reden dan ook gestaakt of voortijdig beëindigd wordt.

4.2 Bij uitvoering van deze Overeenkomst behouden de Gemeente en haar bestuursorganen hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid over het onderwerp van deze Overeenkomst, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming over (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Ow en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

4.3 Dat houdt ook in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid in welke vorm dan ook zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht c.q. besluiten neemt, welke niet in het voordeel is/zijn van de aard en/of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van dit Initiatief.

5. Voorschot exploitatiebijdrage

5.1 Initiatiefnemer voldoet een bedrag van **€ 188.000,-** *(zegge:honderd acht en tachtig duizend euro)* als een zogenoemd voorschot op de exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in artikel 13.11 Ow. De betaling is verschuldigd op het moment van ondertekening van de Overeenkomst en wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn van 14 dagen via het onderstaande betalingsschema:

- € 88.000,- dient te worden voldaan na ondertekening van deze Overeenkomst,
- € 40.000,- dient te worden voldaan op 10 juni 2024,
- € 30.000,- dient te worden voldaan op 10 september 2024,
- € 30.000,- dient te worden voldaan voordat het collegevoorstel op het Einddocument in procedure wordt gebracht,

5.2 Het in 5.1 genoemde voorschotbedrag ziet uitsluitend op de gemeentelijke kosten die betrekking hebben op de voorbereiding en beoordeling van het Onderzoek en deze Programmafase, welke resulteert in een collegebesluit op het Einddocument. Als een opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten, is Initiatiefnemer in die fase opnieuw een exploitatiebijdrage verschuldigd, welke onder andere betrekking heeft op de (ambtelijke) plankosten, zoals de kosten voor het tot vaststelling in procedure brengen van de wijziging van het ruimtelijk kader, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten Anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, wordt berekenend op basis van de Omgevingsregeling. Kosten voor werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het voorschotbedrag (met uitzondering van de €88.000) zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, worden in de te sluiten Anterieure overeenkomst niet opnieuw in rekening gebracht. In een eventueel opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt het voorschot in mindering gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage.

5.3 Het in 5.1 genoemde voorschotbedrag bevat niet de kosten die de Gemeente eventueel moet maken voor het laten uitvoeren van onderzoeken door derden om tot collegebesluit op het Einddocument te komen. Initatiefnemer is deze extra kosten aan de Gemeente verschuldigd.
Indien de Gemeente voornemens is om een onderzoek door derden uit te laten voeren, dan stemt zij de hoogte van dit onderzoek met de Initiatiefnemer af. Na instemming van Partijen op het offertebedrag wordt het onderzoek in gang gezet. Deze kosten worden aanvullend in rekening gebracht aan de Initatiefnemer bij de eerstvolgende betalingstermijn zoals opgenomen onder 5.1.

5.4 De Gemeente is pas gehouden om uitvoering te geven aan haar werkzaamheden nadat Initiatiefnemer het in Artikel 5 bedoelde voorschotbedrag volledig heeft voldaan. Als Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting(en), heeft de Gemeente het recht om verdere medewerking aan het Initiatief naar haar eigen keuze op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen van zijn betalingsverplichting.

5.5 In het geval Partijen, om welke reden dan ook, geen Anterieure overeenkomst aangaan, zal bij beëindiging van deze Overeenkomst geen restitutie van het voorschotbedrag aan Initiatiefnemer plaatsvinden.

6. Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding

6.1 Deze Overeenkomst eindigt bij het in procedure brengen van het collegebesluit op basis van het Einddocument en uiterlijk 36 maanden na ondertekening of zodra de Anterieure overeenkomst getekend is. Indien na 36 maanden geen collegebesluit in procedure is gebracht en/of opvolgende Anterieure overeenkomst tot stand is gekomen vervalt deze Overeenkomst, tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.

6.2 Indien de Overeenkomst eindigt als gevolg van het verstrijken van de in Artikel 6.1 overeengekomen termijn, dan kan Initiatiefnemer geen rechten meer ontlenen aan deze Overeenkomst, tenzij Partijen verlenging overeenkomen in welk geval een nieuwe einddatum van de Overeenkomst wordt bepaald.

6.3 De Overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden in geval Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren of de financiële verplichtingen uit artikel 5 niet nakomt.

6.4 In het geval Initiatiefnemer gedurende het Onderzoek wenst af te wijken van de door de Gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden (Artikel 3.1) dan wordt dit beschouwd als een verzoek tot wijziging van het Initiatief. Het is dan ter beoordeling van de Gemeente of zij de Overeenkomst wenst voort te zetten of te beëindigen dan wel afspraken wil maken over aanpassing van de Overeenkomst. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over vorenbedoelde aanpassingen, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Overeenkomst te beëindigen.

6.5 Beëindiging van de Overeenkomst op grond van een van de bepalingen in dit Artikel zal nimmer leiden tot terugbetaling door de Gemeente aan Initiatiefnemer van reeds gedane betalingen op basis van deze Overeenkomst, noch tot vergoeding van enig andere door Initiatiefnemer gemaakte kosten samenhangende met deze plannen. Het ontslaat Initiatiefnemer overigens niet van de verplichting tot

betaling van nog verschuldigde termijnen dan wel nog niet in rekening gebrachte kosten gemaakt door de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst.

7. Planning

7.1 Partijen hebben samen ingeschat dat het Onderzoek inclusief het opstellen van het Einddocument haalbaar is binnen 12 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst. Dit is een inspanningsverplichting.

7.2 Partijen hebben de ambitie om tot een spoedige realisatie van het onder overweging C. benoemde Initiatief over te gaan.

7.3 De volgende conceptplanning (waar partijen geen rechten aan kunnen ontlenen) zien partijen voor zich:

a. 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 besluit Einddocument
b. indien College positief besluit op Einddocument kwartaal 1 2025 sluiten van de Anterieure overeenkomst
c. 30 september 2026 in procedure brengen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (en bijbehorende onderzoeken, toetsing en besluitvorming exclusief eventuele procedures).
d. 1 oktober 2026 t/m 31 januari 2027 omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (exclusief procedures). De verkoop van de eerste fase mag parallel aan de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit lopen.
e. 1 februari 2027 start bouw eerste fase.

7.4 Waar Partijen versnellingen zien zullen Partijen zich maximaal inspannen deze te realiseren.

8. Overdracht contractpositie

8.1 Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractpositie aan een derde is niet mogelijk, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Indien en voor zover Initiatiefnemer haar rechten en verplichtingen welke uit de Overeenkomst voortvloeien, aan (een) derde(n) wenst over te dragen, dient Initiatiefnemer alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten aan die derde(n) op te leggen.

8.2 De Gemeente zal deze goedkeuring in beginsel niet onthouden, indien en voor zover de hiervoor onder 8.1 bedoelde derde, naar objectieve maatstaven, qua doelstelling, financiële draagkracht, reputatie en ervaring in voldoende mate gekwalificeerd is om de planontwikkeling voort te zetten en de mogelijke verdere realisering ter hand te nemen, een en ander ter beoordeling van de Gemeente al dan niet na overlegging van hiervoor gevraagde bescheiden.

8.3 De Gemeente kan aan het geven van haar goedkeuring voorwaarden verbinden. De door de Gemeente te stellen voorwaarden mogen slechts strekken tot de bevordering en/of de continuering van de uitvoering van de in deze Overeenkomst beoogde ontwikkeling en tot het doen waarborgen van de naleving door de rechtsopvolgers van Initiatiefnemer van de in deze Overeenkomst op Initiatiefnemer rustende (financiële) verplichtingen.

8.4 Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit Artikel kan deze Overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van schadevergoeding. Indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel verbeurt zij tevens aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,- (*zegge: honderdduizend euro*), onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast aanspraak te maken op vergoeding van de schade die zij door het handelen in strijd met dit artikel heeft geleden.

9. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

9.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Gelderland, met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

10. Integriteitsclausule

10.1 Op deze Overeenkomst is de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk houdende regels omtrent het Bibob beleid Gemeente Harderwijk' van toepassing.

10.2 De Gemeente wil uitsluitend zaken doen met marktpartijen die integer handelen en bepaalt daarom dat de Integriteitsclausule, welke als **Bijlage 3** is toegevoegd, integraal onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

10.3 In het haalbaarheidsonderzoek wordt door de Gemeente onderzocht of er integriteitstwijfels bestaan over Iniatiefnemer. Iniatiefnemer verplicht zich tot het volledig meewerken aan het haalbaarheidsonderzoek.

10.4 Tot de hiervoor in lid 3 bedoelde taak van Iniatiefnemer behoort onder meer:

a. Het (tijdig) opstellen, vervaardigen en aanleveren van de door de Gemeente gevraagde informatie, e.e.a. met inachtneming van de publiekrechtelijke kaders, uitgangspunten en aanbevelingen zoals gesteld door de Gemeente toeziend op de voorgestane koop en verkoop ter toetsing, waarborging en/of bevordering van integriteit, zulks in de breedste zin van het woord;
b. Het initiëren van c.q. deelnemen aan (eventuele) gesprekken en/of onderhandelingen met de bij de onderhavige verkenning betrokken overige stakeholders, onder meer als vermeld onder artikel 2 lid 1 sub a;
c. Het tijdig invullen en indienen van een Bibob- en integriteitsformulier en het aanleveren van de bijbehorende bijlagen, waarbij de Gemeente een toetsende, faciliterende en kaderstellende rol vervult;
d. Het inbrengen en beschikbaar stellen van de bij Geïnteresseerde aanwezige gegevens die noodzakelijk zijn voor het uit te voeren onderzoek;
e. Voor zover zulks in haar vermogen ligt en behoudens privaatrechtelijke belemmeringen die daarbij mochten optreden, al het mogelijke te doen om ongewenste ontwikkelingen in het kader van het haalbaarheidsonderzoek tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen te bevorderen.

11. Verklaring geen Russische betrokkenheid

11.1 Door middel van ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Iniatiefnemer naar eer en geweten dat er geen sprake is van Russische betrokkenheid bij de uitvoering van deze Overeenkomst en een eventuele hieropvolgende te sluiten overeenkomst, die de drempels van artikel 5 duodecies van EU Verordening (EU) 833/2014 van 31 juli 2014 betreffende de betreffende beperkende maatregelen naar aanleiding van de acties van Rusland die de situatie in Oekraïne destabiliseren, zoals gewijzigd bij Verordening 2022/578 van 8 april 2022, overschrijdt.

11.2 Iniatiefnemer verklaart in het bijzonder dat:

a. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen (rechts)personen zijn met een Russische nationaliteit en deze (rechts) personen (natuurlijke personen, bedrijven, entiteiten of organen) niet gevestigd zijn in Rusland;
b. De opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt (en de bedrijven die een onderdeel zijn van de combinatie) geen rechtspersonen zijn (gevestigd in Rusland of een ander land) die voor meer dan 50% eigendom zijn van een Russische partij zoals hierboven onder a) genoemd;

c. Noch hij noch de onderneming die hij vertegenwoordigt een (rechts)persoon (gevestigd in Rusland of een ander land) is die handelt in belang van of op aanwijzing van een Russische partij, zoals bedoeld onder a) en b);
d. Er geen onderaannemers, leveranciers of ondernemingen deelnemen wier capaciteit wordt ingeroepen door de opdrachtnemer die hij vertegenwoordigt én die een aandeel hebben van meer dan 10% van de contractwaarde waarbij een situatie als onder a t/m c zich voordoet.

Overeengekomen op 03-04-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

SIGN

Bijlagen
1. Plankaart Initiatief
2. Principebesluit Herontwikkeling Welkooplocatie, d.d. 28 juni 2022, nr. 22.00315
3. Integriteitsclausule

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

H200000772

Versie d.d. 24 oktober 2019. Status: Definitief

gemeente harderwijk

Overeenkomst programmafase met bouwrecht – Lage Enkweg (naast 35)

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted] ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**'.

en

II De [redacted] woonachtig te [redacted] aan de [redacted] hierna te noemen '**de Initiatiefnemer**'

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en ieder afzonderlijk ook wel '**Partij**'.

Overwegingen:

A. Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk en komt er in het kort op neer dat gesloopte vierkante meters 'rood' elders binnen de gemeente Harderwijk mogen worden ingezet voor de realisatie van nieuwe meters 'rood'. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.

B. [redacted] woonachtig [redacted] te [redacted] Partijen genoegzaam bekend en verder in deze overeenkomst te noemen [redacted] heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op de locatie [redacted] - 5 te [redacted] gebruik te mogen maken van de hiervoor onder A. bedoelde 'rood-voor-roodregeling' en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. [redacted] en de Gemeente hebben daartoe op 27 maart 2018 een 'Anterieure overeenkomst' gesloten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.

C. De sloop van de schuren op het perceel [redacted] - 5 te [redacted] geeft recht op vier rood-voor-roodrechten-groot, welke ieder recht geven op de bouw van één woning met een maximale oppervlakte van 100 m^2 en maximaal 50 m^2 aan bijbehorende bouwwerken op een Ontvangende Locatie. Voor deze woningen geldt als voorwaarde dat de bouwhoogte ten hoogste 9 meter bedraagt en de goothoogte ten hoogste 3,5 meter.

D. De op basis van de Sloopovereenkomst door [redacted] verkregen rood-voor-roodrechten kunnen door [redacted] elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van een woning, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van het rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Indien de

Gemeente een positief principebesluit neemt ten aanzien van de Ontvangende Locatie, zal de voorliggende 'Overeenkomst Programmafase' worden gesloten. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Initiatiefnemer is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, bekend Lage Enweg naast 35 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 3028 met een oppervlakte van 1.418 m^2, in deze overeenkomst verder te noemen **'Exploitatiegebied'**, één en ander zoals weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtstekening.

F. Initiatiefnemer heeft zich gewend tot de Gemeente met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief strekkende tot realisering van een bouwplan in het Exploitatiegebied, bestaande uit één vrijstaande woning met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, alsmede de landschappelijke inpassing van het bouwplan, hierna te noemen: **'het Initiatief'**.

G. Het Initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt een wijziging daarvan.

H. Initiatiefnemer wenst in overleg met de Gemeente te komen tot een Ontwikkelplan voor het Exploitatiegebied, zodat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Initiatief kan worden vastgesteld.

I. De Gemeente heeft ten aanzien van het Initiatief op 11 juni 2019 een principebesluit genomen (kenmerk: h190037145) tot het verlenen van medewerking aan het onderzoeken van de haalbaarheid van het Initiatief en is onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid om in overleg met Initiatiefnemer te bepalen of de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is.

J. Indien blijkt dat het Initiatief binnen de daarvoor gestelde kaders haalbaar is, is de Gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het in gang zetten van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van het Initiatief, onder de voorwaarde dat vooraf een overeenkomst tot stand is gekomen waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd, zijnde de na deze Overeenkomst volgende anterieure overeenkomst.

K. Initiatiefnemer dient in deze voorfase reeds een gedeelte van de gemeentelijke kosten te vergoeden, te weten de kosten die samenhangen met de al door de Gemeente uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het Exploitatiegebied, waaronder het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, het beoordelen van het Ontwikkelplan en het inventariseren van de uit het Ontwikkelplan van Initiatiefnemer voortvloeiende aanpassingen aan het openbaar gebied en de kosten die met deze werkzaamheden samenhangen.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.2 In deze Overeenkomst, tenzij anderszins bepaald:

a. betekent een **'Artikel'**, **'Overweging'**, **'Bijlage'** of **'Annex'** een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;

b. maken de Overwegingen, Bijlagen, Annexen, alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' geacht te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden dienovereenkomstig uitgelegd;
e. omvat het enkelvoud tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen;
f. kan elke door de Gemeente op zich genomen verplichting uitsluitend worden verstaan als een door de Gemeente op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 De Gemeente zal ten aanzien van het Initiatief in het Exploitatiegebied een Nota van Uitgangspunten ('**de NvU**') opstellen, welke NvU, nadat Partijen deze hebben goedgekeurd, als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.

2.2 De NvU is de set ruimtelijke en planologische randvoorwaarden, waaraan het door Initiatiefnemer op te stellen ontwikkelplan zal moeten voldoen vooraleer dit ontwikkelplan verder in behandeling zal worden genomen.

