

**Van:** [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

**Verzonden:** 20-06-[redacted]

**Aan:** [redacted] <[redacted]@bronckhorst.nl>

**Onderwerp:** RE: Anterieure overeenkomst woningbouw Hiddinkdijk

---

Hoi [redacted],

Meeste opmerkingen zijn al door jullie gemaakt. Heb nog kleine aanvullingen.

Overigens staat de definitie van [redacted] onder definities (1.36). Jij vraagt je ergens af wat dat is.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

cluster Wonen en werken



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 20 juni 2023 13:55

**Aan:** [redacted]

**Onderwerp:** Anterieure overeenkomst woningbouw Hiddinkdijk

**Urgentie:** Hoog

Hoi [redacted],

Wil jij jouw opmerkingen aan dit bestand toevoegen? Dan heb ik alles bij elkaar. Op dit moment wil ik het nog niet aan anderen voorleggen. Het stuk is nog lang niet ver genoeg.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo en Vorden

Tel: 06-[redacted]

*Aanwezig ma en wo*



**gemeente Bronckhorst**

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W [www.bronckhorst.nl](http://www.bronckhorst.nl)

**ANTERIEURE OVEREENKOMST**

**PARTIJEN:**

**GEMEENTE BRONCKHORST**

**EN**

**[GROND EXPLOITATIE MAATSCHAPPIJ HIDDINKDIJK]**

**INZAKE PROJECT “HIDDINKDIJK” TE HENGELO (Gld)**

**onverbindend concept d.d. 13 juni 2023  
Uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden**

**INHOUD [IN TE VULLEN INDIEN CONCEPT DEFINITIEF IS]**

**HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN**

1. Definities.....	4
2. Doel van de Overeenkomst.....	8
3. Looptijd van de Overeenkomst.....	9
4. Overlegstructuur.....	9
5. Overige algemene bepalingen.....	<*>
6. Participatie.....	20
7. Planning.....	22

**HOOFDSTUK II: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING**

6. Uitgangspunten.....	13
7. Kostenverhaal.....	13
8. Volledig kostenverhaal.....	14
9. Medewerking van de Gemeente bij Bestemmingsplan.....	14
10. Medewerking van Gemeente : verkrijging van Omgevingsvergunning.....	15
11. Bevoegdhedenovereenkomst.....	15
12. Planschade.....	16

**HOOFDSTUK III: GRONDEXPLOITATIE**

13. Grondeigendom.....	17
14. Fasering: verdeling in Bouwvelden.....	18
15. Uitwerking van Planning.....	18
16. Planvorming: Toetsingskader (Startnotitie).....	19
17. Planvorming : Ruimtelijke Visie.....	19
18. Planvorming: Locatiepaspoort.....	19
19. Planvorming: VO en DO Stedenbouwkundig Plan.....	20
20. Planvorming: VO en DO Inrichtingsplan.....	20
21. Totstandkoming van Bestekken voor Bouwrijp Maken.....	22
22. Aanbesteding van Bouwrijp Maken.....	20
21. Uitvoering van Bouwrijp Maken.....	20
21. Totstandkoming van Bestekken voor Woonrijp Maken.....	22
22. Aanbesteding van Woonrijp Maken.....	20

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

20. Uitvoering van Woonrijp maken.....	20
21. Afspraken inzake beheer en onderhoud Openbaar Gebied .....	22

HOOFDSTUK IV: BIJZONDERE BEPALINGEN

22. [...]	24
23. [...]	25
24. Tijdelijke verkeersmaatregelen.....	25
25. Nutsbedrijven.....	25
26. Waterschap.....	26
27. [...]	26

HOOFDSTUK V: OPSTALEXPLOITATIE

20. Woningbouwprogramma .....	20
29. Afspraken inzake Sociale Woningen.....	<*>
20. Afspraken inzake Marktwoningen.....	20
21. Inhoud van ontwikkel- en koopovereenkomst GEM en Realisator .....	22
20. Door te leggen verplichtingen.....	20
21. Geen bouwplicht .....	22

HOOFDSTUK VI: SLOTBEPALINGEN

30. Ontbindende voorwaarden .....	<*>
31. Zekerheid .....	<*>
32. Overdracht van rechten en verplichtingen .....	<*>
33. Wijziging van zeggenschap .....	<*>
34. Onvoorziene omstandigheden .....	<*>
35. Gewijzigde marktomstandigheden .....	<*>
36. Fiscaliteit.....	<*>
37. Vertrouwelijkheid.....	<*>
38. Onverbindende bepalingen.....	<*>
39. Faillissement .....	<*>
40. Volledigheid.....	<*>
41. Wet open overheid / Publicatie en terinzagelegging .....	<*>
42. Tussentijdse ontbinding.....	<*>
43. Geschillenregeling.....	<*>
44. Varia .....	<*>
45. Bijlagen .....	<*>

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

ANTERIEURE OVEREENKOMST

INZAKE PROJECT "HIDDINKDIJK" TE HENGELO (GELDERLAND)

Reactie [redacted] J

Voor mij zijn de volgende aspecten van belang voor de AO

- Bepalen afdracht fonds bovenwijks en opnemen in de AO
- Planschade voor risico ontwikkelaar
- Hoe gaan zij aanbesteden? Conform gemeentelijke beleid? Wat als zij dit niet gaan doen  
[redacted] J heeft hiervoor al een eens een slimme passage voor bedacht)
- Handboek civiel is een belangrijke bijlage
- Hoe gaan wij om met de te maken gemeentelijke plankosten tijdens de uitvoering? Er is sprake van een projectgroep Bedrag noemen
- Bankgarantie voor het woonrijp maken
- Wat zijn de afspraken als de ontwikkelaar failliet gaat? Met welke entiteit maken een contract? Garanties?
- Afspraken over te realiseren programma betaalbaar/sociaal. Wat als zij niet voldoen aan het gewenste programma?
- Antispeculatiebeding voor de betaalbare woningen
- Rol afdeling civiel tijdens de uitvoering (toezichhouderschap)
- Kaartje met beoogde fasering
- Afspraken over schade aan de omgeving (nul-meting)

Commented [redacted] J : Helemaal met deze opmerkingen eens. Ik mis nog een overzicht van de kosten + moment van betalen + zekerheidsstelling bij achteraf betalen.

Ondergetekenden:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Bronckhorst**, zetelend te (7255 KA) Hengelo (Gld) aan de Elderinkweg 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09218559, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw [redacted] J k. ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente[...], handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bronckhorst d.d. [...];
- II. de [nader te bespreken: besloten, commanditaire] vennootschap [onder firma] **Grond Exploitatie Maatschappij "Hiddinkdijk" [B.V. / C.V. / V.O.F.]**, kantoorhoudende te (1234 AB) <\*> aan de <\*> en ingeschreven in het handelsregister onder nummer [12345678], hierbij vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegde bestuurders:
  - a. [redacted] J
  - b. [redacted] J

Commented [redacted] J [redacted] J gegevens graag invullen

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

Overwegingen:

A. De raad van de Gemeente heeft in 2021 de actualisatie van de Woonvisie Ruimte voor Wonen in Bronckhorst 2019-2025 vastgesteld. Daarmee heeft de raad ingestemd met (onder andere) het zoeken naar potentiële woningbouwlocaties aan de randen van de dorpen, die zijn gelegen binnen haar gemeentegrenzen. In dat verband heeft de raad van de Gemeente op 27 januari 2022 de Woningbouwambitie vastgesteld. Op grond van dat document is (onder andere) het Projectgebied Hiddinkdijk aangewezen als locatie voor woningbouw.

Commented J Door het college. De raad heeft hier geen besluit over genomen.

B. Vervolgens heeft op 19 juli 2022 het College de Startnotitie vastgesteld. Daarin is onder andere bepaald, dat de Gemeente – voor rekening van de GEM – de Ruimtelijke Visie zal opstellen. Deze Ruimtelijke Visie is van toepassing op het gehele Projectgebied Hiddinkdijk en zal de basis vormen voor het door de GEM op te (doen) stellen Globaal Bestemmingsplan.

Commented J Wat wordt hiermee bedoeld? Het gaat om het plangebied. Dat hoeft niet perse gelijk te zijn aan de eigendomsgrenzen.

Commented J : (herziening van het) omgevingsplan

C. De Ruimtelijke Visie zal tevens de basis vormen voor het [VRAAG: per Fase? Per Bouwveld?] te vervaardigen het Locatiepaspoort. Op zijn beurt vormt het Locatiepaspoort de onderlegger voor:

Commented J Naar mijn idee voor het geheel. Fasering heeft slechts betrekking op de bouw zelf en vergunningaanvraag etc.

1. het door de GEM op te stellen voorlopig en definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (zijnde het VO SP en DO SP) ten behoeve van de desbetreffende Fase, alsmede
2. het voorlopig en definitief ontwerp inrichtingsplan van het Openbaar Gebied (zijnde: het VO IP en DO IP), dat in die Fase is gelegen.