2.3 Initiatiefnemer kan aan de NvU geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

2.4 Initiatiefnemer dient zich in ieder geval aan de volgende uitgangspunten te houden, doch één en ander niet limitatief:
a. er dient sprake te zijn van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b. er wordt één vrijstaande woning gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 100 m^2, een bouwhoogte van te hoogste 9 meter en een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter. Er mag voor ten hoogste 50 m^2 bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, met een bouwhoogte van ten hoogste 4,5 m.
c. realisatie van de woning is alleen toegestaan tegen verzilvering van een bouwrecht dat is gebaseerd op het daar tegenover staand aantal vierkante meters schuren dat door V[redacted] is worden gesloopt op het perceel [redacted] - 5 te [redacted] Initiatiefnemer en [redacted] hebben op 7 augustus 2019 een 'Overeenkomst Rood voor Rood' met elkaar gesloten, op basis waarvan [redacted] één bouwrecht ten behoeve van het Initiatief heeft verkocht en geleverd aan Initiatiefnemer.
e. de woning dient landschappelijk te worden ingepast. De kosten daarvoor mogen worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer op basis van de anterieure overeenkomst verschuldigde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen.
f. parkeernorm: voor woningen vanaf 70 m^2 gbo geldt een parkeernorm van 1,8 pp per woning. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
g. uiterlijke verschijningsvorm aansluitend bij Harderwijker schaal en context;

2.5 In geval er (een) huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gerealiseerd dient/dienen deze huurwoning(en) gedurende tenminste tien (10) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd als sociale huurwoning(en) met een huurprijs zoals voormeld. In geval van niet nakoming of overtreding van vorenstaande verplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichting dient als kettingbeding te v[redacted]den opgelegd aan iedere

verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

2.6 De hiervoor genoemde uitgangspunten en overige met betrekking tot het Initiatief geldende aandachtspunten zijn nader geformuleerd en uitgewerkt in een brief van de Gemeente aan Initiatiefnemer, d.d. 4 juli 2019, met kenmerk 19h0004665 / h190037145, welke brief als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht.

2.7 Gelet op het bepaalde in artikel 6p van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, is het volgende van toepassing op het bouwplan van Initiatiefnemer:

- In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht na inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk 31 december 2019 is ingediend.

- In aanvulling op artikel 8 van de Woningwet kunnen tot 1 januari 2020 in de bouwverordening, in afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor te bouwen gebruiksfuncties waarvoor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is, voorschriften worden opgenomen die voorzien in een lagere energieprestatiecoëfficiënt.

3. Voorschot gemeentelijke apparaatskosten

3.1 Initiatiefnemer voldoet, bij wege van voorschot op de gemeentelijke apparaatskosten als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente een bedrag van € 2.000 (*zegge: tweeduizend euro*).

3.2 De in 3.1 bedoelde exploitatiebijdrage heeft uitsluitend betrekking op de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met deze programmafase. Indien er in vervolg op deze Overeenkomst een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen Partijen wordt gesloten, in Initiatiefnemer in die fase wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd, onder meer betrekking hebbend op de (ambtelijke) plankosten, waaronder de kosten voor vaststelling van het bestemmingsplan, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, zal tot stand komen op basis van de regeling plankosten exploitatieplan (Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999). De geraamde exploitatiebijdrage bedraagt € 16.119,-. Kosten voor werkzaamheden die reeds onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, zullen in de te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomst niet nogmaals in rekening worden gebracht. Indien en voor zover het bedrag zoals genoemd in lid 1 van dit artikel alsdan volledig is voldaan, wordt dit in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage van € 16.119,-.

3.2 De Gemeente zal niet eerder gehouden zijn om uitvoering te geven aan artikel 2, dan nadat Initiatiefnemer het in artikel 3.1 bedoelde bedrag volledig heeft voldaan. Indien Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting zoals bedoeld in artikel 3.1, is de Gemeente gerechtigd verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen ten aanzien van zijn betalingsverplichting.

3.3 Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer zelf voor eigen rekening zorgdraagt voor de ontsluiting van het projectgebied op het openbaar gebied en de binnen het projectgebied te realiseren openbare ruimte aanlegd. Er zullen derhalve geen overige kosten zoals bovenwijkse plankosten, fondsvorming etc. van toepassing zijn en in de anterieure overeenkomst worden opgelegd.

3.4 Het totaal van de door de Gemeente in verband met de wijziging van de bestemming van het Exploitatiegebied aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van Initiatiefnemer. Indien tot een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gekomen tussen partijen, zal hiertoe een bepaling in die overeenkomst worden opgenomen.

3.5 Indien er een anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen partijen, wordt daarin tevens de verplichting voor Initiatiefnemer opgenomen om een bijdrage te voldoen aan de ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde een zgn. 'vereveningsbijdrage'.

4. Ontwikkelplan

4.1 Initiatiefnemer zal, op basis van de nog op te stellen NvU, en volledig voor eigen rekening en risico, een ontwikkelplan ter zake het Initiatief op het Perceel vervaardigen en aan de Gemeente presenteren (**'het Ontwikkelplan'**).

4.2 Het Ontwikkelplan zal voldoen aan het de randvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 2 van deze Overeenkomst, de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012 en de NvU.

5. Beoordeling en vervolg

5.1 De Gemeente beoordeelt het door Initiatiefnemer vervaardigde Ontwikkelplan binnen acht weken na ontvangst.

5.2 Beoordeling door de Gemeente vindt plaats op basis van de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012, en de NvU (**'de Beoordeling'**).

5.3 De Beoordeling zal leiden tot een desbetreffend (positief of negatief) besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (**'het College'**). Het College kan besluiten om zijn voorgenomen besluit ter zake de Beoordeling op de voet van artikel 169, lid 4, Gemeentewet voor te leggen aan de raad van de Gemeente (**'de Raad'**).

5.4 Initiatiefnemer kan aan de Beoordeling geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

5.5 Indien de Beoordeling leidt tot een positief besluit van het College, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te trachten om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van de anterieure overeenkomst aan Initiatiefnemer aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch de NvU, noch de Beoordeling, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van de Gemeente, in welke vorm dan ook.

5.6 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk zes maanden na toezending door de Gemeente aan Initiatiefnemer van het besluit omtrent de Beoordeling, ongeacht of inmiddels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5.5 tot stand is gekomen, doch tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.



5.7 Initiatiefnemer heeft nimmer enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden, renten of anderszins ingeval, door welke omstandigheid dan ook, geen positieve Beoordeling en/of geen anterieure overeenkomst tussen Partijen tot stand komt.

6. Planning

6.1 De voorbereidende werkzaamheden zullen plaatsvinden overeenkomstig de door Partijen op te stellen planning. Deze planning zal na het gereedkomen daarvan als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst worden gehecht.

6.2 Wanneer vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen Partijen (tijdig) met elkaar overleggen teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de betreffende activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel als mogelijk te waarborgen. Partijen kunnen terzake tegenover elkaar nooit enig recht op vergoeding van schade of kosten - van welke aard en omvang dan ook - ontlenen. Voor zover nodig zal de planning door Partijen in gezamenlijk overleg periodiek worden aangepast teneinde deze realistisch te houden. Vanaf het moment dat Partijen de aangepaste planning hebben goedgekeurd geldt de aangepaste planning als de planning in de zin van deze Overeenkomst.

7. Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring

Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft goedgekeurd en bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Initiatiefnemer is ondertekend.

8. Diversen

8.1 Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post of koerier aan de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig dit artikel 8.1 een ander adres doorgeeft.

Wanneer gericht aan de Gemeente:
Gemeente Harderwijk
Postbus 149, 3840 AC Harderwijk
t.a.v. [redacted]

Wanneer gericht aan Initiatiefnemer:
[redacted]

8.2 Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij zijn ingevolge artikel 3:83, lid 2, BW rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren, en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen of worden vervreemd.

8.3 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.

8.4 Deze Overeenkomst, tezamen met de hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

8.5 Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

8.6 Wanneer een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de

aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zoveel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

8.7 Deze overeenkomst eindigt zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet op voet van artikel 3 van deze overeenkomst door Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

8.8 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt anvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

8.9 Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk een en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

9 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

9.4 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Zutphen (Rechtbank Gelderland), met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Overeengekomen in tweevoud en ondertekend te:

[redacted] (datum)
de ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted]

20-12-2019 (datum)
de ondergetekende sub II,
Initiat[redacted]

Bijlagen

1. Situatietekening Exploitatiegebied d.d. augustus 2019 met nummer B-19-007.
2. Nota van Uitgangspunten.
3. Brief aan Initiatiefnemer d.d. 4 juli 2019, met kenmerk 19h0004665 / h190037145.
4. Planning *(na gereedkoming toe toe voegen).*

H200000773

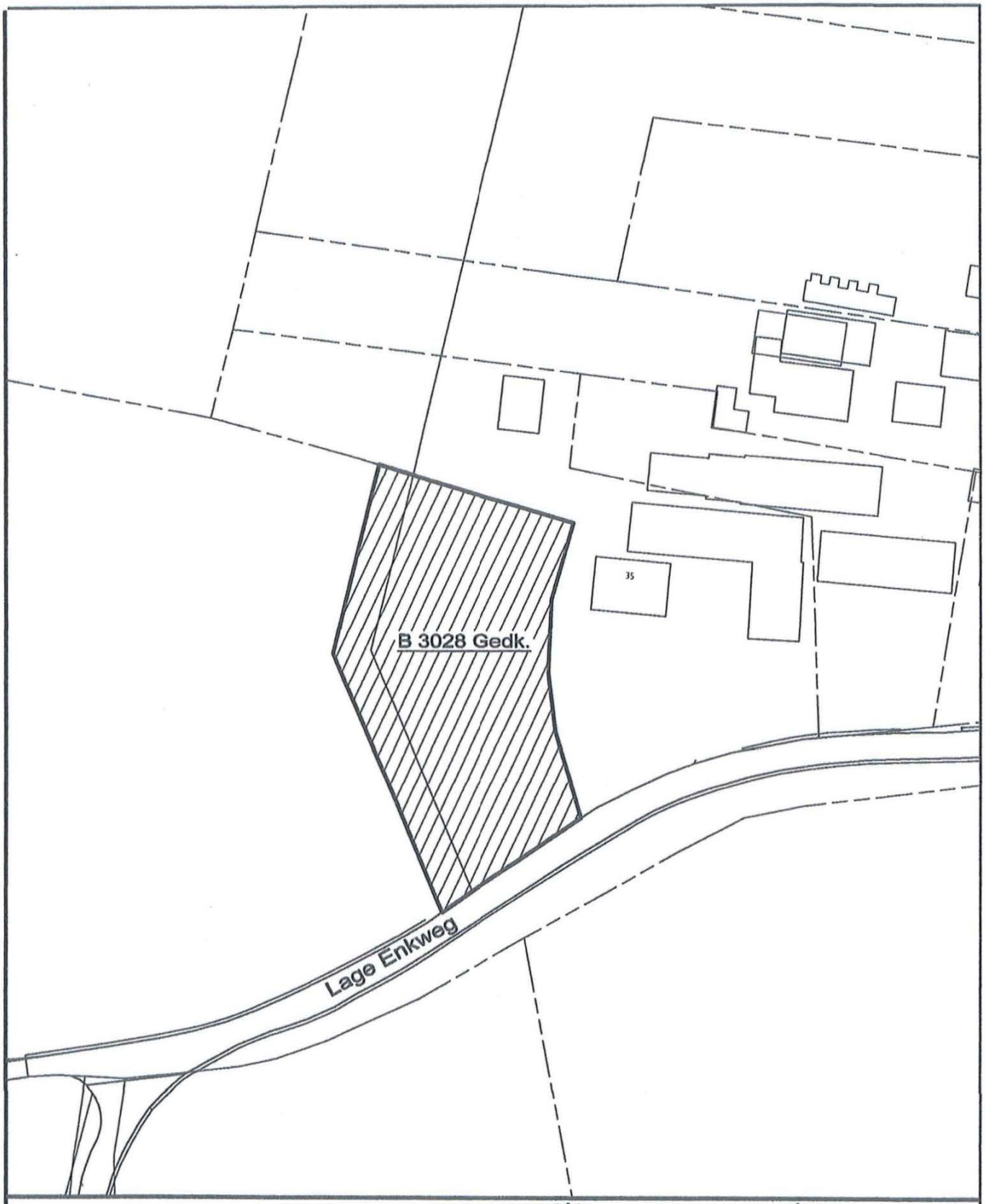
Bijlage 2 - Nota van uitgangspunten

De WGB overweegt onder meer dat;

- Initiatiefnemer een optie heeft op een bestaande bouwclaim voor één woning op grond van de rood-voor-rood regeling buitengebied (Beekhuizerweg);
- Het betreffende perceel in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd is voor wonen (zonder bouwperceel). In het in voorbereiding zijnde Veegplan buitengebied wordt voorgesteld de woonbestemming te beperken, dit bestemmingsplan is echter nog niet vastgesteld;
- De woning gerealiseerd wordt binnen de bestemming wonen en de resterende gronden de agrarische bestemming behouden;
- De situering van de woning en bijgebouw in overleg met de gemeente kan worden bepaald om te komen te een passende indeling van een boerenerf;
- Onderzocht moet worden of er belemmeringen bestaan van nabij gelegen functies (o.a. manege, camping) die realisatie van een woning in de weg staan;
- Vanuit de woonvisie de voorkeur uitgaat naar een ontwikkeling van kleine goedkope sociale huurwoningen in één bouwmassa (bijv. rug-aan-rug woningen) op deze locatie;
- Initiatiefnemer voornemens is één woning te realiseren voor één van zijn kinderen. Mocht dit financieel niet haalbaar zijn is de bereidheid daar om in overleg andere alternatieven (bijv. huurwoningen) te bespreken;
- Nieuwe woningen gasloos gebouwd dienen te worden met een epc waarde < 0,2.







gemeente harderwijk

0 37.5 m

Exploitatie tekening Lage Enkweg HIERDEN ± 1.418 m² [redacted]

Afd. V&W	get : ERK	wijz: ERK	formaat	schaal	[redacted]
GEO-Informatie	dat : 23-10-2019	dat : 29-11-2019	A4	1:750	B-19-026

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst – uitbreiding Hotel Van der Valk

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 van 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente,
hierna ook te noemen **'(de) Gemeente'**,

en

II **VAN DER VALK HOTEL HARDERWIJK B.V.**, een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd en kantoorhoudende te [redacted] aan de [redacted], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08006063, in dezen vertegenwoordigd door zijn bestuurder, Valkenhorst Participatie II B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28102903, in dezen vertegenwoordigd door [redacted], hierna ook te noemen **'de Exploitant'**,

De Gemeente en Exploitant worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen het volgende in aanmerking

[redacted] Exploitant is exploitant van een hotel en is eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend Leuvenumseweg 7 te Harderwijk en kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1903, ter grootte van circa 15.149 m^2 en verder te noemen '**het Exploitatiegebied'** (zie bijlage 1);

B. Exploitant heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van een bouwplan, bestaande uit de uitbreiding van een hotel in het Exploitatiegebied, in de vorm van een vrijstaand gebouw met een oppervlakte van circa 2.300 m², bestaande uit hotelkamers en een wellnesscentrum, en de aanleg van een looproute en inrit op grond in eigendom van de gemeente, verhuurd aan Exploitant, tussen het perceel van het bestaande hotel en de nieuwbouw hierna te noemen: **'het Bouwplan**;

C. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt een wijziging daarvan.

D. De Gemeente is onder de in deze anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden bereid haar medewerking te verlenen om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het voeren van de voor het Bouwplan benodigde planologische procedure, inhoudende het opstellen en vaststellen van een nieuw Bestemmingsplan, dan wel een omgevingsvergunning in procedure te brengen;

E. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening;

F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het Bouwplan van Exploitant en is Exploitant derhalve een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is.

G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot het voorgenomen Bouwplan schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bouwplan:*
  De realisatie van een uitbreiding van een hotel in het Exploitatiegebied, in de vorm van een vrijstaand gebouw met een oppervlakte van circa 2.300 m², bestaande uit hotelkamers en een wellnesscentrum, en de aanleg van een looproute en inrit op grond in eigendom van de gemeente, verhuurd aan Exploitant, tussen het perceel van het bestaande hotel en de nieuwbouw. Het Bouwplan dient te voldoen aan de in de Overeenkomst Programmafase gestelde gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten.