[VRAAG: de Ruimtelijke Visie wordt gemaakt voor het hele Projectgebied Hiddinkdijk. Op basis van deze Ruimtelijke Visie wordt een Globaal Bestemmingsplan (c.q. Globaal Omgevingsplan) gemaakt ten behoeve van het hele projectgebied, waarbij de Gemeente sturing heeft (en regie voert) via (1) het Globale Bestemmingsplan (2) de afspraken in deze Overeenkomst, alsmede (3) via de wettelijke mogelijkheid om onder de Omgevingswet beleidsregels op te nemen in het Omgevingsplan.

Vervolgens wordt per fase op basis van de ruimtelijke visie een locatiepaspoort gemaakt. Op basis van het locatiepaspoort wordt vervolgens voor de desbetreffende fase het VO en DO SP gemaakt, alsmede het VO en DO IP. Is dit juist? LET OP: dit wijkt af van het doorloopschema op pag. 17 van de Startnotitie. In de startnotitie staat overigens nadrukkelijk over het doorloopschema "Kan ook anders!"

Comment J [JB7]: Volgens mij wordt het locatiepaspoort en het stedenbouwkundig plan voor het geheel gemaakt. Ik begrijp de fasering hierin niet.

D. Door middel van de woningbouwontwikkeling in het Projectgebied Hiddinkdijk beoogt de

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

Gemeente het tekort aan woningen terug te brengen. Daarbij is het mogelijk om te voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen, alsmede om bijzondere woonvormen te creëren en koop- en huurwoningen te ‘mixen’ in één buurt. Met de woningbouwontwikkeling in het Projectgebied Hiddinkdijk wenst de Gemeente eveneens haar doelstellingen te bereiken op het gebied van duurzaamheid, werkgelegenheid, vermindering van energiegebruik, het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving, enz.

- E. In verband met het bovenstaande is de Gemeente in overleg getreden met de GEM, die de eigendom heeft (althans: een recht op levering heeft) van de in het Projectgebied Hiddinkdijk gelegen gronden. Daarbij zijn de doelstellingen van de Gemeente, zoals geformuleerd in de vorige overweging, door de GEM onderschreven, mits het (nog door Partijen nader uit te werken) Woningbouwprogramma van circa [CHECK: 130-170?] Woningen dat aan deze ontwikkeling ten grondslag ligt, voldoende haalbaar is in onder andere financieel opzicht, programmatisch opzicht, architectonisch opzicht enz. enz., alsmede voor wat betreft de planning en fasering daarvan.
- F. De rol van de Gemeente luidt, dat zij bij de ontwikkeling van het Projectgebied Hiddinkdijk de regie zal voeren. Deze regierol vult zij on door middel van de vaststelling van het publiekrechtelijk kader – dat wil zeggen: het Globaal Bestemmingsplan (c.q. “globaal omgevingsplan”) en de daarin op te nemen beleidsregels – en via de in deze Overeenkomst vastgelegde toetsende rol op de verschillende planproducten. Tevens vindt (juridische) sturing plaats via de in artikel <...> bedoelde “door te leggen verplichtingen”, waarbij de GEM de afspraken uit deze Overeenkomst die betrekking hebben op de Opstalexploitatie, doorlegt op de Realisatoren. De Gemeente zal de kosten die zijn gemoeid met de vorenbedoelde regierol, de toetsing van planproducten enz., op de GEM verhalen via de Exploitatiebijdrage. Als gevolg daarvan is kostenverhaal “anderszins verzekerd”, zoals is bedoeld in de Wro, zodat de vaststelling door de Gemeente van een “exploitatieplan” (in de zin van de Wro) achterwege kan blijven.
- G. De rol van de GEM luidt, dat zij voor eigen rekening en risico de Grondexploitatie zal voeren. In dat kader draagt de GEM zorg voor (onder andere) de Participatie en Communicatie [VRAAG: conform het Draaiboek Participatie?], de bij de Grondexploitatie behorende planvorming, [LET OP: de planvorming ten behoeve van de Woningen – VO Woning en DO Woning – geschiedt niet door de GEM, maar door de Realisatoren. Dit is één van de verplichtingen, die de GEM zal doorleggen] het Bouwrijp Maken, de verkoop van Bouwkavels aan de Realisatoren, het Woonrijp Maken van het Openbaar Gebied en de oplevering en levering daarvan aan de Gemeente.
- H. Het tussen Partijen gevoerde overleg heeft geleid tot overeenstemming tussen Partijen, zoals is vervat in deze Overeenkomst.

Commented J : Wat betekent dit?

Commented J : Circa 170

Commented J : Is "globaal" intern afgestemd?

Commented J : ?? Idem Hoe zit de structuur in elkaar? Wie zijn Realisatoren?

Commented J : Welk overleg wordt hier bedoeld?

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

**Partijen zijn het volgende overeengekomen:**

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

Onverbindend concept d.d. 13 juni 2023



## HOOFDSTUK I: ALGEMENE BEPALINGEN

### 1. Definities



In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:


- 1.1. Beeldkwaliteitsplan: [VRAAG: is er sprake van een Beeldkwaliteitsplan?]
- 1.2. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- 1.3. Bouwkavel: het gedeelte van het Projectgebied Hiddinkdijk, dat is bestemd voor de realisering van een Woning en waarop de activiteit Bouwrijp Maken is uitgevoerd.
- 1.4. Bouwprogramma: <...> [130-170 Woningen]
- 1.5. Bouwrijp Maken: de uitvoering van de navolgende werkzaamheden: [nader te bespreken]
  - a. Nader te bespreken: archeologisch bodemonderzoek?;
  - b. de voor het beoogd gebruik op grond van wet- en regelgeving vereiste milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
  - c. het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige bestemming belemmeren;
  - d. het dempen van sloten en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven); [nader te bespreken: gesloten grondbalans?]
  - e. het bereikbaar maken van het Projectgebied Hiddinkdijk door middel van tijdelijke bouwwegen;
  - f. de aanleg van de nutsvoorzieningen (energie, riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen;

een en ander zoals nader te bepalen door de GEM.
- 1.6. Bouwveld: een als zodanig door de GEM aangewezen gedeelte van het Projectgebied Hiddinkdijk, dat is bestemd voor de realisering van een zelfstandig te ontwikkelen en te realiseren gedeelte van het Bouwprogramma, alsmede het bijbehorende (gedeelte van het) Openbaar Gebied.
- 1.7. Bouwveldplanning: [nader te bespreken: de ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een Bouwveld nader uitgewerkte planning.

Commented : Nee. In ieder geval nog niet.

Commented : Ca 170 woningen

Comment  : Naar mijn idee allemaal zaken voor ontwikkelaars.


Commented : Wat betekent deze toevoeging?


Paraaf Gemeente:


Paraaf GEM:


- 1.8. College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- 1.9. Considerans: de overwegingen, voorafgaande aan deze Overeenkomst.
- 1.10. DO IP: het definitief ontwerp van het Inrichtingsplan. **[VRAAG: willen Partijen nog nader definiëren wat precies een DO is? En wat een VO is?]**
- 1.11. DO SP: het definitief ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan.
- 1.12. Draaiboek Participatie: het document, waarin de wijze van participatie is uitgewerkt **[VRAAG: anticiperend op Omgevingswet en de daarin vervatte bepalingen inzake participatie?]**
- 1.13. Exploitatiebijdrage: de in artikel <...> bedoelde exploitatiebijdrage **[NADER TE BESPREKEN: ter grootte van EURO <...>? Of aangeven dat he bedrag bestaat uit de door de Gemeente gemaakte plankosten en overige kosten, zoals aangegeven in de Startnotitie>]**
- 1.14. Fase: het als zodanig indicatief op de Plankaart aangegeven gedeelte van het Projectgebied Hiddinkdijk, zoals nader te bepalen door Partijen, zijnde vooralsnog **[NADER TE BESPREKEN: Fase 1, Fase 2 Fase 3?]**.
- 1.15. GEM: de <...> vennootschap Grond Exploitatie Maatschappij Hiddinkdijk <...>, zijnde ondergetekende sub II.
- 1.16. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bronckhorst, zijnde ondergetekende sub I.
- 1.17. Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk: **[nader te bespreken]**
- 1.18. Grondexploitatie: de werkzaamheden met betrekking tot:
  - a. de vervaardiging van het Bestemmingsplan;
  - b. de in artikel <...> bedoelde planvorming;
  - c. **de verkrijging van gronden die zijn gelegen in het Projectgebied Hiddinkdijk;**
  - d. de verkaveling van het Projectgebied Hiddinkdijk in Bouwkavels en Openbaar Gebied conform een door de GEM op te stellen (indicatief) **verkavelingsplan; [nader te bespreken: of volgt dit "automatisch" uit het IP?]** en
  - e. het Bouwrijp maken van het Projectgebied Hiddinkdijk;
  - f. **de aanleg van Openbaar Gebied (c.q. het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied) alsmede de (op)levering daarvan aan de Gemeente; en**
  - g. de verkoop en levering van Bouwkavels aan de Realisator(en)
  - h. de afdracht aan de Gemeente van de Exploitatiebijdrage;
 


een en ander zoals nader is bepaald in deze Overeenkomst.

**Commented**  Voor mij hoeft dat niet.

**Commented**  Er is een participatieplan gemaakt door ontwikkelaars dat als bijlage moet worden bijgevoegd naar mijn idee.