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning die de realisatie van het Bouwplan van Exploitant planologisch mogelijk maakt, waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Bouwplan wordt gerealiseerd, plaatselijk bekend Leuvenumseweg 7 te Harderwijk en kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1903, ter grootte van circa 15.149 m^2.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Bouwplan welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het `Bouwplan te ontwikkelen objecten worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Exploitatiegebied
Bijlage 2: Inrichtingsplan

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Bouwplan, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een Bouwplan op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Bouwplan kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Bouwplan op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet-risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het Bouwplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat het voor het beoogde Bouwplan benodigde Bestemmingsplan tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Bouwplan met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Bouwplan tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Bouwplan. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Exploitant

4.1 Exploitant heeft voor eigen rekening en risico zorg een bruikbare omgevingsvergunning opgesteld en levert deze aan de Gemeente. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Exploitant zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Bouwplan. Exploitant is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de geldende legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 10.

4.3 Exploitant zal voor zijn rekening bij de Provincie Gelderland een benodigde Wet Natuurbescherming-vergunning aanvragen, benodigd voor realisering van het Bouwplan. Exploitant is daarvoor de leges verschuldigd aan de provincie. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 10.

4.4 Exploitant zal voor zijn rekening ten gevolge van oppervlakteverlies van Gelders Natuurnetwerk gronden moeten compenseren.Er wordt gecompenseerd in de gemeente Oldebroek. Hiertoe dient een principeverzoek ingediend te worden bij de gemeente Oldebroek om de bestemming van de gronden te wijzigen van 'Agrarisch' naar een natuurbestemming. Ten behoeve van oppervlakteverlies Natura 2000 dient mitigatie plaats te vinden

4.5 Indien er sprake is van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde zal Exploitant, indien nodig, zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Exploitant een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

5. Planschadeverhaal

5.1 Exploitant zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan. In dit kader zal Exploitant aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Exploitant ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Exploitant zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008' van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Exploitant zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Exploitant afhandelen.

6. Realisatie

6.1 Exploitant draagt geheel op eigen kosten zorg voor bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied.
6.2 Exploitant zal de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied in kennis stellen van de start van de werkzaamheden.
6.3 Het bouwverkeer dient de door de Gemeente voorgeschreven route te volgen.
6.4 Afvoer van grond en materialen die vrijkomen bij de realisatie van het Bouwplan en de daarmee gemoeide stortkosten, komt voor rekening van Exploitant.

7. Aansluiting op openbare ruimte

7.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Exploitant uitgevoerd.
7.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 8.1 bedoelde werkzaamheden zal Exploitant overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Exploitant zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Exploitant is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Exploitant uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

9.1 Exploitant is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de kosten voor het in rekening brengen de wijziging van het bestaande gebruik, zijnde een bedrag van € 55.966,00. Exploitant heeft reeds een voorschot van € 7.729,40 voldaan, waardoor Exploitant nog een resterende bedrag verschuldigd is van (€ 55.966,00 - € 7.729,40 =) **€ 48.236,60** (*zegge: achtenveertig duizend en tweehonderd zesendertig euro en zestig eurocent*). De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting.
9.2 De resterende exploitatiebijdrage dient te worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst. De Gemeente zal daarvoor een factuur uitreiken aan Exploitant. Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.
9.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het verlenen van een bruikbare omgevingsvergunning ten behoeve van het in exploitatie brengen van het Bouwplan, zoals nader is uitgewerkt in **Bijlage 2** en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst. Niet daaronder begrepen zijn de eventuele kosten van juridische bijstand zoals genoemd in 9.5. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Exploitant komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Exploitant. Nu dit derhalve geen kosten voor de Gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

9.4 Verschuldigde leges in verband met de voor het Bouwplan benodigde meldingen en vergunningen zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de benodigde meldingen en vergunningen van de nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Exploitant.

9.6 Exploitant en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Project verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9.7 Indien, op verzoek van Exploitant of vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanpassing van het Bestemmingsplan nodig is en daarmee de Gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Exploitant sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Exploitant en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

9.8 Indien het Bouwplan niet binnen de gestelde looptijd wordt afgerond en/of er dienen extra werkzaamheden te worden uitgevoerd welke nu niet in de exploitatiebijdrage zijn opgenomen, is Exploitant voor deze extra kosten wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd. Indien de looptijd dreigt te worden overschreden treedt Exploitant daarover tijdig in overleg met de Gemeente.

10. Overdracht aan derden

Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Exploitant bevatten.

11. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

11.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

11.2 Wanneer Exploitant beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Exploitant eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

11.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds

uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

11.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12. Einde overeenkomst

12.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 9.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Exploitant aan de Gemeente zijn betaald, wordt de Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist – als ontbonden beschouwd; Exploitant kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

12.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Exploitant anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

13. Publicatie

Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

14. Toepasselijk recht; geschillenregeling

14.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

14.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

15. Generieke bepalingen

15.1 De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een integrerend onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

15.2 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

15.3 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

15.4 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 26-03-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

De ondergetekende sub II,
Exploitant,
[redacted],

[redacted]

[redacted]

Bijlagen

1. Kaart exploitatiegebied
2. Inrichtingsplan

2 80
2 80A
2 80B
2 100
2 100A
2 100B
2 110
2 110A
2 70
2 90
2 120
45.00
Exploitatiegebied

P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.

OPDRACHTGEVER
Van der Valk Hotel Harderwijk

ONDERWERP
Uitbreiding kamers en wellness

ONDERDEEL
Exploitatiegebied

SCHAAL	1:500	WIJZIGING DATUM	
GET.	PT		
DATUM	18-05-2021		
FORMAAT	A3		

WERKNR. 1936
BLADNR. VO802

IR. P.A.M. TEUNISSEN
TEL. 07
FAX: 07
EMAIL: info@teunissen.eu

Perceel
Gemeente Harderwijk
Sectie C
Nummer 1903

KAMERS/ WELLNESS

In-uitrit

Voetgangers

Pad vervalt

BESTAAND HOTEL

Pad vervalt

AFSLUITEN
TOEGANG BOS
BESTAAND

TOEGANG BOS BESTAAND HANDHAVEN

P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.

OPDRACHTGEVER
Hotel Harderwijk

OMSCHRIJVING
Uitbreiding kamers en wellness

ONDERDEEL
Inrichtingsplan

SCHAAL	1:500	WIJZIGING DATUM	
GET.	PT		
DATUM	16-02-2022		WERKNR. 1936
FORMAAT	A0		BLADNR. BE805

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reg.nr.: 02430000584741 / h240006281

Overeenkomst Programmafase – Melis Stokelaan 93

Partijen

I. de **GEMEENTE HARDERWIJK**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2022 gemeente Harderwijk d.d. 18 januari 2022, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente',

en

II [redacted], gevestigd te [redacted], aan de [redacted], hierna ook te noemen 'de Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen', en ieder afzonderlijk 'Partij'.

Nemen het volgende in overweging:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Melis Stokelaan 93, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie D, nummer 7728, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer verklaart bevoegd te zijn om deze Overeenkomst te sluiten;
C. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het bouwen van woningen en het wijzigen van de geldende bestemming maatschappelijke doeleinden naar wonen op het Exploitatiegebied hierna ook te noemen: het 'Initiatief', welke als voorlopig ontwerp als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gehecht;
D. De Gemeente heeft in een principebesluit van d.d. 12 juli 2023, nr. 02430000085125 / 02430000501344 aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de planontwikkeling uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
E. Voor het Exploitatiegebied is eerder op 7 januari 2020 een principebesluit genomen met nr. h190101422, welke is beëindigd;
F. Het voorgenomen Initiatief is een kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob) en artikel 13.11 van de Omgevingswet (Ow). De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan tot wijziging van het ruimtelijk kader ten behoeve van het verhalen van kosten, tenzij voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging een overeenkomst tot stand is gekomen waarin dit kostenverhaal is verzekerd;
G. Partijen wensen met betrekking tot het door Initiatiefnemer voorgenomen Initiatief na deze Overeenkomst een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan, waardoor het vaststellen van een kostenverhaalsregels in het omgevingsplan door de Gemeente niet langer noodzakelijk is;
H. Deze overwegingen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

- **Anterieure overeenkomst**
  Een anterieure grondexploitatie overeenkomst tussen Gemeente en Initiatiefnemer als bedoeld in artikel 13.13 Ow.

- **College**
  Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Harderwijk.

- **Einddocument**
  De door de Gemeente in overleg met (en voor rekening van) Initiatiefnemer op te stellen samenvatting van de resultaten van het in Artikel 2 bedoelde onderzoek.

- **Overeenkomst**
  De onderhavige overeenkomst Programmafase met bijlagen.

- **Programmafase**
  De periode waarover in deze Overeenkomst afspraken worden vastgelegd over het uit te voeren onderzoek als bedoeld in Artikel 2.

1.2 Behalve en alleen als uitdrukkelijk anders is bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.3 In deze Overeenkomst, tenzij anders is bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**' of '**Bijlage**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging of een bijlage in of bij deze Overeenkomst;
b. maken de Overwegingen of Bijlagen, net als alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;
c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de uitleg van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' horen te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden in overeenstemming daarmee uitgelegd;
e. omvat het enkelvoud ook het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat ook alle andere aanduidingen;
f. kan elke door de Partijen op zich genomen verplichting alleen worden verstaan als een door Partijen op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Doel van deze Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is afspraken vast te leggen over de financiële aspecten van en rolverdeling tijdens de Programmafase. Het is er ook op gericht te onderzoeken of en voor welk deel het Initiatief kan leiden tot een ruimtelijk, maatschappelijk, kwalitatief, juridisch en financieel-economisch aanvaardbaar en haalbaar plan, hierna te noemen: "het Onderzoek".

3. Randvoorwaarden, uitgangspunten en procedure Onderzoek

3.1 De Gemeente heeft voor het Exploitatiegebied randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld waaraan het Initiatief en het Onderzoek, in ieder geval aan, moet voldoen. Deze liggen vast in de volgende door de Gemeente opgestelde documenten:

- Omgevingsplan Harderwijk (bestemmingsplan “Stadsdennen”)
- Woonvisie Harderwijk
- Doelgroepenverordening Harderwijk
- Programma van eisen inrichting openbare ruimte
- Beleidsregel gemeenschappelijke fiets- en scooterberging bij woongebouwen Harderwijk 2019
- Parkeernormen nota
- Hoogbouwvisie

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet behoren de bovenstaande documenten tot het Omgevingsplan.

3.2 Het Initiatief wordt uitgevoerd met woningen en bijhorende voorzieningen. Dit moet worden vastgelegd in een door Initiatiefnemer op te stellen:

- Initiatief, met daarin een nadere uitwerking van de aandachtspunten, zoals opgenomen in de ‘Principebesluit Melis Stokelaan 93 d.d. 11 juli 2023, nr. 02430000085125 / 02430000501344’, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht;
- Woningbouwprogramma (aantallen, indeling woningbouwcategorieën)

3.3 Initiatiefnemer zal zich daarbij in ieder geval aan de volgende uitgangspunten houden, maar één en ander is niet begrenst:

a. er is sprake van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b voor woningbouw is er behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, zoals vastligt in de Doelgroepenverordening Harderwijk.
c. voor het Initiatief moet rekening worden gehouden met de dan geldende bijhorende parkeernormen, welke vastliggen in de Parkeernormennota Harderwijk en het paraplubestemmingsplan parkeerregeling.
d. de uiterlijke verschijningsvorm dient aan te sluiten bij Harderwijker schaal en context, wat stedenbouwkundig en welstand technisch door de gemeente zal worden beoordeeld;
e. in de verdere uitwerking moet nader worden bekeken hoe de openbare ruimte een kwalitatief goede invulling krijgt en hoe de inrichting kan bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied;
f. voor het Initiatief moet rekening worden gehouden met de dan geldende Hoogbouwvisie en – indien van toepassing – eerder uitgesproken uitgangspunten over logies en permanente bewoning.

3.4 a. Initiatiefnemer zorgt voor eigen rekening voor een goede ontsluiting van het Exploitatiegebied op het openbaar gebied.
b. Eventuele kosten die de Gemeente moet maken voor het aanpassen van de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied, komen voor rekening van Initiatiefnemer.

3.5 Het College zal op basis van het Einddocument een besluit nemen tot:

a. het (al dan niet) aangaan van een Anterieure overeenkomst; en
b. het (al dan niet) in procedure brengen van een ontwerp wijziging van het ruimtelijk kader.

3.6 Indien en voor zover het Onderzoek positief uitvalt en het College een positief besluit neemt als bedoeld in artikel 3.5 zal de Gemeente een concept Anterieure overeenkomst opstellen en aan Initiatiefnemer voorleggen.

3.7 Indien het Onderzoek negatief uitvalt en Partijen niet binnen een termijn van drie maanden komen tot overeenstemming over aanpassing van het Einddocument op basis waarvan besluitvorming als bedoeld in artikel 3.5 kan plaatsvinden, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor deze Overeenkomst te ontbinden.

4. Verplichtingen Partijen

4.1 De Gemeente heeft de verplichting om het Onderzoek van Initiatiefnemer zoveel mogelijk te bevorderen. Hieronder is in ieder geval begrepen de toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde documenten in het kader van het Onderzoek, de interne projectcoördinatie/ procesregie en de op te stellen beslisdocumenten waaronder het Einddocument, alsmede het opstellen van de (concept) Anterieure overeenkomst, een en ander behoudens de situatie dat het Onderzoek om welke reden dan ook gestaakt of voortijdig beëindigd wordt.

4.2 Bij uitvoering van deze Overeenkomst behouden de Gemeente en haar bestuursorganen hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid over het onderwerp van deze Overeenkomst, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming over (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 Ow en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

4.3 Dat houdt ook in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming of aansprakelijkheid in welke vorm dan ook zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht c.q. besluiten neemt, welke niet in het voordeel is/zijn van de aard en/of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van dit Initiatief.

5. Voorschot exploitatiebijdrage

5.1 Alle onderzoeken en werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst worden gedaan komen voor rekening en risico van Initiatiefnemer; ook indien de Gemeente namens Initiatiefnemer opdrachtgever is voor werkzaamheden door derden.

5.2 Initiatiefnemer voldoet een bedrag van **€ 50.000,-** *(zegge: vijftigduizend euro)*, als een zogenoemd voorschot op de exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in artikel 13.11 Ow. De betaling van dit voorschotbedrag wordt voldaan in twee gelijke termijnen. De eerste termijn van € 25.000,00 moet worden voldaan binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente. De tweede termijn van € 25.000,00 moet worden voldaan binnen zes weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente. De Gemeente verstuurt hiervoor een factuur.

5.3 Het in 5.2 genoemde voorschotbedrag ziet uitsluitend op de gemeentelijke kosten die betrekking hebben op de voorbereiding en beoordeling van het Onderzoek en deze Programmafase, welke resulteert in een nieuw principebesluit. Als een opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten, is Initiatiefnemer in die fase opnieuw een exploitatiebijdrage verschuldigd, welke onder andere betrekking heeft op de (ambtelijke) plankosten, zoals de kosten voor het tot vaststelling in procedure brengen van de wijziging van het ruimtelijk kader, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten Anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, wordt berekenend op basis van de regeling plankosten exploitatieplan. Kosten voor werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het voorschotbedrag zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, worden in de te sluiten Anterieure overeenkomst niet opnieuw in rekening gebracht. In een eventueel opvolgende Anterieure overeenkomst tussen Partijen wordt het voorschot in mindering gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage.

5.4 De Gemeente is pas gehouden om uitvoering te geven aan haar werkzaamheden nadat Initiatiefnemer het in Artikel 5 bedoelde voorschotbedrag volledig heeft voldaan. Als Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting, heeft de Gemeente het recht om verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen van zijn betalingsverplichting.

5.5 In het geval Partijen, om welke reden dan ook, geen Anterieure overeenkomst aangaan, zal bij beëindiging van deze Overeenkomst geen restitutie aan Initiatiefnemer plaatsvinden.

5.6 Initiatiefnemer verklaart zich reeds nu bereid tot het betalen van de navolgende kosten en bijdragen in het geval een Anterieure overeenkomst zal worden gesloten:
- alle kosten die door de Gemeente moeten worden gemaakt en zijn opgenomen in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikelen 8.15 Ob
- de uit te keren schade als bedoeld in artikel 15.1 Ow alsmede de hiermee gemoeide advieskosten. Indien de Gemeente dit nodig acht, zal aan Initiatiefnemer een voorschot of bankgarantie in de uit te keren schade worden gevraagd.

5.7 Wijziging in bouwprogramma en/of planning en eventueel ten tijde van het sluiten van de Anterieure overeenkomst gewijzigde wet- en regelgeving en gewijzigd gemeentelijk beleid kunnen leiden tot aanpassing van de in dit Artikel bedoelde bedragen.

6. Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding

6.1 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk twaalf maanden na ondertekening, ongeacht of inmiddels een opvolgende Anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, tenzij Partijen door middel van een addendum verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen in welk geval een nieuwe einddatum van de Overeenkomst wordt bepaald.

6.2 Indien de Overeenkomst eindigt als gevolg van het verstrijken van de hiervoor in Artikel 6.1 overeengekomen termijn, dan kan Initiatiefnemer geen rechten meer ontlenen aan deze Overeenkomst.

6.3 De Overeenkomst kan door de Gemeente, in aanvulling op Artikel 5.4, ook worden ontbonden in geval Initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

6.4 In het geval Initiatiefnemer gedurende het Onderzoek wenst af te wijken van de door de Gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden, zoals zijn gesteld in Artikel 3, dan wordt dit beschouwd als een verzoek tot wijziging van het Initiatief. Het is dan ter beoordeling van de Gemeente of zij de Overeenkomst wenst voort te zetten of te beëindigen dan wel afspraken wil maken over aanpassing van de Overeenkomst. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over vorenbedoelde aanpassingen, dan behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Overeenkomst te beëindigen.

6.5 Beëindiging van de Overeenkomst op grond van een van de bepalingen in dit Artikel zal nimmer leiden tot terugbetaling door de Gemeente aan Initiatiefnemer van reeds gedane betalingen op basis van deze Overeenkomst, noch tot vergoeding van enig andere door Initiatiefnemer gemaakte kosten samenhangende met deze plannen. Het ontslaat Initiatiefnemer overigens niet van de verplichting tot betaling van nog verschuldigde termijnen van de Exploitatiebijdrage dan wel nog niet in rekening gebrachte kosten gemaakt door de Gemeente in het kader van deze Overeenkomst.

7. Overdracht contractpositie

7.1 Gehele of gedeeltelijke overdracht van de contractpositie aan een derde is niet mogelijk, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Indien en voor zover Initiatiefnemer haar rechten en verplichtingen welke uit de Overeenkomst voortvloeien, aan (een) derde(n) wenst over te dragen, dient Initiatiefnemer alle verplichtingen die bij of krachtens de Overeenkomst op haar rusten aan die derde(n) op te leggen.

7.2 De Gemeente zal deze goedkeuring in beginsel niet onthouden, indien en voor zover de hiervoor onder 7.1 bedoelde derde, naar objectieve maatstaven, qua doelstelling, financiële draagkracht, reputatie en ervaring in voldoende mate gekwalificeerd is om de planontwikkeling voort te zetten en de mogelijke verdere realisering ter hand te nemen, een en ander ter beoordeling van de Gemeente al dan niet na overlegging van hiervoor gevraagde bescheiden.

7.3 De Gemeente kan aan het geven van haar goedkeuring voorwaarden verbinden. De door de Gemeente te stellen voorwaarden mogen slechts strekken tot de bevordering en/of de continuering van de uitvoering van de in deze Overeenkomst beoogde ontwikkeling en tot het doen waarborgen van de naleving door de rechtsopvolgers van Initiatiefnemer van de in deze Overeenkomst op Initiatiefnemer

rustende (financiële) verplichtingen.

7.4 Bij overtreding van het bepaalde in Artikel 7.1 kan deze Overeenkomst met ingang van een door de Gemeente te bepalen tijdstip, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van schadevergoeding. Indien Initiatiefnemer handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel verbeurt zij tevens aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,- (*zegge: honderdduizend euro*), onverminderd het recht van de Gemeente om daarnaast aanspraak te maken op vergoeding van de schade die zij door het handelen in strijd met dit artikel heeft geleden.

8. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

8.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

8.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank Gelderland, met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Overeengekomen op 26-02-2024

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted],

SIGN

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted],

SIGN

Bijlagen

1. Voolopig ontwerp bouwplan 'Massastudie Melis Stokelaan 93 van Veen Architekten bna d.d. 7 juni 2023
2. Principebesluit Melis Stokelaan 93 d.d. 11 juli 2023, nr. 02430000085125 / 02430000501344

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Overeenkomst programmafase rood – voor – rood 'Ooster Mheenweg, kadstraal perceel 4145'

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 van 23 december 2014, en zoals sindsdien gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '**de Gemeente**',

en

II. [redacted], wonende te [redacted] en [redacted], wonende te [redacted], hierna uitsluitend gezamenlijk te noemen '**de Initiatiefnemer'**

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en ieder afzonderlijk ook wel '**Partij**'.

Overwegingen:

A. Het bestemmingsplan Buitengebied 2014 kent een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk en komt er in het kort op neer dat gesloopte vierkante meters 'rood' elders binnen de gemeente Harderwijk mogen worden ingezet voor de realisatie van nieuwe meters 'rood'. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening;
B. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend omgeving Ooster Mheenweg te Hierden en kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 4145, verder te noemen '**het Exploitatiegebied'** en zoals aangeduid op **bijlage 1** en heeft aan de Gemeente verzocht om gebruik te mogen maken van de hiervoor onder A. bedoelde 'rood-voor-roodregeling', teneinde de ontwikkeling en realisatie mogelijk te maken van een bouwplan in het Exploitatiegebied, bestaande uit de realisatie van één vrijstaande seniorenwoning in het Exploitatiegebied, hierna te noemen: **'het Initiatief'**;
C. Het Exploitatiegebied is niet gelegen in het Buitengebied of het Eendengebied, ten aanzien waarvan voormelde rood-voor-roodregeling van toepassing is. Niettemin is de Gemeente bereid de rood-voor-roodregeling bij wijze van uitzondering op het Exploitatiegebied toe te passen;
D. Ten behoeve van het Initiatief dienen voormalige agrarische opstallen ter gezamenlijke grootte van 300 m^2 in het Exploitatiegebied te worden gesloopt en wegbestemd, teneinde sloopmeters te genereren, en dient de vrijkomende grond te worden gesaneerd, waardoor de realisatie van nieuwe 'rode ontwikkelingen', zijnde het Initiatief, mogelijk wordt gemaakt;

E. Naast de onder d. genoemde sloopmeters heeft Initiatiefnemer 150 m^2 sloopmeters uit het 'Eendengebied' en/of het 'Buitengebied' nodig, Partijen genoegzaam bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen;
F. Het Initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt een wijziging daarvan.
G. Initiatiefnemer wenst in overleg met de Gemeente te komen tot een Ontwikkelplan voor het Exploitatiegebied, zodat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Initiatief kan worden vastgesteld.
H. De Gemeente heeft ten aanzien van het Initiatief op 30 oktober 2019 een principebesluit genomen tot het verlenen van medewerking aan het onderzoeken van de haalbaarheid van het Initiatief en is onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid om in overleg met Initiatiefnemer te bepalen of de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is; de brief waarin het principebesluit vervat is (d.d. 30 oktober 2019) is aangehecht als **bijlage 2**.
I. Indien blijkt dat het Initiatief binnen de daarvoor gestelde kaders haalbaar is, is de Gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het in gang zetten van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van het Initiatief, onder de voorwaarde dat vooraf een overeenkomst tot stand is gekomen waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd, zijnde de na deze Overeenkomst volgende anterieure overeenkomst.
J. Initiatiefnemer dient in deze voorfase reeds een gedeelte van de gemeentelijke kosten te vergoeden, te weten de kosten die samenhangen met de al door de Gemeente uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het Exploitatiegebied, waaronder het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, het beoordelen van het Ontwikkelplan en het inventariseren van de uit het Ontwikkelplan van Initiatiefnemer voortvloeiende aanpassingen aan het openbaar gebied en de kosten die met deze werkzaamheden samenhangen.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities en interpretatie

1.1 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.
1.2 In deze Overeenkomst, tenzij anderszins bepaald:
   a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**', '**Bijlage**' of '**Annex**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;
   b. maken de Overwegingen, Bijlagen, Annexen, alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;
   c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;
   d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' geacht te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden dienovereenkomstig uitgelegd;
   e. omvat het enkelvoud tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen;
   f. kan elke door de Gemeente op zich genomen verplichting uitsluitend worden verstaan als een door de Gemeente op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 De Gemeente zal ten aanzien van het Initiatief in het Exploitatiegebied een Nota van Uitgangspunten ('**de NvU**') opstellen welke NvU na gereedkoming daarvan als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.

2.2 De NvU is de set ruimtelijke en planologische randvoorwaarden, waaraan het door Initiatiefnemer op te stellen ontwikkelplan zal moeten voldoen vooraleer dit ontwikkelplan verder in behandeling zal worden genomen.

2.3 Initiatiefnemer kan aan de NvU geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

2.4 Initiatiefnemer dient zich in ieder geval aan de volgende uitgangspunten te houden, doch één en ander niet limitatief:

a. er dient sprake te zijn van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b. de voormalige agrarische en asbesthoudende opstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 300 m^2 dienen te worden gesloopt en de vrijkomende grond moet worden gesaneerd, voordat met de realisatie van de nieuwe woning mag worden aangevangen;
c. er wordt één vrijstaande seniorenwoning gerealiseerd;
d. de woning heeft een totale oppervlakte (footprint) van ten hoogste 150 m^2, waarvan max. 90m^2 hoofdgebouw en max. 60 m^2 als bijgebouw. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
e. de woning dient landschappelijk te worden ingepast. De kosten daarvoor mogen worden afgetrokken van de door Initiatiefnemer op basis van de anterieure overeenkomst verschuldigde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen.
f. parkeernorm: voor woningen vanaf 70 m^2 gbo geldt een parkeernorm van 1,8 pp per woning. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

2.5 De hiervoor genoemde uitgangspunten en overige met betrekking tot het Initiatief geldende aandachtspunten zijn nader geformuleerd en uitgewerkt in een brief van de Gemeente aan Initiatiefnemer, d.d. 30 oktober 2019, met kenmerk h190091373, welke brief als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

2.7 Gelet op het bepaalde in artikel 6p van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, is het volgende van toepassing op het bouwplan van Initiatiefnemer:

- In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht na inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk 31 december 2019 is ingediend.

- In aanvulling op artikel 8 van de Woningwet kunnen tot 1 januari 2020 in de bouwverordening, in afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor te bouwen gebruiksfuncties waarvoor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist is, voorschriften worden opgenomen die voorzien in een lagere energieprestatiecoëfficiënt.

3. Voorschot gemeentelijke apparaatskosten

3.1 Initiatiefnemer voldoet, bij wege van voorschot op de gemeentelijke apparaatskosten als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente een bedrag van € 3.223,80 (*zegge: drieduizend tweehonderddrieëntwintigduizend euro en tachtig cent).* Dit bedrag betreft een voorschot van 20% van de hierna in lid 2 te noemen exploitatiebijdrage.

3.2 Het in 3.1 bedoelde voorschot op de exploitatiebijdrage heeft uitsluitend betrekking op de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met deze programmafase. Indien er in vervolg op deze Overeenkomst een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen Partijen wordt gesloten, is Initiatiefnemer in die fase de resterende exploitatiebijdrage verschuldigd, onder meer betrekking hebbend op de (ambtelijke) plankosten, waaronder de kosten voor vaststelling van het bestemmingsplan, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, zal tot stand komen op basis van de regeling plankosten exploitatieplan (Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999) en wordt thans geraamd op € 16.119,-. Kosten voor werkzaamheden die reeds onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, zullen in de te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomst niet nogmaals in rekening worden gebracht.

3.2 De Gemeente zal niet eerder gehouden zijn om uitvoering te geven aan artikel 2, dan nadat Initiatiefnemer het in artikel 3.1 bedoelde bedrag volledig heeft voldaan. Indien Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting zoals bedoeld in artikel 3.1, is de Gemeente gerechtigd verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen ten aanzien van zijn betalingsverplichting.

3.3 Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer zelf voor eigen rekening zorgdraagt voor de ontsluiting van het projectgebied op het openbaar gebied en de binnen het projectgebied te realiseren openbare ruimte aanlegd. Er zullen derhalve geen overige kosten zoals bovenwijkse plankosten, fondsvorming etc. van toepassing zijn en in de anterieure overeenkomst worden opgelegd.

3.4 Het totaal van de door de Gemeente in verband met de wijziging van de bestemming van het Exploitatiegebied aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van Initiatiefnemer. Indien tot een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gekomen tussen partijen, zal hiertoe een bepaling in die overeenkomst worden opgenomen.

3.5 Indien er een anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen partijen, wordt daarin tevens de verplichting voor Initiatiefnemer opgenomen om een bijdrage te voldoen aan de ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde een zgn. ‘vereveningsbijdrage’.

4. Ontwikkelplan

4.1 Initiatiefnemer zal, op basis van de nog op te stellen NvU, en volledig voor eigen rekening en risico, een ontwikkelplan ter zake het Initiatief op het Perceel vervaardigen en aan de Gemeente presenteren (‘**het Ontwikkelplan**’).

4.2 Het Ontwikkelplan zal voldoen aan het de randvoorwaarden zoals bedoeld in artikel 2 van deze Overeenkomst, de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012 en de NvU.

5. Beoordeling en vervolg

5.1 De Gemeente beoordeelt het door Initiatiefnemer vervaardigde Ontwikkelplan binnen acht weken na ontvangst.

5.2 Beoordeling door de Gemeente vindt plaats op basis van de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012, en de NvU (‘**de Beoordeling**’).

5.3 De Beoordeling zal leiden tot een desbetreffend (positief of negatief) besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ('**het College**'). Het College kan besluiten om zijn voorgenomen besluit ter zake de Beoordeling op de voet van artikel 169, lid 4, Gemeentewet voor te leggen aan de raad van de Gemeente ('**de Raad**').

5.4 Initiatiefnemer kan aan de Beoordeling geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

5.5 Indien de Beoordeling leidt tot een positief besluit van het College, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te trachten om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van de anterieure overeenkomst aan Initiatiefnemer aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch de NvU, noch de Beoordeling, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van de Gemeente, in welke vorm dan ook.

5.6 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk zes maanden na toezending door de Gemeente aan Initiatiefnemer van het besluit omtrent de Beoordeling, ongeacht of inmiddels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5.5 tot stand is gekomen, doch tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.

5.7 Voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst dient Initiatiefnemer genoegzaam aan te tonen onherroepelijk en onvoorwaardelijk over 150 m^2 sloopmeters uit het Eendengebied of Buitengebied te beschikken.

5.8 Initiatiefnemer heeft nimmer enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden, renten of anderszins ingeval, door welke omstandigheid dan ook, geen positieve Beoordeling en/of geen anterieure overeenkomst tussen Partijen tot stand komt.

6. Planning

6.1 Partijen streven ernaar om uiterlijk op 1 juli 2020 over een door beide Partijen goedgekeurd Ontwikkelplan zoals bedoeld in artikel 4.1 te beschikken.

6.2 Wanneer vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen Partijen (tijdig) met elkaar overleggen teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de betreffende activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel als mogelijk te waarborgen. Partijen kunnen terzake tegenover elkaar nooit enig recht op vergoeding van schade of kosten - van welke aard en omvang dan ook - ontlenen.

7. Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring en looptijd

7.1 Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft goedgekeurd en bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Initiatiefnemer is ondertekend.

7.2 Deze Overeenkomst kent een looptijd van 2 jaar, ingaande op de datum van rechtsgeldige ondertekening van deze Overeenkomst door de laatst ondertekenende Partij. Na ommekomst van deze looptijd eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, zonder dat dit enige aanspraak oplevert aan de zijde van Initiatiefnemer.

8. Diversen

8.1 Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post of koerier aan

de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig dit artikel 8.1 een ander adres doorgeeft.