**Commented**  Inbrengwaarde. Hoe hoog is die?


**Commented**  Maakt volgens mij onderdeel uit van het locatiepaspoort.


**Commented**  eerste jaar onderhoud en inboet

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

- 1.19. Inrichtingsplan: het door de GEM te (doen) vervaardigen inrichtingsplan, waarop (onder andere) de (kwaliteit van de) inrichting van het Openbaar Gebied is aangegeven.
- 1.20. Kwaliteitsplan Inrichting Openbare Ruimte: **VRAAG**: hanteert de Gemeente een KIOR / LIOR / HIOR als toetsingskader voor het IP? En wellicht ook toetsing aan een BKP?
- 1.21. Locatiepaspoort: <...> **VRAAG**: wie levert definitie aan? Overneming van de opsomming van p. 11 van de Startnotitie?
- 1.22. Marktwoning: een Woning uit het Bouwprogramma, niet zijnde een Sociale Woning, bestaande uit **[nader te bespreken: typologieën en categorieën]**.
- 1.23. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", zoals is bedoeld in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede alle overige vergunningen, ontheffingen – zoals eventuele ontheffingen op grond van de Wet Natuurbescherming waaronder Flora en Fauna en milieu hygiënische verklaringen – vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, die vereist zijn voor de realisering van één of meerdere Woningen.
- 1.24. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
- 1.25. Ontwerpbestemmingsplan: het ontwerp van het Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk, inclusief alle benodigde onderzoeken op het gebied van geluid, lucht, verkeer, parkeren, maatschappelijke en financiële haalbaarheid, enz. enz.
- 1.26. Openbaar Gebied: het gedeelte van het Projectgebied Hiddinkdijk, dat blijkens het Bestemmingsplan als zodanig is (c.q. zal worden) bestemd.
- 1.27. Opstalexploitatie: de door en voor rekening en risico van de Realisator(en) uit te (doen) voeren werkzaamheden met betrekking tot (op hoofdlijnen):
  - a. de vervaardiging van de voorlopige en definitieve ontwerpen van de Woningen;
  - b. de verkrijging van de Bouwkavels van de GEM – al dan niet na het behalen van een bepaald voorverkooppercentage – en de (door)verkoop en levering van de Bouwkavels aan (particuliere) verkrijger(s);
  - c. het (doen) realiseren van de Woningen in opdracht van de onder b. bedoelde (particuliere) verkrijgers.
- 1.28. Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst, inclusief de Bijlagen daarbij.
- 1.29. Partij: de GEM of de Gemeente.
- 1.30. Partijen: de GEM en de Gemeente.
- 1.31. Plankaart: de als **Bijlage <..>** aangehechte kaart d.d. <...>.
- 1.32. Planning: het als **Bijlage <..>** aangehechte document.

**Commented** : Wordt op dit moment gemaakt c.q. geactualiseerd. S.v.z. ga ik na.

**Commented** : HIOR heeft op dit moment nog laatste (detail) aanpassingen voordat het college het vaststelt (binnen enkele weken)


**Commented** : Vraag aan kernteam Wonen stellen

**Commented** : Omgevingsplan


Paraaf Gemeente:


Paraaf GEM:


- 1.33. Project Hiddinkdijk: de **[CHECK: gefaseerde]** ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en het Openbaar Gebied ter plaatse van het Projectgebied Hiddinkdijk.
- 1.34. Projectgebied Hiddinkdijk: het gebied dat als zodanig is aangegeven op de Plankaart.
- 1.35. Projectgroep: <.....>.
- 1.36. Realisator: een derde die is gelieerd aan (een vennoot van de) GEM, dan wel mogelijkerwijs een particuliere verkrijger, die (een) Bouwkavel(s) koopt van de GEM en voor eigen rekening en risico (een gedeelte van) de Opstalexploitatie met betrekking tot de desbetreffende Bouwkavel(s) voert.
- 1.37. Ruimtelijke Visie: <.....> **[VRAAG: wie levert definitie aan?]**
- 1.38. Sociale Woning: een woning zoals gedefinieerd in **[voorstel: Besluit ruimtelijke ordening? Of een andere definitie? Bijvoorbeeld aansluiten bij de definitie uit prestatieafspraken met corporaties?]**
- 1.39. Startnotitie: **nader te bespreken**: is dit document nog relevant na het aangaan van deze Overeenkomst?]
- 1.40. Stedenbouwkundig Plan: het door en voor rekening en risico van GEM op te (doen) stellen plan voor een tot ontwikkeling te brengen gedeelte van het Projectgebied Hiddinkdijk, waarin de gewenste bebouwing en het gewenste grondgebruik zodanig afgestemd zijn op elkaar en op de directe omgeving, dat deze een stedenbouwkundig verantwoord geheel vormen. **[VRAAG: is hiermee voldoende duidelijk wat precies een SP is?]**
- 1.41. Stuurgroep: <...>
- 1.42. Toegelaten Instelling: een toegelaten instelling zoals gedefinieerd in artikel <...>.
- 1.43. VO IP: het voorlopig ontwerp van het Inrichtingsplan.
- 1.44. VO SP: het voorlopig ontwerp van het Stedenbouwkundig Plan.
- 1.45. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.46. Werkgroep: <.....>
- 1.47. Woning: een Marktwoning dan wel een Sociale Woning.
- 1.48. Woonrijp Maken: het in definitieve vorm afwerken van het Openbaar Gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking (onder andere) omvat: **[nader te bespreken]**
  - a. het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, kruispunten en rotonden;
  - b. het aanleggen van openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen;
  - c. het aanleggen van bermen, bermsloten en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;


**Commented**  Wat voegt dit toe?


**Commented**  Minimaal maandelijks overleg van zowel de projectleiding van de gemeente en van beide ontwikkelaars, (indien gewenst) aangevuld met specifieke deskundigheid.


**Commented**  : Dit is vaag


**Commented**  Voorleggen aan kernteam Wonen

**Commented**  Ja, waarom niet?

**Commented**  Wat mij betreft wel

**Commented**  Bestuurlijk overleg van gemeentelijk verantwoordelijke wethouder Wonen en gebiedsontwikkeling met door de ontwikkelaars aan te wijzen ontwikkelmanagers. Aan dit overleg zal ook altijd de gemeentelijk projectleider deelnemen om voor een goede overdracht van informatie tussen projectgroep en stuurgroep te zorgen.

**Commented**  : Overleg tussen deskundigen van gemeente en projectleiders over een specifiek onderwerp of een specifieke vraag.

**Commented**  Definitie intern nagaan

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

- d. het aanleggen van openbare verlichting;
- e. het plaatsen van brandkranen;
- f. het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
- g. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden;

een en ander zoals nader is aangegeven op c.q. volgt uit het (toepasselijke) Inrichtingsplan.

1.49. Wro: Wet ruimtelijke ordening.

De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in dit artikel 1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en in het meervoud worden gebruikt.

## 2. Doel van Overeenkomst en taakverdeling

2.1. Het doel van deze Overeenkomst is de vastlegging van de voorwaarden waaronder de GEM en de Gemeente samenwerken bij de ontwikkeling en realisatie van het Project Hiddinkdijk, zulks met inachtneming van de taken en verantwoordelijkheden van ieder van Partijen. Daarbij zijn Partijen (op hoofdlijnen) de volgende taakverdeling overeen gekomen.

- a. De Gemeente spant zich in om zorg te dragen voor de totstandkoming van de publiekrechtelijke kaders, die voor de realisering van het Project Hiddinkdijk zijn vereist, waarbij zij de daarmee gemoeide kosten verhaalt conform het bepaalde in deze Overeenkomst. Tevens zal de Gemeente de door de GEM aan haar voorgelegde documenten toetsen.
- b. De GEM voert voor eigen rekening en risico de Grondexploitatie met betrekking tot het Projectgebied Hiddinkdijk.

Alles zoals nader is bepaald in deze Overeenkomst.

## 3. Looptijd van de Overeenkomst

- 3.1. De Overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening daarvan en duurt voort totdat de laatste Bouwkavels door de GEM zijn verkocht en geleverd aan de Realisator en het Openbaar Gebied aan de Gemeente is opgeleverd.
- 3.2. Het bepaalde in het vorige lid laat onverlet de toepassing van artikel <.> ("*tussentijdse ontbinding*") en de wettelijke bepalingen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

#### 4. Overlegstructuur

4.1. Partijen stellen hierbij ten behoeve van de voorspoedige uitvoering van deze Overeenkomst een projectorganisatie in, bestaande uit: **[NADER TE BESPREKEN]**

- a. een Stuurgroep; alsmede – indien Partijen daartoe besluiten –
- b. een Projectgroep; en/of
- c. een “projectleidersoverleg”; en/of
- d. (een) Werkgroep(en).