Wanneer gericht aan de Gemeente:
Gemeente Harderwijk
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
t.a.v. [redacted]

Wanneer gericht aan Initiatiefnemer:
[redacted]
t.a.v. [redacted] en [redacted]

8.2 Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij zijn ingevolge artikel 3:83, lid 2 Burgerlijk Wetboek, rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren, en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen of worden vervreemd.

8.3 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.

8.4 Deze Overeenkomst, tezamen met de hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

8.5 Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

8.6 Wanneer een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zoveel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

8.7 Deze overeenkomst eindigt zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet op voet van artikel 3 van deze overeenkomst door Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

8.8 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt anvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

8.9 Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk een en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

9 Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

9.4 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Zutphen (Rechtbank Gelderland), met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Overeengekomen in tweevoud op:

De gemeente Harderwijk,

{{Signer1}}

Initiatiefnemer

{{Signer2}}

Initiatiefnemer

{{Signer3}}

Bijlagen

1. Situatietekening Exploitatiegebied d.d. 24-4-2020
2. Brief aan Initiatiefnemer d.d. 30 oktober 2019, met kenmerk h190091373
3. Nota van Uitgangspunten

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Rood-voor-Rood/sloopovereenkomst Brouwersbosweg 20

Versie d.d. 20 maart 2020. Status: Eindversie.

Partijen

I. de gemeente Harderwijk, te dezen krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] directeur Domein Ruimte, wonende [redacted] te dezen handelende krachtens het mandaatbesluit 2015, zoals is vastgesteld op 23 december 2014, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. ..... met registratienummer ....., hierna ook te noemen 'de Gemeente',

II De [redacted] en [redacted] hierna uitsluitend gezamenlijk te noemen 'Initiatiefnemer',

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder voor zich ook wel 'Partij',

Nemen het volgende in aanmerking:

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel met opstallen, plaatselijk bekend Brouwersbosweg 20 te Hierden, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie B, nummer 4252, verder te noemen '(de) Slooplocatie' en voorts zoals weergegeven op **Bijlage 1**.
B. Op de Slooplocatie bevonden zich schuren met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.500 m², welke schuren de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico heeft gesloopt.
C. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 18 april 2017 vastgesteld de 'Pilot sloopregeling Eendengebied', zijnde een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.
D. Initiatiefnemer heeft aan de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van de schuren op Slooplocatie gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld.
E. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt Initiatiefnemer
- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m² één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m² waarvan 100 m² als bijgebouw)
dan wel
- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m² één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m² waarvan 60 m² als bijgebouw)
dan wel

- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2 één rood-voor-roodrecht-sociale huur, hetwelk recht geeft op de bouw van één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag,
één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde.

F. De op basis van deze overeenkomst verkregen rood-voor-roodrechten kunnen door Initiatiefnemer elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten. Dit geldt ook wanneer Initiatiefnemer zoals bedoeld in deze Sloopovereenkomst, zelf de initiatiefnemer is op de Ontvangende Locatie. In de anterieure overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke (plan)kosten vastgelegd.

G. Indien het realiseren van een woning op een perceel binnen de gemeente Harderwijk vergt dat de bestemming van dat perceel wordt gewijzigd, komen de daarmee gemoeide kosten voor rekening van de betreffende initiatiefnemer casu quo eigenaar van dat perceel. Dit geldt ook wanneer Initiatiefnemer zelf de initatiefnemer is.

H. Initiatiefnemer is ermee bekend dat de onderhavige overeenkomst wordt gesloten in het kader van voormelde 'Pilot sloopregeling Eendengebied'. De pilot zal na ommekomst van de termijn waarvoor deze is ingesteld, in casu 31 december 2020, worden geëvalueerd. De Gemeente kan naar aanleiding van deze evaluatie besluiten de pilot al of niet voort te zetten dan wel deze pilot (al dan niet in gewijzigde vorm) om te zetten in een definitieve regeling.

I. Partijen wensen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen. De afspraken voor wat betreft de Ontvangende Locatie worden in separate overeenkomsten vastgelegd.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities

In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt.

Anterieure overeenkomst
Een grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het model dat gebruikt wordt voor de ontwikkeling en realisatie van een bouwplan op de Ontvangende Locatie, is aangehecht als **Bijlage 4.**

Bruikbare omgevingsvergunning
Een verleende omgevingsvergunning waartegen ofwel geen bezwaar mogelijk is, dan wel binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn weliswaar bezwaar is ingediend maar geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt dan wel dit/deze verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

Initiatiefnemer Ontvangende Locatie
Een (rechts)persoon die voornemens is op een Ontvangende Locatie tegen verzilvering van een aan een rood-voor-roodrecht gekoppeld bouwrecht een woning te ontwikkelen en te realiseren.

Inrichtingsplan
Het door Initiatiefnemer op te stellen Inrichtingsplan conform welke de Slooplocatie landschappelijk dient te worden ingepast. Het Inrichtingsplan behoeft de goedkeuring van de Gemeente voordat met de landschappelijke inpassing kan worden aangevangen. De landschappelijke inpassing geschiedt geheel voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Het concept-Inrichtingsplan zal na gereedkoming en goedkeuring daarvan door beide Partijen aan deze Overeenkomst worden gehecht als **Bijlage 2.**

Ontvangende Locatie
Het perceel binnen de gemeentegrenzen van de Gemeente waarop tegen verzilvering van één of meer rood-voor-roodrecht(en) de realisatie van een (of meer) woning(en) is beoogd.

Overeenkomst
Deze rood-voor-rood/sloopovereenkomst.

Overeenkomst Programmafase
De overeenkomst tussen een Initiatiefnemer Ontvangende Locatie en de Gemeente, betreffende de planvorming op een Ontvangende Locatie. Deze overeenkomst wordt gesloten nadat het Principebesluit is genomen en voordat de Anterieure overeenkomst wordt gesloten, conform het als **Bijlage 3** aangehechte model.

Principebesluit
Een door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op verzoek van een Initiatiefnemer Ontvangende Locatie genomen besluit, inhoudende de principe-bereidheid tot het (al dan niet onder voorwaarden) meewerken aan een ruimtelijke procedure die beoogd is te leiden tot de realisatie van een bouwplan op een Ontvangende Locatie. Dit Principebesluit is gekoppeld aan een combinatie van Initiatiefnemer en Ontvangende Locatie. Deze is dus niet toe te passen op een andere locatie en alleen overdraagbaar aan een andere Initiatiefnemer Ontvangende Locatie indien die overdracht alsdan geschiedt onder gelijktijdige overdracht van het daarmee samenhangende bouwrecht en de Ontvangende Locatie.

Project
De sloop van schuren op de Slooplocatie in combinatie met het (voor zover het de ondergrond van de gesloopte schuren betreft) saneren van de grond van de Slooplocatie waarop de gesloopte schuren hebben gestaan, inclusief een strook van 5 meter daar omheen, en in combinatie met de onherroepelijke omgevingsvergunning en/of bestemmingsplanwijziging van de daarmee samenhangende Ontvangende Locatie(s) alsmede de landschappelijke inpassing van de Slooplocatie conform het Inrichtingsplan.

Rood-voor-roodrecht
Het recht dat, gelet op de sloop van vierkante meters 'rood' op de Slooplocatie, de ontwikkeling en realisatie van nieuwe 'rode' functies mogelijk maakt. De volgende rood-voor-roodrechten worden onderscheiden:

Rood-voor-rood-recht-groot
De sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m^2 geeft recht op één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning (oppervlakte (footprint) max. 250 m^2 waarvan 100 m^2 als bijgebouw) elders. Voor deze woning geldt als voorwaarde dat de bouwhoogte ten hoogste 9 meter bedraagt en de goothoogte ten hoogste 3,5 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de

voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

Rood-voor-rood-recht-klein
De sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m^2 geeft recht op één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine woning (oppervlakte (footprint) max. 150 m^2 waarvan 60 m^2 als bijgebouw) elders. Voor deze woning geldt als voorwaarde dat de bouwhoogte ten hoogste 7 meter bedraagt en de goothoogte ten hoogste 3,5 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.

Rood-voor-rood-recht-sociale-huur
De sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m^2 één rood-voor-roodrecht-groot geeft recht op de bouw van één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Aan ieder rood-voor-roodrecht ingevolge deze Overeenkomst kunnen de daarmee verband houdende rechten slechts worden ontleend indien uiterlijk op 31 december 2021 een Principebesluit is genomen ten aanzien van de Ontvangende Locatie(s).

Sociale Huurwoning
Een huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Verzilveren rood-voor-roodrecht
Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dan wel het besluit zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('Wabo'), ten behoeve van het realiseren van (een) bouwplan(nen) voor één of meerdere woningen op een Ontvangende Locatie, één en ander tegen inlevering van een of meerdere daarmee corresponderende rood-voor-roodrechten.

2. Doel en reikwijdte van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisatie van het Project. De Overeenkomst wordt vrijwillig door Initiatiefnemer aangegaan, zonder dat hij daartoe rechtens of anderszins is of wordt genoodzaakt.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de voltooiing van het Project kunnen belemmeren, één en ander met inachtneming van de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden en van de Gemeente. Het bepaalde in artikel 3.4 is van overeenkomstige toepassing.

2.3 De Overeenkomst heeft betrekking op de realisatie van het Project.

2.4 Deze Overeenkomst is voor wat betreft de rechtsverhouding tussen Initiatiefnemer en de Gemeente onlosmakelijk verbonden met de tussen Initiatiefnemer en de Initiatiefnemer(s) enerzijds te sluiten koopovereenkomst(en) in geval van overdracht van rood-voor-roodrechten en met de tussen Initiatiefnemer(s) en de Gemeente anderzijds te sluiten Overeenkomsten Programmafase en Anterieure overeenkomst(en) terzake van de Ontvangende Locatie(s).

2.5 Deze Overeenkomst heeft betrekking op de pilot, welke pilot een looptijd heeft tot en met 31 december 2020, maar ten aanzien van het Project is verlengd tot en met 31 december 2021. De gemeente streeft naar continuering van de pilot dan wel naar het tijdig van kracht worden van een inhoudelijk vergelijkbaar gunstige (dan wel gunstiger) regeling, maar is daarbij afhankelijk van nadere

besluitvorming van het college van B&W en/of de gemeenteraad en behoudt zich derhalve alle rechten voor.

3. Verplichtingen van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project vervult de Gemeente een niet risicodragende rol. Haar rol is randvoorwaardenstellend/-scheppend en faciliterend.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om het bepaalde in deze Overeenkomst ook bestuursrechtelijk deugdelijk en voortvarend uit te werken in planvormen c.q. besluiten die Initiatiefnemer en/of Initiatiefnemer Ontvangende Locatie wat betreft vastlegging en verankering steeds de optimale juridische zekerheid en ruimte bieden van de door Partijen beoogde bouw-, gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden inclusief rechtstreekse bouw- en gebruikstitels (onder de huidige regelgeving te realiseren middels het instrument van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen), waaronder - doch niet uitsluitend - de verlening van omgevingsvergunningen en het vaststellen van (een) bestemmingsplan(nen) met betrekking tot de Ontvangende Locatie(s) ten behoeve van de functie 'Wonen' en de herbestemming van de delen van de Slooplocatie waarop gesloopte schuren hebben gestaan, zodanig dat de huidige functieaanduiding intensieve veehouderij op die perceeldelen daarmee komt te vervallen en wordt vervangen door de bestemming 'Agrarisch met natuurwaarden', een en ander zodra c.q. tegelijk met het moment dat de daarmee samenhangende omgevingsvergunningen en/of bestemmingsplanwijzigingen met betrekking tot de Ontvangende Locatie(s) onherroepelijk van kracht is/zijn geworden. De verantwoordelijkheid van de Gemeente beperkt zich tot het voeren van de hiervoor benodigde c.q. noodzakelijke procedures.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de realisatie van het Project adequaat en met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – tijdig zullen worden verleend. De inspanningsverplichting brengt voorts met zich mee, dat de Gemeente voor zover dit voor haar besluitvormingsproces noodzakelijk is, zal bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van andere en/of hogere overheden (waaronder die van de gemeenteraad) tijdig zullen worden verleend. Zij zal Initiatiefnemer en/of Initiatiefnemers tijdig en adequaat op de hoogte houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.

3.4. De Gemeente heeft daarnaast de inspanningsverplichting elk serieus en redelijk verzoek van Initiatiefnemer en/of een Initiatiefnemer Ontvangende Locatie in behandeling te nemen dat ziet op beoordeling door de Gemeente van een locatie binnen de gemeentegrenzen van de Gemeente op geschiktheid en haalbaarheid om te kunnen dienen als Ontvangende Locatie en dit verzoek voortvarend en constructief af te handelen; eventuele afwijzingen van dergelijke verzoeken zijn steeds voorzien van een kenbare, deugdelijke en draagkrachtige motivering. De Gemeente zal zich er - binnen de grenzen van haar bestuursrechtelijke bevoegdheden en mogelijkheden, zich rekenschap gevend van de vigerende structuurvisie(s) en het gemeentelijk beleid, waaronder de vigerende Woonvisie, en met inachtneming van het bepaalde in lid 3.5 - maximaal voor inspannen dat de in dit artikellid bedoelde verzoeken zoveel mogelijk zullen leiden tot een Principebesluit. Verzoeken daartoe zullen zolang in behandeling worden genomen voor zover er redelijkerwijs besluitvorming kan plaatsvinden door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente voor het einde van de in artikel 2.5 benoemde termijn van 31 december 2021. Concreet betekent dit dat Initiatiefnemer er rekening mee moet houden dat er in principe na 1 december 2021 geen nieuwe aanvragen meer behandeld zullen kunnen worden.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

[redacted]

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer heeft voor eigen rekening en risico zorg gedragen voor de sloop van voldoende (met de verzilvering van één rood-voor-roodrecht samenhangende) vierkante meters schuren op de Slooplocatie en voor de sanering van de Slooplocatie voor wat betreft de ondergrond van de gesloopte opstallen (inclusief een zone van tenminste 5 meter rondom de (voormalige) opstallen) waardoor het recht is gegenereerd van verzilvering van één rood-voor-roodrecht.

4.2 Het aantal sloopmeters bedraagt circa 1.500 m².

4.3 Initiatiefnemer dient uiterlijk binnen twaalf maanden na de ondertekening van deze Overeenkomst, de landschappelijke inpassing van de Slooplocatie te hebben voltooid. De landschappelijke inpassing zoals vorenbedoeld dient te geschieden conform het Inrichtingsplan dat in concept aan deze Overeenkomst na overeenstemming daarover zal worden gehecht als **Bijlage 2.**

4.4 Initiatiefnemer zal binnen 2 weken na ondertekening van deze Overeenkomst schriftelijk een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek indienen om de op de Slooplocatie rustende milieuvergunning in te trekken. De in de vorige volzin bedoelde verplichting dient door Initiatiefnemer aan zijn eventuele rechtsopvolgers te worden opgelegd door middel van een kettingbeding in de akte van levering van (een gedeelte van) de Slooplocatie, tenzij Initiatiefnemer alsdan volledig heeft voldaan aan de bedoelde verplichting.

4.5 Initiatiefnemer zal uiterlijk binnen één maand na elke verzilvering (dan wel zoveel eerder als nodig is in het geval het hierna bedoelde wegbestemmen van (een deel van) de Slooplocatie wordt meegenomen in hetzelfde bestemmingsplan dat de bestemmingswijziging van de Ontvangende Locatie(s) regelt) schriftelijk een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek indienen bij de Gemeente om de bestemming van (een deel van) de Slooplocatie te wijzigen, te weten een wijziging die inhoudt dat de huidige functieaanduiding intensieve veehouderij wordt wegbestemd ten aanzien van dat deel van het perceel waarop de gesloopte schuren waren gesitueerd en ten aanzien van het aantal vierkante meters schuren waarvoor alsdan rood-voor-roodrechten zijn verzilverd. Initiatiefnemer stelt het hiertoe strekkende bestemmingsplan voor zijn rekening en risico op en legt dit ter goedkeuring en vaststelling aan de Gemeente voor. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, en dergelijke zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De kosten voor toetsing van de door Initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken door de Gemeente, komen eveneens voor rekening van Initiatiefnemer

4.6 Initiatiefnemer verbindt zich te onthouden van het (doen) indienen van (een) zienswijze(n) en/of (een) beroep(en) tegen het (ontwerp-)bestemmingsplan waarmee de huidige agrarische bestemming (al dan niet deels) wordt wegbestemd als bedoeld in artikel 4.5.