##### De Stuurgroep

4.2. De samenstelling, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Stuurgroep zijn als volgt:

a. De Stuurgroep bestaat uit:


- (i) namens de Gemeente: de verantwoordelijk wethouder van de Gemeente, zijnde de voorzitter van de Stuurgroep, alsmede de gemeentelijk projectleider en (gedelegeerd) ambtelijk opdrachtgever; en
- (ii) namens de GEM: (ten hoogste) drie nader door de GEM aan te wijzen natuurlijke personen, waaronder de secretaris van de Stuurgroep.

b. De Stuurgroep heeft als taken en bevoegdheden (onder andere):


- (i) de uitwisseling tussen de leden van de Stuurgroep van informatie omtrent de voortgang en de uitvoering van het Project Hiddinkdijk (c.q. het Bouwvelden die in ontwikkeling en/of uitvoering zijn);
- (ii) het nemen van de besluiten, zoals is aangegeven in de Overeenkomst, zijnde **[VOORSTEL: opsomming van alle besluiten die de Stuurgroep mag nemen? Afspreken dat er een “besluitenlijst” wordt bijgehouden?]**,
- (iii) het bewaken van de kaders zoals overeengekomen in de Overeenkomst,
- (iv) het bewaken van de voortgang van het Project Hiddinkdijk, in welk kader de Stuurgroep de juiste gang van zaken, de coördinatie en de handhaving van de Planning [VRAAG: en de Bouwveldplanning(en)] zodanig zal bevorderen, dat vertragingen (zo veel mogelijk) worden voorkomen en zo nodig hierin strategische beslissingen te nemen; alsmede
- (v) het beslechten van geschillen in de Projectgroep (indien nodig).


c. De Stuurgroep vergadert minimaal 1 maal per <.....> maanden.


d. De secretaris draagt zorg voor de verslaglegging van vergaderingen van de Stuurgroep. Een verslag zal in de daaropvolgende vergadering van de Stuurgroep ter goedkeuring worden aangeboden.

**Commented** : In de praktijk is dit de gemeentelijke projectleider. Vind ik ook logischer omdat wethouder voorzitter is.

**Commented** : Waarom? Er worden verslagen gemaakt. Is dat niet genoeg?

**Commented** : Klinkt nogal "hard". Soms is er geen overeenstemming cq verschil van mening over iets waarbij ieders standpunt wordt gerespecteerd. "Geschild" klinkt alsof er een rechter nodig is.

**Commented** : kwartaal

**Commented** : Is in de praktijk de projectleider van de gemeente.

Paraaf Gemeente:


Paraaf GEM:

- e. De Stuurgroep draagt zo spoedig mogelijk na ondertekening van de Overeenkomst zorg voor de vaststelling van haar vergaderreglement, inhoudende onder andere de wijze van oproeping voor een vergadering, de termijn van oproeping, de plaats van de vergadering, enz.

De Projectgroep

4.3. De samenstelling, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Projectgroep zijn als volgt.


- a. De Projectgroep bestaat uit:
  - (i) namens de Gemeente: de gemeentelijk projectleider en een nader door de Gemeente te bepalen functionaris; en
  - (ii) namens de GEM: (ten hoogste) twee nader door de GEM te bepalen functionarissen, waaronder de voorzitter en de secretaris van de Projectgroep.
- b. De Projectgroep heeft als taken en bevoegdheden onder andere:
  - (i) de bespreking en het monitoren van de dagelijkse gang van zaken ten aanzien van de uitvoering van het Project Hiddinkdijk conform de Planning c.q. de toepasselijke Bouwveldplanning;
  - (ii) de uitvoering van alle operationele taken die volgen uit de Overeenkomst;
  - (iii) de voorbereiding en het opstellen van (de concepten van) de besluiten, die door de Stuurgroep moeten worden genomen; en
  - (iv) de besluitvorming met betrekking tot de Bouwveldplanning, die de goedkeuring van de Stuurgroep behoeft.
- c. De Projectgroep vergadert minimaal <.....> maal per maand.
- d. De secretaris draagt zorg voor de verslaglegging van vergaderingen van de Projectgroep. Een verslag zal in de daaropvolgende vergadering van de Projectgroep ter goedkeuring worden aangeboden. **+ een maandelijks geactualiseerde planning**
- e. De Projectgroep draagt zo spoedig mogelijk zorg voor de vaststelling van haar vergaderreglement, inhoudende onder andere de wijze van oproeping voor een vergadering, de termijn van oproeping, de plaats van de vergadering, enz.

**Commented** : Nu zit dat bij de projectleider van de gemeente. Willen we dat veranderen?

**Commented** : Een maal

De Een Werkgroep

4.4. De Projectgroep kan besluiten om met betrekking tot een onderdeel van het Project Hiddinkdijk een Werkgroep in te stellen. Indien de Projectgroep daartoe besluit, dan zal zij tevens de samenstelling, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de desbetreffende Werkgroep bepalen en **zulks ter goedkeuring voorleggen aan de Stuurgroep.**

**Commented** : Moet dit? Is een mededeling niet voldoende?

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

- 4.5. De Werkgroep(en) treedt (c.q. treden) niet eerder in werking (en vangt c.q. vangen niet eerder aan met de uitvoering van haar c.q. hun taken) dan nadat de Stuurgroep haar goedkeuring heeft gegeven.

**Commented** : Laten vervallen?


Besluitvorming in de Stuurgroep, Projectgroep en Werkgroep(en)

- 4.6. De Stuurgroep, Projectgroep en de Werkgroep(en) kunnen slechts een besluit nemen bij unanimititeit van stemmen, waarbij de Gemeente en de GEM ieder één stem hebben en zowel namens de GEM als de Gemeente een stem is uitgebracht. Een blanco stem of een onthouding van een stem geldt in dat verband niet als een uitgebrachte stem. Daarbij geldt het volgende.
- a. De Werkgroep neemt uitsluitend operationele – en geen strategische – besluiten. Daarbij geldt, dat indien Werkgroep niet tot een besluit kan komen, het onderwerp (nogmaals) op de eerstkomende vergadering van de desbetreffende Werkgroep staat, die binnen een maand nadien plaatsvindt. Indien bij die vergadering wederom geen besluit tot stand komt, dan wordt de Projectgroep gevraagd om zo spoedig mogelijk – zijnde: binnen een maand na de datum waarop de Werkgroep voor de tweede maal bijeen kwam en niet tot een besluit is gekomen – een (voor de Werkgroep bindend) besluit te nemen aangaande de voorliggende kwestie.
  - b. Indien de Projectgroep niet tot een besluit kan komen, dan staat het onderwerp (nogmaals) op de eerstkomende vergadering van de Projectgroep, die binnen een maand nadien plaatsvindt. Indien bij die vergadering wederom geen besluit tot stand komt, dan wordt de Stuurgroep gevraagd om zo spoedig mogelijk – zijnde: binnen een [voorstel: maand] na de datum waarop de Projectgroep voor de tweede maal bijeen kwam en niet tot een besluit is gekomen – een (voor de Projectgroep bindend) besluit te nemen aangaande de voorliggende kwestie.
  - c. Indien de Stuurgroep niet tot een besluit kan komen, dan staat het onderwerp (nogmaals) op de eerstkomende vergadering van de Stuurgroep, die binnen [VOORSTEL: een maand nadien] plaatsvindt. Indien bij die vergadering wederom geen besluit tot stand komt, dan is sprake van een geschil in de zin van artikel <.....> van deze Overeenkomst ("*geschillenregeling*"), tenzij de leden van de Stuurgroep anders besluiten.

**Commented** : Vergaderfrequentie is minimaal eens per kwartaal. Een maand is een korte termijn.

**5. Participatie**

- 5.1. Partijen stellen gezamenlijk en op basis van de "*Gemeentelijke handleiding participatie*" [OPMERKING: dit is bijlage 2 bij de Startnotitie] het *Draaiboek Participatie* op.
- 5.2. De daarmee gemoeide kosten zijn voor rekening van de GEM. [VRAAG: klopt?]

**Commented** : Participatieplan. Dat moet als bijlage bijgevoegd worden. daar moeten ontwikkelaars zich aan committeren.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:



## 6. Planning

- 6.1. Partijen hebben de Planning opgesteld, waarop de indicatieve tijdsplanning met betrekking tot de ontwikkeling en de realisatie van het Project Hiddinkdijk is aangegeven.
- 6.2. **[VOORSTEL:** de GEM stelt ten behoeve van een Bouwveld een separate gedetailleerde planning op. VRAAG: is dit juist? Noemen we dit dan een Bouwveldplanning? Zie ook artikel <...>]

## 7. Overige algemene bepalingen

- 7.1. De Considerans en de Bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan en bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen.
- 7.2. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de Considerans en/of de Bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

**HOOFDSTUK II: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING**

**8. Uitgangspunten**

- 8.1. Partijen gaan deze Overeenkomst aan, voorafgaande aan de start van de publiekrechtelijke procedure met betrekking tot het **Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk**, teneinde de afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente ten behoeve van de realisering van het Project Hiddinkdijk vast te leggen. Deze afspraken hebben betrekking op:
  - a. de medewerking van de Gemeente aan de totstandkoming van het publiekrechtelijk kader dat voor de realisering van het Project Hiddinkdijk benodigd is;
  - b. het verhaal van plankosten door middel van de betaling door de GEM aan de Gemeente van de Exploitatiebijdrage; en
  - c. het verhaal van planschade naar aanleiding van de realisering van het Project Hiddinkdijk.
- 8.2. Deze Overeenkomst kwalificeert als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro.
- 8.3. Voorts leggen Partijen in deze Overeenkomst de voorwaarden vast, die in acht dienen te worden genomen bij de realisatie (door de Realisator) van het Project en het Woonrijp Maken (door de GEM) van het Openbaar Gebied.

**Commented** **J** : Omgevingsplan

**9. Kostenverhaal; leges**

- 9.1. De GEM is verplicht om aan de Gemeente bij wijze van (anterieure) exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro de Exploitatiebijdrage te betalen ter grootte van EURO <...>. De betaling van dat bedrag door de GEM aan de Gemeente vindt plaats als volgt: <.....>
- 9.2. Mocht naar het oordeel van de Belastingdienst over (onderdelen van) de Exploitatiebijdrage omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal deze op eerste vordering van de Gemeente door de GEM aan de Gemeente worden voldaan, doch niet alvorens de Belastingdienst voor deze omzetbelasting aan de Gemeente een naheffingsaanslag heeft opgelegd. De Gemeente zal alsdan het bedrag van deze **omzetbelasting** aan de GEM in rekening brengen door het uitreiken van een factuur als bedoeld in artikel 35a Wet op de omzetbelasting 1968.

**Commented** **J** : Komt hier een bijlage van?

**Commented** **J** : Specificeren. Denk ook aan eventuele juridische kosten bezwaar/beroep (RvS)

**Commented** **J** Inclusief eventuele boetes?

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

- 9.3. Het bepaalde in dit artikel 7 laat onverlet de verplichting van GEM en/of een Realisator om bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning de leges te betalen, zoals deze zijn (c.q. zullen worden) vastgesteld op de voet van de aldan vigerende legesverordening.

## 10. Volledig kostenverhaal

- 10.1. Partijen stellen vast (in de zin van titel 7.15 BW) dat bij de (volledige) uitvoering van deze Overeenkomst in kostenverhaal van de Gemeente jegens de GEM met betrekking tot het Project Hiddinkdijk is voorzien en dat de Gemeente afziet van (verder) kostenverhaal jegens GEM, alsmede jegens de Realisator(en).

**Commented [J]:** Wat te doen met onvoorzien koste? Op basis van nacalculatie, werkelijk gemaakte kosten ?

## 11. Medewerking van de Gemeente bij Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk

**Commented [J]:** Omgevingsplan

- 11.1. De GEM zal conform de Planning en in overleg met de Gemeente het Ontwerpbestemmingsplan (doen) opstellen en ter toetsing aan de Gemeente voorleggen.
- 11.2. De Gemeente zal conform de Planning het Ontwerpbestemmingsplan toetsten aan de Ruimtelijke Visie [VRAAG: en tevens aan andere documenten? Zo ja, welke?]
- 11.3. Na een positieve beoordeling zal de Gemeente met inachtneming van de Planning het Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk in procedure brengen door middel van de terinzagelegging van het Ontwerpbestemmingsplan.
- 11.4. De Gemeente zal zich inspannen dat het Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk door de raad van de Gemeente wordt vastgesteld met inachtneming van de Planning en zoveel mogelijk conform het door de Gemeente goedgekeurde Ontwerpbestemmingsplan. Partijen realiseren zich in dit verband dat het de raad van de Gemeente geheel vrij staat om het Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk al dan niet in (deels) gewijzigde vorm wel of niet vast te stellen. Eventuele door de raad van de Gemeente aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het Ontwerpbestemmingsplan worden tussen Partijen zoveel mogelijk afgestemd. **[NADER TE BESPREKEN: is dit voldoende? Stel dat de wijzigingen van de raad zodanig zijn, dat de GEM meent dat het plan niet langer financieel haalbaar is? Is te risicovol is geworden? Wat dan?]**
- 11.5. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) het Globale Bestemmingsplan Hiddinkdijk, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere of andere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren geen tekortkoming op van de Gemeente, tenzij de Gemeente is tekortgeschoten in de nakoming van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde inspanningsverplichting. **[NADER TE BESPREKEN]**

**Commented [J]:** Als ontbindende voorwaarde opnemen?

**Commented [J]:** Goeie vragen. Ik ga daar niet vanuit, maar het kan wel. Gaan we dan de verdere behandeling van het omgevingsplan aanhouden? Lijkt mij eigenlijk van wel. Zeker omdat we juridische procedures verwachten. Als we dat proces doorlopen moeten ontwikkelaars zich ook committeren aan uitvoering van de plannen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

## 12. Medewerking van de Gemeente: de verkrijging van Omgevingsvergunningen


- 12.1. De Gemeente zal met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zoveel mogelijk bevorderen, dat na verkregen ontvankelijke aanvragen voor de verlening van (een) Omgevingsvergunning(en) van de GEM en/of (een) Realisator(en) alle Omgevingsvergunningen zo spoedig mogelijk verleend zullen worden en onherroepelijk zullen worden. Voor zover de Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen, alsmede –voor zover van toepassing– de daarentegen ingestelde rechtsmiddelen, met voortvarendheid en met inzet van voldoende mensen en middelen behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
- 12.2. De legeskosten in verband met de behandeling van de aanvragen van de in het vorige lid bedoelde vergunningen zal de Gemeente bij de aanvrager van de desbetreffende Omgevingsvergunning(en) in rekening brengen op basis van de op moment van aanvraag geldende legesverordening van de Gemeente.


## 13. Bevoegdhedenovereenkomst

- 13.1. In verband met het bepaalde in artikel [CHECK: 11 EN 12] dient in deze Overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het College, daar waar aan dit orgaan toekomstige bevoegdheden aan de orde zijn. Als gevolg van de ondertekening door de Gemeente van de Overeenkomst bindt het College zich aan hetgeen in de Overeenkomst is opgenomen omtrent de wijze waarop het College diens bevoegdheden (al dan niet) zal uitoefenen.
- 13.2. Partijen onderkennen dat de raad van de Gemeente in het kader van zijn bevoegdheidsuitoefeningen – waaronder de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van het Bestemmingsplan – eigen afwegingen omtrent het Project Hiddinkdijk kan hebben en dienovereenkomstig besluiten kan nemen. Indien zulks leidt tot één of meer besluiten van de raad van de Gemeente, die niet in overeenstemming zijn met de inhoud, aard en strekking van deze Overeenkomst, levert dit nooit een tekortkoming van de Gemeente op. [NADER TE BESPREKEN]

## 14. Planschade

- 14.1. Eventuele verzoeken van derden / aanvragers voor de betaling van een tegemoetkoming in planschade (in de zin van artikel 6.1 eerste lid Wro) naar aanleiding van de realisering van (een gedeelte van) het Project Hiddinkdijk, worden afgehandeld conform de “Planschadeverordening Gemeente Bronckhorst” geldend van 8/10.08 t/m 30/6/23. Partijen genoegzaam bekend, met dien verstande dat de Gemeente – [VRAAG: na overleg in de Stuurgroep? Of in overeenstemming met besluit van Stuurgroep?] – een te goeder naam en faam bekend staand gespecialiseerd bureau zal aanwijzen als de “adviseur” in de zin van artikel 1 sub b van de voornoemde Planschadeverordening.

**Commented** : Ik vraag na welke verordening van toepassing is na '30-6. Waarschijnlijk werd deze datum aangehouden ivm eerdere ingangsdatum Omgevingswet...

**Commented** : Waarom? Ik zou dit beperken tot de gevallen dat er geen overeenstemming is in het projectteam.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

- 14.2. Nadat het bedrag van de tegemoetkoming in planschade onherroepelijk is vastgesteld, voldoet de GEM op eerste verzoek van de Gemeente het desbetreffende bedrag aan de Gemeente, zulks te vermeerderen met de door de Gemeente aan de verzoeker over de planschade verschuldigde wettelijke rente en de kosten van de op grond van de planschadeverordening benoemde adviseur. **[nader te bespreken]**

**Commented** : Akkoord. Nog laten toesten door gemeentelijke jurist

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

Onverbindend concept d.d. 13 juni 2023

### HOOFDSTUK III: GRONDEXPLOITATIE

#### 15. Fasering; verdeling in Bouwvelden; besluitvorming ten aanzien van Fase 2

- 15.1. Partijen hebben het Projectgebied Hiddinkdijk verdeeld in Fases, zoals aangegeven op de Plankaart. [VRAAG: is dat juist? Is een fasering nodig? Of werken Partijen liever met uitsluitend Bouwvelden?]
- 15.2. [NADER TE BESPREKEN: De ontwikkeling en realisatie van het Project Hiddinkdijk geschiedt gefaseerd, namelijk als eerste Fase 1, mogelijkterwijs gevolgd door Fase 2, die weer mogelijkterwijs wordt gevolgd door Fase 3.
- 15.3. Iedere Fase wordt op haar beurt door de GEM onderverdeeld in Bouwvelden, die -naar keuze van de GEM- individueel (c.q. per Bouwveld) of meerdere Bouwvelden tegelijkertijd worden ontwikkeld en gerealiseerd.