4.7 Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat het voor de geldigheid en bruikbaarheid van de rood-voor-roodrechten noodzakelijk is dat uiterlijk op 31 december 2021 sprake dient te zijn van een daarmee verband houdende Principebesluit. Na 31 december 2021 vervallen de rood-voor-roodrechten ten aanzien waarvan alsdan geen Principebesluit is genomen en kan Initiatiefnemer geen rechten meer ontlenen aan de onderhavige Overeenkomst, zonder dat de Gemeente gehouden is tot het vergoeden van kosten of schaden aan de zijde van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente terzake.

4.8 De aanvraag om een Principebesluit dient door Initiatiefnemer en de Initiatiefnemer Ontvangende Locatie gezamenlijk te worden ingediend. Uitsluitend de aanvragende Initiatiefnemer Ontvangende Locatie kan rechten ontlenen aan het te nemen Principebesluit. Het Principebesluit geldt nadrukkelijk uitsluitend ten aanzien van de Ontvangende Locatie waarop dit betrekking heeft. De Initiatiefnemer Ontvangende Locatie dient aan te tonen eigenaar te zijn van de betreffende Ontvangende Locatie, dan wel daarop een onherroepelijk recht op levering te hebben, bij gebreke waaraan de Gemeente niet (langer) verplicht is een Principebesluit te nemen.

4.9 Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger en/of een Initiatiefnemer Ontvangende Locatie kan slechts tot verzilvering van een rood-voor-roodrecht over gaan onder het gelijktijdig sluiten van een

[redacted]

anterieure overeenkomst met de Gemeente. Indien de beoogde ontwikkeling op een perceel onwenselijk of niet mogelijk is, zulks naar het oordeel van de Gemeente en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4, is de Gemeente gerechtigd niet over te gaan tot het sluiten van een Anterieure overeenkomst. Er kan alsdan geen rood-voor-recht worden verzilverd. Het voordragen van een perceel voor verzilvering van een rood-voor-roodrecht dient dan ook te allen tijde in samenspraak met de Gemeente te geschieden. Indien Initiatiefnemer casu quo een Initiatiefnemer Ontvangende Locatie geen rood-voor-roodrecht kan verzilveren, is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade aan de zijde van Initiatiefnemer, in welke vorm of onder welke naam dan ook. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente terzake voor alle aanspraken. Voormelde vrijwaring geldt uitdrukkelijk eveneens indien er na een positief Principebesluit en/of een gesloten Overeenkomst Programmafase toch geen Anterieure overeenkomst tot stand komt.

4.10 Indien Initiatiefnemer tekortschiet in de nakoming van de hiervoor bedoelde verplichting tot

- het indienen van een onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek om de op de Slooplocatie rustende milieuvergunning in te trekken in het geval de schuren zijn gesloopt (binnen twee weken na afronding van de sloop- en saneringswerkzaamheden) als bedoeld in artikel 4.4 en/of
- het indienen van een schriftelijk onvoorwaardelijk en onherroepelijk verzoek bij de Gemeente om de bestemming van (een deel van) de Slooplocatie te wijzigen als bedoeld in artikel 4.5 en/of
- het (doen) indienen van (een) zienswijze(n) en/of (een) beroep(en) tegen het (ontwerp-) bestemmingsplan waarmee de huidige agrarische bestemming (al dan niet deels) wordt wegbestemd als bedoeld in artikel 4.6,

verbeurt Initiatiefnemer aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 250.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 1.250,- per dag dat de overtreding voortduurt.

5. Instandhoudingsverplichting Sociale Huurwoningen

5.1 Ten aanzien van eventueel te realiseren Sociale Huurwoningen geldt dat deze gedurende tenminste tien (10) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd als Sociale Huurwoningen met een een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. In geval van niet nakoming of overtreding van vorenstaande verplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichting dient als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op de Ontvangende Locatie of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan de Ontvangende Locatie of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) de Ontvangende Locatie.

6. Planschade

6.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden onherroepelijk toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, voor zover die planschade het gevolg is van de wijziging van het planologisch regime ter plaatse van de Slooplocatie. Initiatiefnemer is zijn vergoeding aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente de betreffende planschadevergoeding heeft uitbetaald. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de Gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal

plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden. Initiatiefnemer is deze kosten aan de Gemeente verschuldigd, wanneer en zodra de Gemeente deze kosten zelf verschuldigd is.

6.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de gemeentelijke procedureverordening van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

6.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente tijdig en inhoudelijk volledig worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

6.4 Partijen stellen vast dat het (al dan niet deels) wegbestemmen van de functie intensieve veehouderij van de Slooplocatie niet leidt tot (plan)schade aan de zijde van Initiatiefnemer en/of voor schade welke voor (nadeel)compensatie in aanmerking komt. Voor zover echter niettemin mocht blijken dat vorenbedoeld (al dan niet deels) wegbestemmen (plan)schade veroorzaakt aan de zijde van Initiatiefnemer, wordt deze (plan)schade geacht anderszins verzekerd te zijn, in de vorm van de bouwrechten die Initiatiefnemer daarvoor ter compensatie heeft ontvangen. Initiatiefnemer garandeert jegens de Gemeente nimmer enig verzoek om vergoeding van (plan)schade terzake vorenbedoeld (al dan niet deels) wegbestemmen bij de Gemeente in te dienen of in te laten dienen, onder welke naam of in welke vorm dan ook. Indien en voor zover Initiatiefnemer het vorenstaande overtreedt en toch een of meer planschadeverzoeken terzake vorenbedoeld (al dan niet deels) wegbestemmen bij de Gemeente indient, is Initiatiefnemer aan de Gemeente een boete verschuldigd ter hoogte van het bedrag van de alsdan op het betreffende verzoek onherroepelijk toegekende planschade.

7. Schade als gevolg van sloopactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door sloop- en bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

8. Exploitatiebijdrage en bankgarantie

8.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd voor het wijzigen van de bestemming van de Slooplocatie. Deze Exploitatiebijdrage zal op grond van werkelijk gemaakte uren (binnen de grenzen en met inachtneming van het bepaalde in de ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017) door middel van nacalculatie worden berekend en aan Initiatiefnemer worden gefactureerd. De kosten worden thans geraamd op € 8.000,-. De werkelijk gemaakte kosten zijn door Initiatiefnemer verschuldigd.

8.2 De in lid 1 bedoelde Exploitatiebijdrage is verschuldigd binnen twee weken nadat de kosten zoals bedoeld in artikel 8.1 gecalculeerd zijn (na vaststelling van het bestemmingsplan). De Gemeente zal daartoe een factuur uitreiken aan Initiatiefnemer, welke Initiatiefnemer binnen de daarop vermelde betalingstermijn dient te voldoen.

8.3 Initiatiefnemer staat ondubbelzinnig en onherroepelijk in voor het voldoen van de volledige Exploitatiebijdrage.

8.4 De Exploitatiebijdrage is niet belast met omzetbelasting.

8.5 De Exploitatiebijdrage is Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat de beoogde bestemmingswijziging niet van kracht wordt. Indien de beoogde bestemmingswijziging

definitief niet onherroepelijk wordt, is Initiatiefnemer de daadwerkelijk door de Gemeente gemaakte kosten verschuldigd. Voor zover de reeds betaalde Exploitatiebijdrage de werkelijke kosten overstijgt, wordt het meerdere gerestitueerd.

8.6 Ter meerdere zekerheid van de nakoming van zijn verplichting zoals bedoeld in artikel 8.1, zal Initiatiefnemer een bankgarantie stellen ter hoogte van de geraamde Exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 8.1, welke bankgarantie onherroepelijk en onvoorwaardelijk is en voortduurt tot en met de dag waarop de Exploitatiebijdrage volledig door Initiatiefnemer aan de Gemeente is betaald. De bankgarantie moet worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling en een clausule bevatten dat de betreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de bankgarantie aan de Gemeente zal uitkeren. Deze bankgarantie dient uiterlijk één maand na ondertekening van deze Overeenkomst in het bezit van de Gemeente te zijn. De kosten gemoeid met het doen stellen van een bankgarantie zijn geheel voor rekening van Initiatiefnemer Indien en voor zover Initiatiefnemer een deel van de Exploitatiebijdrage aan de Gemeente voldoet, is Initiatiefnemer gerechtigd de bankgarantie met een gelijkluidend bedrag af te bouwen.

9. Overdracht aan derden van de Overeenkomst en rood-voor-roodrechten

9.1 Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

9.2 Initiatiefnemer kan niet tot vervreemding van een rood-voor-roodrecht overgaan, zonder daarbij tevens de koper van het rood-voor-roodrecht te wijzen op diens verplichting om ten aanzien van een voorgenomen Project met behulp van dat rood-voor-recht, een anterieure overeenkomst met de Gemeente aan te gaan. De Gemeente stemt met het aangaan van deze Overeenkomst in met het verkopen en leveren door Initiatiefnemer van rood-voor-roodrechten aan (een) nader te bepalen Initiatiefnemer(s) Ontvangende Locatie(s), op voorwaarde dat tussen iedere Initiatiefnemer Ontvangende Locatie en de Gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst zal worden gesloten terzake de ontwikkeling van het betreffende perceel. Indien de beoogde ontwikkeling op het perceel van een Initiatiefnemer Ontvangende Locatie naar het in gevolge artikel 3.4 gemotiveerde oordeel van de Gemeente onwenselijk of niet mogelijk is, is de Gemeente gerechtigd niet over te gaan tot het sluiten van een Anterieure overeenkomst met de betreffende Initiatiefnemer Ontvangende Locatie. Er kan alsdan geen rood-voor-recht worden verzilverd. Het overdragen van rood-voor-roodrechten aan derden en het voordragen van een perceel voor verzilvering van een rood-voor-roodrecht dient dan ook te allen tijde in samenspraak met de Gemeente te geschieden. Indien Initiatiefnemer of een initiatiefnemer geen rood-voor-roodrecht kan verzilveren om redenen die niet de Gemeente aan te rekenen zijn, is de Gemeente niet aansprakelijk voor schade, noch aan de zijde van Initiatiefnemer, noch aan de zijde van de Initiatiefnemer Ontvangende Locatie, onder welke vorm of onder welke naam dan ook. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente terzake voor alle aanspraken.

10. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

10.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

10.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een

aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

10.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

10.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

11. Einde overeenkomst

11.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

11.2 Wanneer de Exploitatiebijdrage niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente is betaald wordt deze Overeenkomst - zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist –als ontbonden beschouwd; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

11.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat de exploitatie is afgesloten en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

12. Toepasselijk recht; geschillenregeling

12.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

12.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

13. Generieke bepalingen

13.1 Het in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde maakt onderdeel uit van de Overeenkomst.

13.2 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

13.3 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

13.4 De bijlagen bij deze Overeenkomst worden geacht onverbrekelijk deel uit te maken van de Overeenkomst. In geval van onderlinge strijdigheid tussen een bijlage en het bepaalde in deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen onderling, prevaleert een bijlage van latere datum boven een bijlage van eerdere datum.

13.5 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(leden) inzake deze Overeenkomst maken dit niet anders. Er komt niet eerder een (bindende) overeenkomst tot stand, ook niet een voorwaardelijke, dan nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente 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.

Overeengekomen op

de ondergetekende sub I,
de gemeente Harderwijk,
[redacted]

de ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted]

[redacted] – Schuit,
[redacted]

Bijlagen

1. Overzichtstekening Slooplocatie
2. Inrichtingsplan, te zijner tijd aanhechten
3. Model overeenkomst programmafase
4. Model anterieure overeenkomst

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Anterieure overeenkomst - uitbreiding onderstation Liander

Partijen

I. de **Gemeente Harderwijk**, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Stad en Omgeving, ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit gemeente Harderwijk 2022 d.d. 18 januari 2022 ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II De naamloze vennootschap **Liander N.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, met adres Utrechtseweg 68 te 6812 AH Arnhem (met postadres Postbus 50, 6920 AB Duiven), ingeschreven in het handelsregister met nummer 08021677 met vermelding RSIN [redacted], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur afdeling Klant & Ontwerp, hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als '(de) Partijen'.

Nemen in aanmerking

A. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel HDW00-C-1779, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk sectie C, nummer 1779, hierna te noemen 'het Exploitatiegebied';
B. Initiatiefnemer is voornemens om in januari 2023 te starten met een uitbreiding van het bestaande onderstation op het Exploitatiegebied (het Project).
C. Om het uitgebreide onderstation in begin 2024 in bedrijf te nemen is de start in januari 2023 randvoorwaardelijk.
D. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een Bruikbare Omgevingsvergunning , waarmee de uitbreiding van kan worden gerealiseerd.
E. De Gemeente heeft in haar schrijven van 10 november 2021 (kenmerk/ h210116950) aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen, indien de planontwikkeling onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden doorgang kan vinden;
F. Op grond van de Wet Ruimtelijke ordening is de Gemeente verplicht om haar kostenverhaal te verzekeren voor het bouwplan van Initiatiefnemer en derhalve een Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd is.
G. Partijen de nadere voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen

1. Definities en bijlagen

1.1 In deze overeenkomst worden de hierna volgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

- *Bestemmingsplan:*
  Een door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan dat de realisatie van het Bouwplan van Initiatiefnemer planologisch mogelijk maakt.

- *Bijlage:*
  Een bijlage behorende bij deze Overeenkomst

- *Bruikbare omgevingsvergunning:*
  Een verleende omgevingsvergunning omgevingsvergunning ten behoeve van alle in de scope van dit Project te realiseren objecten, waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend of waartegen binnen deze termijn bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing aanhangig is gemaakt of tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, (een) binnen de termijn van zeven weken ingediend(e) verzoek(en) om een voorlopige voorziening tot schorsing is (zijn) afgewezen.

- *Exploitatiegebied:*
  Het gebied waarop het Project wordt gerealiseerd, gelegen aan de Leuvenumseweg 34, kadastraal bekend als gemeente Harderwijk, sectie C, nummer 1779 met een totale oppervlakte van circa 32.876 m2, welke als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

- *Inrichtingsplan:*
  De visualisatie van het Project welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd, waarop alle in het kader van het project te ontwikkelen objecten en gebieden binnen het exploitatiegebied worden gevisualiseerd.

- *Overeenkomst:*
  Deze anterieure overeenkomst.

- *Project*
  Het Project bestaat uit het (doen) ontwikkelen en realiseren van een bouwplan op het Exploitatiegebied, bestaande uit: het het verwijderen en vervangen van transformator 1, het verwijderen van trafo 3, verplaatsen van trafo 2 en het verleggen van de kabels, het uitbreiden van het 50KV veld, de bouw van de 150/20kV station en het plaatsen van twee extra trafo's in dit station, het realiseren van een CDU gebouw, het realiseren van een 150KV vork constructie en de aanleg van een kabeltracé vanaf het 150/20KV station tot aan de Leuvenumseweg. De aanleg van het kabeltracé richting Nunspeet, Lorentz of andere gebieden behoort niet tot het project.
  Het bouwplan op het Exploitatiegebied wordt gerealiseerd conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.
  Het Project wordt geheel voor eigen rekening en risico door Initiatiefnemer gerealiseerd.

1.2 De definities, de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst. Indien in de Overeenkomst zaken niet zijn opgenomen die wel in de Bijlagen zijn vastgelegd, geldt het bepaalde in de Bijlagen. In geval de Bijlagen onderling strijdigheden bevatten, geldt het bepaalde in de ter zake meest toepasselijke Bijlage.

1.3 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre de context dat vereist.

1.4 Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:

Bijlage 1: exploitatiegebied
Bijlage 2: Inrichtingsplan
Bijlage 3: situatietekening bomenkap
Bijlage 4: plankostenoverzicht

2. Doel en strekking van de Overeenkomst

2.1 Partijen beogen door middel van de Overeenkomst de voorwaarden en afspraken vast te leggen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het Project, waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van een het Project op het Exploitatiegebied.