#### 16. Uitwerking van de Planning per Bouwveld; actualisatie

- 16.1. Partijen hebben voor de uitvoering van het Project Hiddinkdijk de Planning opgesteld.
- 16.2. De Planning zal per Bouwveld door de Projectgroep (nader) worden uitgewerkt in een separate Bouwveldplanning voor het desbetreffende Bouwveld, die de goedkeuring van de Stuurgroep behoeft.
- 16.3. Partijen zullen in de Stuurgroep overleg voeren over de voortgang van het Project Hiddinkdijk in relatie tot de Planning, teneinde de Planning up-to-date te houden en te actualiseren. De eventueel hieruit voortvloeiende wijzigingen van de Planning (c.q. de actualisaties) dienen schriftelijk door de Stuurgroep te zijn vastgelegd, alvorens zij in werking treden.
- 16.4. In geval van een (dreigende) overschrijding van de Planning, dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt de andere Partij tijdig te waarschuwen, waarna Partijen in overleg zullen treden.

#### 17. Grondverwerving

- 17.1. Partijen stellen vast dat de GEM koopovereenkomsten heeft gesloten met betrekking tot alle in het Projectgebied Hiddinkdijk gelegen gronden, zoals aangegeven op de Plankaart. [NADER TE BESPREKEN: De desbetreffende koopovereenkomsten zijn Partijen genoegzaam bekend.

**Commented** : Vaak is schuldvraag niet aan de orde.

**Commented** : De grond is in een ver verleden gekocht door Rotj en Van Wanrooij. Het gaat volgens mij nu over de inbrengwaarde van de grond. Ik zou graag de oorspronkelijke aankooprijzen willen vergelijken met de inbrengwaarde.


Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

**18. Planvorming: de totstandkoming van de Ruimtelijke Visie**


- 18.1. De Gemeente zal conform de Planning de Ruimtelijke Visie (doen) vervaardigen, zulks voor rekening van de GEM.
- 18.2. De Gemeente houdt de GEM periodiek op de hoogte van de voortgang die zij maakt bij het opstellen van de Ruimtelijke Visie, zulks door middel van verslaggeving in de Stuurgroep.
- 18.3. Na goedkeuring daarvan door de Stuurgroep stelt het College de Ruimtelijke Visie vast. **[opmerking: zie p 10 van Startnotitie]**


**Commented** [  ]: Bij besluitvorming over anterieure overeenkomst is de ruimtelijke visie klaar. Die worden namelijk tegelijk aan het college voorgelegd.

**Commented** [  ]: Overbodig artikel zie opmerking art 18.1

**19. Planvorming: de totstandkoming van Locatiepaspoort**

- 19.1. De GEM en de Gemeente stellen gezamenlijk en conform de Planning het Locatiepaspoort op **[VRAAG: per Fase? Per Bouwveld?]**, zulke voor rekening van de GEM.
- 19.2. Na goedkeuring daarvan door de Stuurgroep zal het College het Locatiepaspoort ter vaststelling voorleggen aan de raad van de Gemeente. **[nader te bespreken]**

**Commented** [  ]: In één keer voor het geheel, lijkt mij. Je stelt toch ook geen half stedenbouwkundig plan vast?

**Commented** [  ]: Algemene opmerking: ik mis een beetje het aspect van samenwerken.

**20. Planvorming: de totstandkoming van het Stedenbouwkundig Plan**

- 20.1. De GEM stelt voor eigen rekening en risico **[VRAAG: per Bouwveld? Of per Fase?]** **[VRAAG: en conform de Planning? Of aansluiten bij een bouwveldplanning, indien de GEM zo'n bouwveldplanning opstelt?]** het Stedenbouwkundig Plan.
- 20.2. De GEM houdt de Gemeente periodiek op de hoogte van de voortgang die hij maakt bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan, **zulks door middel van verslaggeving in de Stuurgroep.**

**Commented** [  ]: ?? Dit is toch een onderwerp voor het projectteam. Ik kan mij voorstellen dat hiervoor een werkgroep wordt geformeerd.

- 20.3. De GEM legt conform de **[VRAAG: Planning? Of toepasselijke Bouwveldplanning?]** het Stedenbouwkundig Plan ter goedkeuring voor aan de Gemeente, die de Stedenbouwkundig Plan zal toetsen aan **[VRAAG: uitsluitend de Ruimtelijke Visie en het Locatiepaspoort?]**. De Gemeente zal de uitkomst van die toetsing schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd aan de GEM mededelen binnen <...> weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de Stedenbouwkundig Plan door de Gemeente. Indien de Gemeente de uitkomst van de toetsing niet binnen voornoemde termijn aan de GEM heeft bericht, zal de GEM de Gemeente schriftelijk rappelleren en een nadere termijn stellen van <...> weken. Indien de Gemeente verzuimt om binnen die nadere termijn de uitkomst van de toetsing aan de GEM te berichten, wordt de Gemeente geacht de Stedenbouwkundig Plan te hebben goedgekeurd. **[nader te bespreken]**

**Commented** [  ]: Artikelen 21 t/m 27 bespreken met 

**21. Planvorming ten behoeve van het Bouwrijp Maken: opstellen van bestekken**

- 21.1. De GEM zal conform de Planning en per Fase de bestekken voor het Bouwrijp Maken (doen) opstellen en deze aan de Gemeente ter toetsing voorleggen, die de desbetreffende

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

bestekken toetst aan **[VRAAG: toetst de Gemeente deze bestekken, ondanks dat het “niet haar grond is”? Zo ja, waaraan toetst de Gemeente?]**. De Gemeente zal de uitkomst van die toetsing schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd aan de GEM mededelen binnen <...> weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de bestekken door de Gemeente. Indien de Gemeente de uitkomst van de toetsing niet binnen voornoemde termijn aan de GEM heeft bericht, zal de GEM de Gemeente schriftelijk rappelleren en een nadere termijn stellen van <...> weken. Indien de Gemeente verzuimt om binnen die nadere termijn de uitkomst van de toetsing aan de GEM te berichten, wordt de Gemeente geacht de bestekken te hebben goedgekeurd. [nader te bespreken]

## 22. Uitvoering van het Bouwrijp Maken

- 22.1. De GEM zal nader bepalen op welke wijze de aanbesteding van de werkzaamheden met betrekking tot het Bouwrijp Maken – dat wil zeggen: zowel het ontwerp als de uitvoering van het Bouwrijp Maken – zal geschieden.
- 22.2. Indien het Bouwrijp Maken (mede) geschiedt ter plaatse van het Openbaar Gebied, zal – in afwijking van het vorige lid – de besluitvorming omtrent de wijze van aanbesteding plaatsvinden binnen de Stuurgroep (althans: ten aanzien van de gronden die zijn vervat in het Openbaar Gebied).
- 22.3. De start van de uitvoering van het Bouwrijp Maken van het Projectgebied Hiddinkdijk (of een gedeelte daarvan) wordt bepaald door de GEM **[opmerking: ik neem aan dat in de Planning (of de toepasselijke bouwveldplanning) staat vermeld wanneer het bouwrijp maken is gepland. Maar de GEM bepaalt zelf of zij inderdaad op de geplande datum start en of het gehele Projectgebied in één keer bouwrijp wordt gemaakt, of (een) bepaalde Fase(s), of één of meerdere Bouwvelden. Zij draagt immers het risico en betaalt voor het bouwrijp maken. Akkoord?]**

## 23. Planvorming ten behoeve van het Woonrijp Maken: opstellen van Inrichtingsplan en bestekken

- 23.1. De GEM zal **[VRAAG: per Bouwveld? En conform de toepasselijke Bouwveldplanning?]** achtereenvolgend het VO IP en DO IP (doen) opstellen en deze aan de Gemeente ter toetsing voorleggen, die het desbetreffende ontwerp van het Inrichtingsplan toetst aan het Locatiepaspoort. **[opmerking: zie p. 11 van Startnotitie]**
- 23.2. De GEM zal conform **[VRAAG: de planning? De toepasselijke Bouwveldplanning?]** de bestekken voor het Woonrijp Maken (doen) opstellen **[VRAAG: conform een nader door de Stuurgroep vast te stellen model-bestek op basis van RAW?]** en deze aan de Gemeente ter toetsing voorleggen, die de desbetreffende bestekken toetst aan **[VRAAG: KIOR / LIOR / HIOR? En het door de Gemeente goedgekeurde DO IP?]**
- 23.3. De Gemeente zal de uitkomst van die toetsing schriftelijk en inhoudelijk gemotiveerd aan de GEM mededelen binnen <...> weken, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:



de bestekken door de Gemeente. Indien de Gemeente de uitkomst van de toetsing niet binnen voornoemde termijn aan de GEM heeft bericht, zal de GEM de Gemeente schriftelijk rappelleren en een nadere termijn stellen van <...> weken. Indien de Gemeente verzuimt om de uitkomst van de toetsing binnen die nadere termijn aan de GEM te berichten, wordt de Gemeente geacht de bestekken te hebben goedgekeurd.

- 23.4. In het algemeen deel van de in dit artikel bedoelde bestekken zullen de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) van toepassing worden verklaard. [opmerking: dat is gevolg van toepassing van RAW-systematiek]

#### 24. Aanbesteding van werkzaamheden

- 24.1. Indien de Stuurgroep concludeert, dat bepaalde werkzaamheden – “diensten” en/of “werken” – met betrekking tot het ontwerp en/of de uitvoering van het Bouwrijp Maken van het Openbaar Gebied en/of het Woonrijp Maken van het Openbaar Gebied op grond van vigerende (Europese) wet- en regelgeving, inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente e.d., moet worden aanbesteed, dan handelt de GEM als volgt. **[NADER TE BESPREKEN]**

- a. De aanbesteding van de opdracht voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden geschiedt door de GEM, zulks als ware de GEM een aanbestedende dienst en met inachtneming van alle relevante (Europese) wet- en regelgeving, waaronder het vigerend inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente.
- b. Met betrekking tot de hierboven onder a. bedoelde aanbesteding geldt, dat de GEM jegens de Gemeente garandeert dat de GEM de aanbesteding zal uitvoeren conform voornoemde relevante wet- en regelgeving, beleidsregels van de Gemeente, enz. en dat de GEM de Gemeente ter zake daarvan zal vrijwaren jegens derden.

#### 25. Uitvoering van het Woonrijp Maken; oplevering en overdracht Openbaar Gebied

- 25.1. De uitvoering van het Woonrijp Maken van het Projectgebied Hiddinkdijk geschiedt [VRAAG: per Bouwveld? Per Fase?].
- 25.2. Het Woonrijp Maken van een Bouwveld geschiedt voor rekening en risico van de GEM, waarbij de aanvang van de daarmee gemoeide werkzaamheden door de GEM wordt bepaald, een en ander -zo veel mogelijk- met inachtneming van [VRAAG: Planning? Of de toepasselijke bouwveldplanning?]
- 25.3. De oplevering van het in een Bouwveld gelegen Openbaar Gebied door de GEM aan de Gemeente geschiedt overeenkomstig de bepalingen van paragraaf 9 en 10 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), Partijen genoegzaam bekend. Daarbij geldt dat de Gemeente geen directie voert en/of en toezicht houdt, zoals is bedoeld in de UAV 2012),

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

maar dat de Gemeente zich wel op de hoogte kan stellen van de voortgang van de uitvoering van het werk.

- 25.4. De oplevering van het Woonrijp gemaakte Openbaar Gebied dient te geschieden uiterlijk <...> maanden nadat de laatste in het desbetreffende [VRAAG: Bouwveld? Fase?] gelegen Woning is opgeleverd aan de verkrijger.
- 25.5. Ingeval de aanbestede opdracht betrekking heeft op het Bouwrijp Maken van het Openbaar Gebied en/of het Woonrijp Maken van het Openbaar Gebied, zal het werk – gelijktijdig met de oplevering van het werk door de civiele aannemer aan de GEM – door de GEM worden opgeleverd aan de Gemeente tegen een bedrag ter grootte van EURO 1,-- (zegge: “een euro”) te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting en conform de bepalingen die zijn vervat in de bestekken, die zijn bedoeld in artikel <...> (waarbij voor “opdrachtgever” moet worden gelezen de Gemeente en voor “aannemer” de GEM).
- 25.6. Bij overdracht van het Openbaar Gebied (zoals is bepaald in het volgende lid van dit artikel) zal de GEM alle garanties, die zijn vervat in de bestek voor het Woonrijp Maken en/of in de tussen de GEM en de civiele aannemer gesloten aannemingsovereenkomst, overdragen aan de Gemeente. [nader te bespreken]
- 25.7. Binnen <...> werkdagen na oplevering van het desbetreffende Openbaar Gebied vindt de overdracht daarvan plaats door de GEM aan de Gemeente. Bij overdracht van het Openbaar Gebied aan de Gemeente betaalt de Gemeente aan de GEM een bedrag ter grootte van EURO 1 (zegge: “een euro”) te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Partijen zullen bij de overdracht een beroep doen op toepassing van **[CHECK BIJ FISCALIST: onderdeel 2.5.2.3 van het Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875 in samenhang met paragraaf 5 onderdeel d van het besluit van 16 maart 2017, nr. 2017-51500. De Gemeente verklaart dat zij volledig aanspraak op compensatie van btw op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zou hebben, indien die voorzieningen aan haar zouden worden geleverd. De Gemeente verklaart voorts dat zij het Openbaar Gebied uitsluitend gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden als bedoeld in de Wet op het BTW-compensatiefonds.**

## 26. Schade aan Openbaar Gebied

- 26.1. Eventuele schade aan het Openbaar Gebied, die aantoonbaar verband houdt met werkzaamheden ten behoeve van het Bouwrijp Maken en/of het Woonrijp Maken en/of de realisering van (een gedeelte van) het Bouwprogramma, mede in het licht van de route van het bouwverkeer [VRAAG: zoals aangegeven op de Plankaart?] naar het Projectgebied Hiddinkdijk, is voor rekening van de GEM. In dat verband zal de GEM voor eigen rekening (een) zogenaamde nulmeting(en) verrichten. De GEM zal voorkomen dat de route voor het bouwverkeer door een reeds gereed gekomen [CHECK: Bouwveld? Fase?] verloopt.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

- 26.2. De GEM zal de route voor het bouwverkeer zodanig voorschrijven, dat de route niet loopt door Openbaar Gebied, dat aan de Gemeente is opgeleverd. Indien desondanks door bouwverkeer van het Project Hiddinkdijk schade is toegebracht aan het Openbaar Gebied, zoals aan te tonen door de Gemeente, dan zal de GEM deze schade op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.

## 27. Onderhoudstermijnen

- 27.1. **[nader te bespreken:** gelden er – afgezien van de technische onderhoudstermijnen ex paragraf 11 UAV – onderhoudstermijnen voor wat betreft de groenvoorzieningen, zoals bomen en struiken? Vanaf welk moment voert de Gemeente het gewone groenonderhoud, waaronder het maaien van bermen en het water geven van beplantingen en bomen/struiken?]

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:


**HOOFDSTUK IV: BIJZONDERE BEPALINGEN**

**28. Bijzondere bepaling inzake tijdelijke verkeersmaatregelen**

- 28.1. Nader te bespreken: zijn er tijdelijke verkeersmaatregelen noodzakelijk? Zo ja, wat willen Partijen daarover afspreken?

**29. Bijzondere bepaling met betrekking tot nutsbedrijven**

- 29.1. NADER TE BESPREKEN: zijn er bijzondere afspraken m.b.t. nutsvoorzieningen? Kan de Gemeente haar "invloed" bij nutsbedrijven aanwenden?

**Commented** : Primair verantwoordelijkheid ontwikkelaars. Gemeente kan zo nodig ondersteunen maar niet meer dan dat.

**30. Bijzondere bepaling met betrekking tot het Waterschap Rijn en IJssel**

- 30.1. [VRAAG: welke afspraken zijn of worden er gemaakt met het Waterschap?

**Commented** : Wat bedoel je hiermee? Het Waterschap is een belanghebbende partij en zal op hoogte moeten worden gehouden en zal een partij zijn waarmee vooroverleg in het kader van de herziening van het omgevingsplan plaats moet vinden.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

**HOOFDSTUK V: OPSTALEXPLOITATIE**

**31. Rol van de Realisator**

- 31.1. De (verdere) ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma geschiedt [VRAAG: per één of meerdere Bouwvelden? Per fase?] en voor rekening en risico van de Realisator.
- 31.2. De GEM zal de Realisator (contractueel) verplichten om bij de ontwikkeling en realisering van de Woningen de in deze Overeenkomst vervatte kaders en randvoorwaarden in acht te nemen, zijnde: [nader te bespreken]
  - a. Ruimtelijke Visie?
  - b. Locatiepaspoort?
  - c. Stedenbouwkundig Plan?

**32. Totstandkoming van ontwerpen van Woningen**


- 32.1. NADER TE BESPREKEN: De GEM zal een ontwikkelings- en koopovereenkomst sluiten met Realisator? Daarin dient te zijn bepaald dat Realisator het VO e/o DO van de Woningen aan de Gemeente ter toetsing voorlegt? Rol van Welstand? Supervisor aan de orde?


**33. Geen bouwplicht**


- 33.1. Partijen stellen vast (in de zin van titel 7.15 BW) dat de GEM noch haar rechtsopvolger(s) noch de Realisator (of diens rechtsopvolgers) een bouwplicht heeft jegens de Gemeente voor wat betreft de Woningen.

**34. Bijzondere regeling voor Sociale Woningen**

- 34.1. De GEM zal trachten om de Bouwkavels die zijn bestemd voor de realisering van Sociale Woningen onder de alsdan geldende grondprijzen voor sociale woningbouw en voor het overige onder de voor de GEM gebruikelijke voorwaarden te verkopen aan een vereniging of stichting, die is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is in de zin van hoofdstuk V afdeling 3 van de Woningwet (hierna te noemen: "Toegelaten Instelling"). De GEM zal tevens trachten te bewerkstelligen, dat de Realisator – gelijktijdig met de verkoop van de Bouwkavels door GEM aan de desbetreffende Toegelaten Instelling – met de Toegelaten Instelling een (aannemings)overeenkomst sluit, waarbij de Realisator zich jegens de Toegelaten Instelling verbindt om de Sociale Woningen, die ter plaatse van de desbetreffende

**Commented** : Een datum dat uiterlijk bebouwd is lijkt me wenselijk. Anders krijgt gemeente problemen met de buurt over woonrijp maken en bouwwegen die maar blijven liggen.