2.2 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Overeenkomst en de uiteindelijk beoogde realisatie van het Project kunnen belemmeren.

3. Inspanningsverplichting van de Gemeente

3.1 Bij de ontwikkeling van het Project op het Exploitatiegebied vervult de Gemeente een niet risicodragende rol.

3.2 De Gemeente heeft, met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid, een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een Bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project en het beoogde gebruik. De Gemeente spant zich in daartoe het Bestemmingsplan in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor het beoogde Project de benodigde Bruikbare omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

3.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met het Project met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde Project tijdig zullen worden verleend.

3.4 De Gemeente behoudt bij de nakoming van het bepaalde in dit Artikel volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijk besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van aansprakelijkheid of een wanprestatie zal zijn, wanneer het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van bestuursrechtelijke instanties.

4. Verplichtingen van Initiatiefnemer

4.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de planvorming. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de publiekrechtelijke medewerking te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. zullen door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd en behoeven de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente heeft daarin een toetsende rol.

4.2 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening de benodigde vergunningen aanvragen, als ook alle eventuele overige vergunningen benodigd voor realisering van het Project. Initiatiefnemer is daarvoor de leges verschuldigd aan de Gemeente conform de legesverordening. Verschuldigde leges in verband met de voor dit Project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet inbegrepen in de kosten, als bedoeld onder 9.

4.3 Voor het Exploitatiegebied is sprake van een verhoogd archeologische verwachtingswaarde. Initiatiefnemer zal zo spoedig mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek laten verrichten. Indien de uitkomst daarvan daartoe aanleiding geeft zal Initiatiefnemer een aanvullend onderzoek laten uitvoeren.

5. Planschadeverhaal

5.1 Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden door de Gemeente c.q. door het college van burgemeester en wethouders - op basis van daartoe onherroepelijk geworden besluiten - aan planologisch benadeelden toegekende aanvragen om tegemoetkoming in planschade (planschadevergoedingen), als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro inclusief de daarover verschuldigde renten, welke planschade het gevolg is van het onherroepelijk worden van de Bruikbare omgevingsvergunning. In dit kader zal Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in planschade, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn. Wanneer de gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door de planologisch benadeelden ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal Initiatiefnemer ook die kosten aan de gemeente vergoeden. Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de gemeente voldoen uiterlijk binnen twee weken nadat het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade in werking is getreden.

5.2 Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’ van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.

5.3 Initiatiefnemer zal door de Gemeente op tijd worden betrokken bij ingediende aanvragen om planschadevergoeding, over uitgebrachte adviezen, over te nemen beslissingen, over ingestelde (hoger) beroepen, en dergelijke, één en ander wijze zoals voorgeschreven in de ‘Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008’. Bij betwisting zal de Gemeente de planschadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en Initiatiefnemer afhandelen.

5.4 Initiatiefnemer heeft een planschaderisico-analyse laten opstellen en de uitkomst daarvan ter beoordeling aan de Gemeente voorgelegd. Uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat er geen sprake is van verwachte planschade.

6. Bijzondere verplichtingen van Initiatiefnemer

6.1 Ten behoeve van het Project zal door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer bomen op gronden in eigendom van de Gemeente worden gekapt, zoals weergegeven op de situatietekening, welke als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst moet worden toegevoegd.

6.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 6.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de Gemeente, waarbij de in Artikel 3 vermelde inspanningsverplichting van de Gemeente van toepassing is op het indienen van de aanvraag voor de kap van de bomen in het Gelders natuurnetwerk. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de Gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in afstemming met en onder toezicht van de Gemeente.

6.3 Na realisatie van het Project zullen de gronden als hiervoor onder 6.1 genoemd door en voor rekening van Initiatiefnemer groen worden ingericht, conform de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Inrichtingsplan, welke als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gevoegd.

7. Aansluiting op openbare ruimte

7.1 Alle voor aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte of op de in de openbare ruimte aanwezige (nuts)voorzieningen uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden, worden door of in opdracht en voor rekening van Initiatiefnemer uitgevoerd.

7.2 Ten aanzien van de hiervoor onder 7.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer overleg hebben met de gemeente. Eén en ander moet ook de goedkeuring hebben van de gemeente. Initiatiefnemer zal bedoelde werkzaamheden (doen) uitvoeren in goed overleg met en onder toezicht van de gemeente.

8. Schade als gevolg van bouwactiviteiten

Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte schade aan eigendommen van de Gemeente of aan derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt door of in opdracht van Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkige staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe. Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden terzake.

9. Communicatie

9.1 Initiatiefnemer is, geheel voor eigen rekening en risico, verantwoordelijk voor de vroegtijdige informatievoorziening naar en participatie van omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming, ontwikkeling en realisatie van het Project.

9.2. Initiatiefnemer zal de Gemeente op de hoogte houden van de informatievoorziening en het participatietraject en haar, waar nodig, hierbij betrekken.

9.3 Partijen brengen in overleg met elkaar communicatie-uitingen over het Project naar buiten en daarnaast informeren Partijen elkaar (waar mogelijk) vooraf over andere persberichten en openbare bekendmakingen met betrekking tot het onderwerp en de inhoud van deze Overeenkomst.

10. Exploitatiebijdrage (Kostenverhaal)

10.1 Initiatiefnemer is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de kosten voor het in rekening brengen de wijziging van het bestaande gebruik, zijnde een bedrag van **€ 126.592,00** (*zegge: honderdzesentwintigduizend vijfhonderdtweeënnegentig euro*). De exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Het kostenoverzicht is bijgevoegd als bijlage 4.

10.2 De Exploitatiebijdrage wordt door middel van door de Gemeente uit te reiken factuur in rekening gebracht en dient te worden voldaan binnen de daarin gestelde betalingstermijn van 14 dagen via het onderstaande betalingsschema:

- 50% van de totale exploitatiebijdrage, zijnde € 63.296,00, dient te worden voldaan na ondertekening van deze Overeenkomst
- 50% van de totale exploitatiebijdrage, zijnde € 63.296,00, dient te worden voldaan nadat het ontwerpbesluit van het Bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en uiterlijk voordat het Bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

Bij te late betaling van het voornoemde totaalbedrag, is Initiatiefnemer aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

10.3 De bovengenoemde bijdrage is gebaseerd op de vergoeding van de gemeentelijke interne en externe kosten, voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op het in exploitatie brengen van de gronden in het Project en het in procedure brengen van het bestemmingsplan en omvat werkzaamheden in verband met de uitvoering van deze overeenkomst.

10.4 De bijdrage bevat niet de kosten die de gemeente mogelijk moet maken ten gevolge van het project buiten het exploitatiegebied. Dit zijn extra kosten die eveneens voor rekening van Initiatiefnemer komen. Eventuele andere kosten worden gemaakt door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer. De gemeente legt deze eventuele extra kosten vooraf ter goedkeuring voor aan de initiatiefnemer. Nu dit derhalve geen kosten voor de gemeente zijn, vindt er verder geen kostenverhaal plaats.

10.5 Verschuldigde leges in verband met de voor het project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. Eventueel voor de verlening van de omgevingsvergunning nog te verrichten onderzoeken zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

10.6 Indien, op verzoek van Initiatiefnemer een aanpassing van de bruikbare omgevingsvergunning nodig is en daarmee de gemeente opnieuw haar kaderstellende danwel toetsende rol dient te vervullen voor de betreffende procedure, of indien door toedoen van Initiatiefnemer sprake is van extra werkzaamheden van of door de Gemeente, komen deze kosten voor rekening van Initiatiefnemer en dienen deze kosten te worden vergoed aan de Gemeente. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

10.7 Indien het Project niet binnen de gestelde looptijd wordt afgerond en/of er dienen extra werkzaamheden te worden uitgevoerd welke nu niet in de exploitatiebijdrage zijn opgenomen, is Initiatiefnemer voor deze extra kosten wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd. Indien de looptijd dreigt te worden overschreden treedt Initiatiefnemer daarover tijdig in overleg met de Gemeente.

10.8 Initiatiefnemer en de Gemeente voeren overleg over de wijze waarop eventuele beroepschriften gericht tegen de wijziging van het planologisch regime ten behoeve van het Project verweer wordt gevoerd. Partijen komen overeen dat de hiermee gemoeide kosten van juridische bijstand voor rekening van Exploitant komen. Onder de kosten van juridische bijstand verstaan Partijen zowel de kosten van juridische bijstand van de medewerkers van de Gemeente zelf (interne juridische kosten van bijstand) als de kosten van externe juridische bijstand. Over de vergoeding van deze meerkosten dienen Partijen vooraf eenduidige afspraken te maken.

11. Overdracht aan derden

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, wanneer er grond is om aan te nemen, dat de Overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving en kan een eis tot borgstelling door Initiatiefnemer bevatten.

12. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst; ontbinding

12.1 De wettelijke bepalingen over nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn onverkort op de Overeenkomst van toepassing.

12.2 Wanneer Initiatiefnemer beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van de Overeenkomst geen inhoud meer kan worden gegeven – dan wel overigens haar beschikkingsmacht verliest, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om terzake schadevergoeding te vorderen.

12.3 Onverminderd wat de wet bepaalt wanneer een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen en dus wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes weken.

12.4 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van alle als gevolg van de wanprestatie aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.

12.5 Deze Overeenkomst kan worden ontbonden indien het Bestemmingsplan door de Gemeente in gewijzigde en niet door de Initiatiefnemer akkoord bevonden vorm in procedure wordt gebracht of wordt vastgesteld en de betreffende wijziging zodanig ingrijpend is dat deze een ontbinding door Initiatiefnemer met bijbehorende consequenties rechtvaardigt. In dat geval treden Partijen in overleg over restitutie van een deel van de exploitatiebijdrage, voor zover deze betrekking heeft op werkzaamheden die de Gemeente niet meer zal uitvoeren.

13. Einde overeenkomst

13.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.

12.2 Wanneer de hiervoor onder 10.1 genoemde kosten niet binnen de daarvoor aangegeven termijn door Initiatiefnemer aan de Gemeente zijn betaald, zal de Bruikbare Omgevingsvergunning niet in procedure worden gebracht; Initiatiefnemer kan hieraan alsdan geen rechten meer ontlenen.

13.3 Voor het overige eindigt de Overeenkomst doordat het Project in overeenstemming met de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, het Project is opgeleverd en alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn nagekomen.

13.4 De Gemeente kan de Overeenkomst – voor het op dat moment nog niet uitgevoerde deel – eenzijdig ontbinden, met onmiddellijke ingang en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door middel van een buitengerechtelijke verklaring, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt verleend of Initiatiefnemer anderszins in zijn beschikkingsmacht wordt beperkt.

14. Publicatie

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de Overeenkomst en de naam van de wederpartij.

15. Toepasselijk recht; geschillenregeling

15.1 Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle uit de Overeenkomst, of uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

16. Generieke bepalingen

16.1 Wanneer één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).

16.2 Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Overeengekomen op 26-03-2022

De ondergetekende sub I,
De gemeente Harderwijk,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

De ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,
[redacted] J [redacted] J,

SIGN

Bijlagen

Bijlage 1: exploitatiegebied
Bijlage 2: Inrichtingsplan
Bijlage 3: situatietekening bomenkap
Bijlage 4: plankostenoverzicht

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

gemeente harderwijk

Reg.nr.: 02430000217685 / h210064731

Overeenkomst Programmafase, ontwikkeling Zuiderzeestraatweg 46

Partijen

I. de Gemeente Harderwijk, ten deze krachtens artikel 171, lid 2, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], directeur Domein Ruimte, wonende te [redacted], ten deze handelende krachtens het mandaatbesluit 2015 d.d. 23 december 2014, en zoals sindsdien is gewijzigd, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente, hierna ook te noemen '(de) Gemeente',

en

II [redacted], wonende te [redacted] aan de [redacted], en [redacted], wonende te [redacted]) [redacted], aan de [redacted] hierna ook te noemen '(de) Initiatiefnemer'.

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' en ieder afzonderlijk ook wel 'Partij'.

Partijen nemen het volgende in overweging:

[redacted]. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 18 april 2017 vastgesteld de 'Pilot sloopregeling Eendengebied', zijnde een regeling voor functieverandering, hierna te noemen 'rood-voor-roodregeling'. Deze regeling is gebaseerd op de Visie voor Hoofdlijnen Buitengebied Harderwijk. Het beleid voor functieverandering is gebaseerd op de in regionaal verband opgestelde Streekplanuitwerking Functieverandering (2007), uitwerking van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland. Hoewel het Streekplan inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie Gelderland is het beleid ten aanzien van functieverandering nog actueel. Daarnaast vormt de Structuurvisie Dorpsomgevingsplan Hierden een belangrijk beleidskader i.v.m. landschappelijke aspecten en verevening.

B. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om ten aanzien van de sloop van (een deel van) de schuren op Slooplocatie (Parallelweg 9/10) gebruik te mogen maken van de zogenaamde 'rood-voor-roodregeling', zoals vorenbedoeld en de Gemeente heeft daar mee ingestemd. De Eigenaren Schuren en de Gemeente hebben daartoe een 'Rood-voor-rood/sloopovereenkomst' gesloten dan wel zullen deze sluiten, hierna te noemen: 'de Sloopovereenkomst'.

C. Als tegenprestatie voor de sloop van (een deel van) de schuren ontvangt Eigenaar Schuren:
   - per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 750 m2 één rood-voor-roodrecht-groot, hetwelk recht geeft op de bouw van één grote woning (totale oppervlakte (footprint) max. 250 m2 waarvan 100 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en

een bouwhoogte van ten hoogste 9 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
dan wel

- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 450 m2 één rood-voor-roodrecht-klein, hetwelk recht geeft op de bouw van één kleine woning (totale oppervlakte (footprint) max. 150 m2 waarvan 60 m2 als bijgebouw), met een goothoogte van ten hoogste 3,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
  dan wel
- per sloop van een (gezamenlijke) oppervlakte van 250 m2 één rood-voor-roodrecht-sociale huur, hetwelk recht geeft op de bouw van één huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, één en ander mits en voor zover de bestemming van het betreffende perceel waarop realisatie van een woning tegen verzilvering van het rood-voor-roodrecht is beoogd (hierna: 'de Ontvangende Locatie') bouw en gebruik als woning toelaat (dan wel na bestemmingswijziging zal toelaten) en voorts met inachtneming van het in de Sloopovereenkomst bepaalde.

D. De op basis van de Sloopovereenkomst door Eigenaar Schuren verkregen of te verkrijgen rood-voor-roodrechten kunnen door Eigenaar Schuren elders binnen de gemeente Harderwijk worden ingezet voor de realisatie van woningen, of aan derden worden overgedragen, op voorwaarde dat er bij overdracht van een rood-voor-roodrecht aan een derde voorafgaand aan die overdracht een schriftelijke melding van (het adres dan wel een overige duiding van) de Ontvangende Locatie aan de Gemeente wordt gedaan. Indien de Gemeente een positief principebesluit neemt ten aanzien van de Ontvangende Locatie, zal de voorliggende ‘Overeenkomst Programmafase’ worden gesloten. Voorafgaand aan elke nodig te blijken bestemmingswijziging van een Ontvangende Locatie zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de betreffende ontwikkeling worden gesloten.

E. Initiatiefnemer is eigenaar van een Ontvangende Locatie zoals voormeld, zijnde het perceel grond, met daarop staande opstallen, plaatselijk bekend als [redacted] te Hierden kadastraal bekend gemeente [redacted], sectie B, nummers 3707, 3706 7915, 7914, 7916 en 7917, ter grootte van circa 10.540 m2, in deze overeenkomst verder te noemen ‘Exploitatiegebied’, één en ander zoals weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte overzichtstekening.

F. Initiatiefnemer heeft zich gewend tot de Gemeente met het verzoek om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief strekkende tot realisering van een bouwplan in het Exploitatiegebied, bestaande uit het toevoegen van 3 woningen aan het erf [redacted] te [redacted] en het omzetten van 1 recreatiewoning in 1 sociale huurwoning, alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen, waaronder voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende parkeernorm van de Gemeente, hierna te noemen: ‘het Initiatief’.

G. Het Initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar vergt een wijziging daarvan.

H. Initiatiefnemer wenst in overleg met de Gemeente te komen tot een Ontwikkelplan voor het Exploitatiegebied, zodat de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Initiatief kan worden vastgesteld.