**Commented** : Nee???? Dit is wel erg vrijblijvend. We hebben deze locatie gekozen voor versnelling van woningbouw.

**Commented** : Of woningen?


Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

Bouwkavels zijn geprojecteerd, te ontwikkelen en te realiseren, zulks onder marktconforme prijzen en overige voorwaarden (waaronder de alsdan geldende grondprijzen voor sociale huurwoningen). Daarbij geldt dat de GEM jegens de Realisator zal bedingen dat de Realisator met de Toegelaten Instelling zal trachten overeen te komen:

- a. dat indien de Realisator en de desbetreffende Toegelaten Instelling niet binnen [TERMIJN] overeenstemming hebben bereikt over de desbetreffende marktconforme voorwaarden, de marktconformiteit wordt bepaald door een onafhankelijke (bouw)kostensdeskundige op basis van een zogenoemde "open begroting" met marktconforme staatkosten, waarbij de Exploitatiebijdrage per Woning, onderdeel uitmaakt van de aan de Sociale Woning toe te rekenen kosten; en
- b. dat indien de desbetreffende deskundige de marktconforme prijzen heeft vastgesteld (conform sub a), maar de Realisator is niet bereid om tegen dat bedrag de desbetreffende Sociale Woningen te ontwikkelen en realiseren, de Bouwkavels waarop die woningen zijn geprojecteerd, door de GEM aan de desbetreffende Toegelaten Instelling worden verkocht en geleverd (tegen voornoemde grondprijzen voor sociale huurwoningen) zonder dat de Realisator (of de GEM) enige recht op aanspraak heeft om die woningen te ontwikkelen en/of te realiseren;
- c. dat indien de desbetreffende deskundige de marktconforme prijzen heeft vastgesteld (conform sub a), maar de Toegelaten Instelling is niet bereid om tegen dat bedrag de desbetreffende Sociale Woningen te kopen, de Stuurgroep alsdan zal overleggen over de ontstane situatie en mogelijke oplossingen bespreekt, zoals:
  - (i) de uitoefening van (mogelijke) invloed van de Gemeente op de desbetreffende Toegelaten Instelling (al dan niet door middel van een beroep op "prestatieafspraken", die tussen de Gemeente en de desbetreffende toegelaten Instelling zijn gemaakt);
  - (ii) de mogelijkheid dat de desbetreffende Sociale Woningen worden gekocht door een (reguliere) belegger en/of de Gemeente;
  - (iii) de mogelijkheid dat de desbetreffende Sociale Woningen worden bestemd als "starterswoningen" of "bereikbare koopwoningen".

Bij het doorlopen van de hierboven onder (i) tot en met (iii) beschreven procedure dient een redelijke termijn in acht te worden genomen, zijnde **[nader te bespreken]**.

**Commented**  **J1**: Wat wordt hiermee bedoeld? Waar is verevening tussen winstgevendende en verlieslatende onderdelen? Focus ligt hiermee erg op een (risicovol) onderdeel van de hele grex.

**Commented**  **J1**: Dit wil ik intern bespreken. De gemeente kan naar mijn idee wel een rol spelen, maar ik vind het vreemd om hier op te nemen hoe gehandeld moet worden als de GEM en corporatie geen overeenstemming kunnen bereiken. Wordt het dan via de AO ons "probleem"?

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

## HOOFDSTUK VI: SLOTBEPALINGEN

### 35. Ontbindende voorwaarde

35.1. Iedere Partij het recht deze Overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende brief aan de andere Partij, indien [NADER TE BESPREKEN].

35.2. Nader te bespreken: gevolgen van zo'n ontbinding – Verplichtingen moeten wel nagekomen worden.

Commented [J]: Verplichte medewerking aan ontbindingsovereenkomst ivm gevolgen ontbinding?

### 36. Zekerheid

36.1. [NADER TE BESPREKEN]

### 37. Overdracht van rechten en verplichtingen

37.1. Een Partij is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij, die diens toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren. Een Partij is gerechtigd om aan de toestemming voorwaarden te verbinden. De toestemming wordt geacht bij voorbaat te zijn gegeven, indien het een overdracht betreft aan een rechtspersoon of vennootschap, die onderdeel uitmaakt van dezelfde groep (in de zin van artikel 2:24b BW) als de groep waartoe een [CHECK: aandeelhouder of vennoot] van GEM behoort.

### 38. Wijziging van zeggenschap

38.1. [NADER TE BESPREKEN: IS EEN DERGELIJKE BEPALING WENSELIJK?]

Commented [J]: ???

### 39. Onvoorziene omstandigheden

39.1. [NADER TE BESPREKEN: Ingeval van onvoorziene omstandigheden die voor een Partij van een zodanige aard zijn, dat de andere Partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten, treden Partijen met elkaar in overleg.

39.2. Ingeval voornoemd overleg niet tot een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing leidt, kan een Partij de rechter verzoeken om de gevolgen van de Overeenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden, die van een zodanige aard zijn dat de andere Partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

#### 40. Gewijzigde marktomstandigheden

- 40.1. [NADER TE BESPREKEN: Indien sprake is van gewijzigde relevante marktomstandigheden, die aan de ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst redelijkerwijs in de weg staan, dan treden Partijen in onderling overleg en passen zij - indien daartoe naar de mening van Partijen aanleiding bestaat- de Overeenkomst aan.

**Commented** : Waarom moet de overeenkomst aangepast worden? Dat wordt een eindeloze discussie. Ik zou zeggen dat dit in de uitwerking vanzelf tot uitdrukking komt. Misschien begrijp ik deze bepaling niet goed.


#### 41. Fiscaliteit

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

**Commented** : Maar wel binnen de wettelijke bepalingen en juridische uitleg van die wet.

#### 42. Vertrouwelijkheid

- 42.1. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten ten aanzien van het bestaan en de inhoud van de onderhavige Overeenkomst, tenzij:
- een Partij daartoe op grond van enige wettelijke bepaling, zoals uit hoofde van de Wet open overheid, alsmede uit hoofde van de Wet ruimtelijke ordening, en/of rechterlijk of arbitraal vonnis is gehouden; en/of
  - het de overdracht betreft aan een derde, die is gelieerd aan [CHECK de participanten] in de GEM;
  - het de overdracht betreft aan een accountant en/of een adviseur die is ingeschakeld om werkzaamheden te verrichten ter zake van het Project Hiddinkdijk en tevens aan deze adviseur geheimhouding is opgelegd.

**Commented** : Volgens mij moeten wij publiceren dat er een overeenkomst is gesloten. Ik weet niet of wij die vervolgens na een WOO vrij moeten geven.

#### 43. Onverbindende bepalingen

- 43.1. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de Bijlagen onverbindend of nietig zouden blijken te zijn, bijvoorbeeld wegens strijd met (Europese) wet- en regelgeving op het gebied van ongeoorloofde staatssteun en/of aanbestedingsrecht, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In dat geval geldt tussen Partijen –in plaats van de desbetreffende niet-verbindende of nietige bepalingen– hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende of nietige bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:



**44. Faillissement**

- 44.1. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het faillissement van de GEM, dan wel surseance van betaling door of voor de GEM wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een zodanig deel van de goederen van de GEM dat de GEM haar bedrijfsactiviteiten gedurende langere tijd niet meer kan uitoefenen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

**45. Volledigheid**

- 45.1. Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project Hiddinkdijk weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.

**46. Wet open overheid / Publicatie en terinzagelegging**

- 46.1. Indien derden daartoe met een beroep op de Wet open overheid verzoeken en geen van de uitzonderingen van die wet van toepassing is, zal door de Gemeente derhalve inzicht verschaft moeten worden in deze Overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wet open overheid achterwege kan blijven.
- 46.2. Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst publiceren respectievelijk ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening.

**47. Tussentijdse ontbinding**

- 47.1. Indien een Partij, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, en voorts in het geval van faillissement, aanvraag(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van een Partij, en/of indien een Partij haar bedrijfsuitoefening staakt of de beschikkingsmacht over een aanzienlijk deel van haar activa verliest, is de andere Partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief tegenover de desbetreffende Partij te ontbinden.

**48. Geschillenregeling**

- 48.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

48.2. Alle geschillen met betrekking tot de Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, beslecht door de bevoegde gewone rechter.

#### 49. Varia

49.1. Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

49.2. De kopjes boven de artikelen en de artikelen dienen de overzichtelijkheid en hebben geen zelfstandige betekenis.

49.3. Iedere Partij draagt haar eigen interne en externe kosten verband houdend met de totstandkoming en de uitvoering van deze Overeenkomst.

49.4. Op de in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

#### 50. Bijlagen

50.1. Van deze Overeenkomst maken de navolgende Bijlagen deel uit:

Bijlage 1: .

Bijlage 2: .

Bijlage 3: .

Bijlage 4:

Bijlage 5: .

Bijlage 6: .

50.2. Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een in het eerste lid van dit artikel genoemde Bijlage, de later daarin met toepassing van deze Overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de Bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de Bijlage;
- b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
- c. Regel a. gaat voor de regel b.

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

*[Handtekeningenpagina(s) volgt(en)]*

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

Onverbindend concept d.d. 13 juni 2023

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Bronckhorst op [DATUM]

---

**GEMEENTE BRONCKHORST**

door: <\*>

---

**<GEM>**

door: <\*>

Paraaf Gemeente:

Paraaf GEM:

## 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