I. De Gemeente heeft ten aanzien van het Initiatief op een principebesluit genomen tot het verlenen van medewerking aan het onderzoeken van de haalbaarheid aan het Initiatief van Initiatiefnemer en is onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden bereid om in overleg met Initiatiefnemer te bepalen of de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is.

J. Indien blijkt dat het door Initiatiefnemer voorgestane Initiatief binnen de daarvoor gestelde kaders haalbaar is, is de Gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het in gang zetten van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de realisatie van (delen van) het Initiatief van Initiatiefnemer, onder de voorwaarde dat vooraf een overeenkomst tot stand is gekomen waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd, zijnde de na deze Overeenkomst volgende anterieure overeenkomst.

K. Initiatiefnemer dient in deze voorfase reeds een gedeelte van de gemeentelijke kosten te vergoeden, te weten de kosten die samenhangen met de al door de Gemeente uitgevoerde voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van het Exploitatiegebied, waaronder het opstellen van de Nota van Uitgangspunten, het beoordelen van het Ontwikkelplan en het inventariseren van de uit het Ontwikkelplan van Initiatiefnemer voortvloeiende aanpassingen aan het openbaar gebied en de kosten die met deze werkzaamheden samenhangen.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Definities en interpretatie

1.1 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anderszins bepaald, hebben de woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter zijn geschreven de daaraan in deze Overeenkomst toegekende gedefinieerde betekenis.

1.2 In deze Overeenkomst, tenzij anderszins bepaald:

a. betekent een '**Artikel**', '**Overweging**', '**Bijlage**' of '**Annex**' een artikel (waaronder alle paragrafen), een overweging, een bijlage of een annex in of bij deze Overeenkomst;

b. maken de Overwegingen, Bijlagen, Annexen, alsmede alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst en hebben dezelfde kracht en werking alsof zij uitdrukkelijk in de tekst van deze Overeenkomst zelf zouden zijn opgenomen en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat tevens een verwijzing naar de Overwegingen, Bijlagen, Annexen en alle overige bijlagen bij deze Overeenkomst;

c. zijn de kopjes uitsluitend opgenomen ter referentie en hebben geen invloed op de interpretatie van deze Overeenkomst of van bepalingen daarvan;

d. worden de woorden 'omvat', 'omvatten', 'waaronder', en 'met inbegrip van' geacht te worden gevolgd door de zinsnede 'maar is/zijn niet beperkt tot' en worden dienovereenkomstig uitgelegd;

e. omvat het enkelvoud tevens het meervoud en vice versa, en het gebruik van een mannelijke, vrouwelijke of onzijdige aanduiding omvat mede alle andere aanduidingen;

f. kan elke door de Gemeente op zich genomen verplichting uitsluitend worden verstaan als een door de Gemeente op zich genomen inspanningsverplichting.

2. Gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 De Gemeente zal ten aanzien van het Initiatief in het Exploitatiegebied een Nota van Uitgangspunten ('**de NvU**') opstellen, welke NvU, nadat Partijen deze hebben goedgekeurd, als **Bijlage 3** aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.

2.2 De NvU is de set ruimtelijke en planologische randvoorwaarden, waaraan het door Initiatiefnemer op te stellen Inrichtingsplan zal moeten voldoen vooraleer dit Inrichtingsplan verder in behandeling zal worden genomen.

2.3 Initiatiefnemer kan aan de NvU geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

2.4 Initiatiefnemer dient zich in ieder geval aan de volgende uitgangspunten te houden, doch één en ander niet limitatief:

a. er dient sprake te zijn van een totaalontwikkeling van het Exploitatiegebied;
b. er worden 3 woningen gerealiseerd van maximaal 90 m2 met een bijgebouw van maximaal 60 m2. Er wordt géén medewerking verleend aan een algemene afwijkingsregel met betrekking tot het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%.
c. de recreatiewoning wordt omgezet naar een sociale huurwoning;
d. de woningen dienen te voldoen aan het nader door de Gemeente uit te werken en aan te leveren Programma van eisen.
e. realisatie van de onder b. en c. genoemde woningen is alleen toegestaan tegen verzilvering van een bouwrecht dat is gebaseerd op het daar tegenover staand aantal vierkante meters agrarische bebouwing van 1.600 m2 dat door Initiatiefnemer, Partijen genoegzaam bekend, is/zal worden gesloopt op het Exploitatiegebied.
f. parkeernorm: voor woningen vanaf 70 m2 gbo geldt een parkeernorm van 1,8 pp per woning. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
g. de uiterlijke verschijningsvorm van de nieuwbouw van de woningen / wooneenheden sluit aan bij de landelijke context van het buitengebied rondom Hierden door de extensieve opzet en een beperkte bouwhoogte in een groene setting. De opmerkingen, zoals vermeld in het WGB- advies, zijn tevens leidend voor de verdere uitwerking van het bouwplan;

2.5 In geval er (een) huurwoning met een rekenhuur van ten hoogste het bedrag, bedoeld in art. 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag wordt gerealiseerd dient/dienen deze huurwoning(en) gedurende tenminste tien (10) jaar na aanvang van de eerste bewoning te worden geëxploiteerd als sociale huurwoning(en) met een huurprijs zoals voormeld. In geval van niet nakoming of overtreding van vorenstaande verplichting, verbeurt de overtreder aan de Gemeente een direct opeisbare boete groot € 100.000,- per woning ten aanzien waarvan de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden. Vorenbedoelde verplichting dient als kettingbeding te worden opgelegd aan iedere verkrijger van een zakelijk recht op het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan, zulks door opname van de hoofdverplichting, het boetebeding en het onderhavige kettingbeding in de akte van levering casu quo vestiging van een zakelijk genotsrecht van/aan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan. Indien de voormelde termijn van tien (10) jaar is verstreken, vervallen de in dit artikellid genoemde verplichtingen en hoeft het kettingbeding

niet langer te worden opgelegd aan rechtverkrijgenden van (een deel van) het Exploitatiegebied.

2.6 De hiervoor genoemde uitgangspunten en overige met betrekking tot het Initiatief geldende aandachtspunten zijn nader geformuleerd en uitgewerkt in het door de Gemeente aan Initiatiefnemer per brief verstuurde principebesluit, d.d. 14 april 2020, met nr. 02430000125106 / h200028824, welke brief als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.

3. Voorschot gemeentelijke apparaatskosten

3.1 Initiatiefnemer voldoet, bij wege van voorschot op de gemeentelijke apparaatskosten als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente een bedrag van **€ 3.685,80** (zijnde 20% van de totaal geraamde exploitatiebijdrage van € 18.429) (zegge: drieduizend zeshonderd en vijfentachtig euro en tachtig eurocent).

3.2 De in 3.1 bedoelde exploitatiebijdrage heeft uitsluitend betrekking op de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met deze programmafase. Indien er in vervolg op deze Overeenkomst een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen Partijen wordt gesloten, in Initiatiefnemer in die fase wederom een exploitatiebijdrage verschuldigd, onder meer betrekking hebbend op de (ambtelijke) plankosten, waaronder de kosten voor vaststelling van het bestemmingsplan, toezicht op de bouw en het eventueel verrichten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De op basis van de nog te sluiten anterieure overeenkomst door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage, zal tot stand komen op basis van de regeling plankosten exploitatieplan (Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999). Kosten voor werkzaamheden die reeds onderdeel uitmaken van de exploitatiebijdrage zoals bedoeld in lid 1 van dit Artikel, zullen in de te sluiten anterieure grondexploitatieovereenkomst niet nogmaals in rekening worden gebracht.

3.2 De Gemeente zal niet eerder gehouden zijn om uitvoering te geven aan Artikel 2, dan nadat Initiatiefnemer het in artikel 3.1 bedoelde bedrag volledig heeft voldaan. Indien Initiatiefnemer blijvend tekortschiet in zijn betalingsverplichting zoals bedoeld in Artikel 3.1, is de Gemeente gerechtigd verdere medewerking aan het Initiatief op te schorten of te staken, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming van Initiatiefnemer te vorderen ten aanzien van zijn betalingsverplichting.

3.3 Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer zelf voor eigen rekening zorgdraagt voor de ontsluiting van het projectgebied op het openbaar gebied en de binnen het projectgebied te realiseren openbare ruimte aanlegt. Er zullen derhalve geen overige kosten zoals bovenwijkse plankosten, fondsvorming etc. van toepassing zijn en in de anterieure overeenkomst worden opgelegd.

3.4 Het totaal van de door de Gemeente in verband met de wijziging van de bestemming van het Exploitatiegebied aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van Initiatiefnemer. Indien tot een opvolgende anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gekomen tussen partijen, zal hiertoe een bepaling in die overeenkomst worden opgenomen.

3.5 Indien er een anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen partijen, wordt daarin tevens de verplichting voor Initiatiefnemer opgenomen om een bijdrage te voldoen aan de ruimtelijke ontwikkelingen, zijnde een zgn. ‘vereveningsbijdrage;. De bijdrage door initiatiefnemer voor de landschappelijke versterking is beperkt tot de

noodzakelijke maatregelen op het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd en eventueel de aangrenzende percelen. Er vindt in principe geen verevening plaats en geen verrekening van de sloopkosten.

4. Inrichtingsplan

4.1 Initiatiefnemer zal, op basis van de NvU, en volledig voor eigen rekening en risico, een Inrichtingsplan ter zake het Initiatief op het Perceel vervaardigen en aan de Gemeente presenteren ('**het Inrichtingsplan**').

4.2 Het Inrichtingsplan zal voldoen aan het de randvoorwaarden zoals bedoeld in Artikel 2 van deze Overeenkomst, de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012 en de NvU.

5. Beoordeling en vervolg

5.1 De Gemeente beoordeelt het door Initiatiefnemer vervaardigde Inrichtingsplan binnen acht weken na ontvangst.

5.2 Beoordeling door de Gemeente vindt plaats op basis van de algemene principes van goede ruimtelijke ordening 2012, en de NvU ('**de Beoordeling**').

5.3 De Beoordeling zal leiden tot een desbetreffend (positief of negatief) besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente ('**het College**'). Het College kan besluiten om zijn voorgenomen besluit ter zake de Beoordeling op de voet van artikel 169, lid 4, Gemeentewet voor te leggen aan de raad van de Gemeente ('**de Raad**').

5.4 Initiatiefnemer kan aan de Beoordeling geen enkel recht en geen enkele aanspraak ontlenen. De Gemeente en haar bestuursorganen houden ter zake het onderwerp dat wordt bestreken door de NvU hun volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, en zijn niet gebonden totdat sprake is van formele afgeronde (bestuurlijke en politieke) besluitvorming omtrent (a) het sluiten van een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro en (b) de voor het Initiatief benodigde publiekrechtelijke, waaronder planologische, medewerking.

5.5 Indien de Beoordeling leidt tot een positief besluit van het College, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te trachten om op redelijke voorwaarden, passend binnen het gemeentelijk beleid, te komen tot een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De Gemeente zal ten behoeve van het in deze bepaling bedoelde overleg een concept van de anterieure overeenkomst aan Initiatiefnemer aanleveren. De Gemeente behoudt daarbij haar volledige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Noch de NvU, noch de Beoordeling, kunnen leiden tot een precontractuele gebondenheid van de Gemeente, in welke vorm dan ook.

5.6 Deze Overeenkomst eindigt uiterlijk zes maanden na toezending door de Gemeente aan Initiatiefnemer van het besluit omtrent de Beoordeling, ongeacht of inmiddels een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 5.5 tot stand is gekomen, doch tenzij Partijen verlenging van deze Overeenkomst overeenkomen.

5.7 Initiatiefnemer heeft nimmer enige aanspraak op vergoeding van kosten, schaden, renten of anderszins ingeval, door welke omstandigheid dan ook, geen positieve Beoordeling en/of geen anterieure overeenkomst tussen Partijen tot stand komt.

6. Planning

6.1 De voorbereidende werkzaamheden zullen plaatsvinden overeenkomstig de door Partijen op te stellen planning. Deze planning zal na het gereedkomen daarvan als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst worden gehecht.

6.2 Wanneer vertraging in de uitvoering wordt verwacht c.q. optreedt, zullen Partijen (tijdig) met elkaar overleggen teneinde maatregelen te nemen om de voortgang van de betreffende activiteiten, werken en werkzaamheden zoveel als mogelijk te waarborgen. Partijen kunnen terzake tegenover elkaar nooit enig recht op vergoeding van schade of kosten - van welke aard en omvang dan ook - ontlenen. Voor zover nodig zal de planning door Partijen in gezamenlijk overleg periodiek worden aangepast teneinde deze realistisch te houden. Vanaf het moment dat Partijen de aangepaste planning hebben goedgekeurd geldt de aangepaste planning als de planning in de zin van deze Overeenkomst.

7. Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring

Deze Overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente deze Overeenkomst heeft goedgekeurd en bekrachtigd. De Gemeente streeft er naar voormelde goedkeuring en bekrachtiging te verkrijgen binnen 6 weken nadat deze Overeenkomst door Initiatiefnemer is ondertekend.

8. Diversen

8.1 Alle door deze Overeenkomst vereiste of toegestane kennisgevingen, mededelingen en bekendmakingen vinden schriftelijk plaats en worden verzonden per aangetekende post of koerier aan de navolgende adressen tenzij en totdat een Partij de andere Partijen overeenkomstig dit artikel 8.1 een ander adres doorgeeft.

Wanneer gericht aan de Gemeente:
Gemeente Harderwijk
T.a.v. [redacted]
Postbus 149, 3840 AC Harderwijk

Wanneer gericht aan Initiatiefnemer:
[redacted] en [redacted]
[redacted] Hierden

8.2 Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij zijn ingevolge artikel 3:83, lid 2, BW rechten uit hoofde van of in verband met deze Overeenkomst goederenrechtelijk onoverdraagbaar en niet te bezwaren, en mogen rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst op geen enkele wijze worden overgedragen of worden vervreemd.

8.3 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, dragen de Partijen hun eigen kosten, lasten en uitgaven die zij in verband met deze Overeenkomst hebben gemaakt.

8.4 Deze Overeenkomst, tezamen met de hierin genoemde documenten, omvat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de daarin geregelde onderwerpen en vervangt en treedt in de plaats van eventuele voorgaande schriftelijke of mondelinge overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst geregelde onderwerpen.

8.5 Wijzigingen in deze Overeenkomst zijn alleen geldig als deze schriftelijk zijn vastgelegd en door of namens alle Partijen zijn ondertekend.

8.6 Wanneer een bepaling in deze Overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar is of wordt, blijven de Partijen aan de overige bepalingen gebonden. In dat geval vervangen de Partijen de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling door bepalingen die wel geldig en afdwingbaar zijn en die met het oog op de aard en strekking van deze Overeenkomst, voor zoveel als mogelijk, eenzelfde werking hebben als de ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

8.7 Deze overeenkomst eindigt zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog

niet op voet van artikel 3 van deze Overeenkomst door Initiatiefnemer zijn betaald, op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

8.8 Tenzij uitdrukkelijk anderszins bepaald in deze Overeenkomst, bevat deze Overeenkomst geen derdenbeding. In het geval een in deze Overeenkomst opgenomen derdenbeding door een derde wordt aanvaard, wordt een dergelijke derde geen Partij bij deze Overeenkomst.

8.9 Deze Overeenkomst kan worden aangegaan in een aantal afzonderlijke exemplaren, welke alle gezamenlijk één en hetzelfde document uit zullen maken. Partijen kunnen deze Overeenkomst aangaan door het ondertekenen van één van de bovengenoemde exemplaren.

9. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

9.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en deze Overeenkomst zal worden uitgelegd volgens Nederlands recht.

9.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of opkomen in verband met deze Overeenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Zutphen (Rechtbank Gelderland), met behoud van de mogelijkheid voor Partijen om hoger beroep of cassatie in te (laten) stellen.

Aldus overeengekomen op 08-07-2021

de ondergetekende sub I,
Gemeente Harderwijk,

SIGN

de ondergetekende sub II,
Initiatiefnemer,

SIGN

SIGN

Bijlagen

1. Kaart Exploitatiegebied
2. Brief principebesluit
3. Nota van Uitgangspunten
4. Planning

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen