



Geldrop-Mierlo

Anterieure overeenkomst DEFINITIEF

Mierloseweg 28-38 te Geldrop

18-7-2023



Inhoud

Artikel 1.	Definities.....	4
Artikel 2.	Doel van de overeenkomst	5
Artikel 3.	Randvoorwaarden	5
Artikel 4.	Financiële uitgangspunten	8
Artikel 5.	Plichten van Exploitant.....	11
Artikel 6.	Start werkzaamheden en uitvoering	12
Artikel 7.	Gemeentelijke activiteiten en planologisch juridische procedures	15
Artikel 8.	Zelfbewoningplicht en verbod op doorverkoop, kettingbeding	15
Artikel 9.	(Overige) kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding.....	17
Artikel 10.	Penvoerder	188
Artikel 11.	Organisatie en besluitvorming	198
Artikel 12.	Duur van de overeenkomst.....	19
Artikel 13.	Overdracht contractpositie.....	20
Artikel 14.	Boetebepaling met betrekking tot nakoming.....	20
Artikel 15.	Geschillen	21
Artikel 16.	Publicatie	21
Artikel 17.	Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (bibob)	21
Artikel 18.	Bijlagen	22



ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Geldrop-Mierlo, kantoorhoudende aan de Meent 2 te (5664 GC) Geldrop, in de persoon van de heer J.C.J. van Bree, burgemeester van de gemeente en als zodanig deze gemeente vertegenwoordigend krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 18 juli 2023, hierna te noemen: de '**Gemeente**';

en

2. de Besloten Vennootschap 5666KA Emway BV, statutair gevestigd aan Mierloseweg 30 te (5666 KA) GELDROP, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 81496621, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren J. Wanders en B. van Lieshout, hierna te noemen: '**Exploitant**';


ondergetekenden 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**';

overwegen het volgende:

- A. De Gemeenteraad heeft voor het huidige bedrijventerrein Bleekvelden op 17 oktober 2022 de Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022 vastgesteld met als doel het bedrijventerrein te herontwikkelen tot woongebied.
- B. Op 30 januari 2023 hebben Partijen de 'Intentieverklaring woningbouwversnelling inzake de ontwikkeling van Mierloseweg 28 t/m 38 te Geldrop' ondertekend. Op deze wijze heeft de gemeente voldoende capaciteit beschikbaar gesteld om op korte termijn vast te stellen of dit woningbouwproject haalbaar is. Zodat zo spoedig mogelijk betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.
- C. Exploitant heeft koopovereenkomsten gesloten met de eigenaren van de andere percelen en heeft de intentie om op uiterlijk 31 december 2026 aantoonbaar eigenaar van de in Bleekvelden gelegen percelen kadastraal bekend gemeente Geldrop, sectie F, nummers 2095, 2428, 2345 en 2344,



plaatselijk bekend als Mierloseweg 28 tot en met 38 in Geldrop, hierna te noemen: het **'Exploitatiegebied'**.

- D. Exploitant is voornemens – binnen de door de gemeente gegeven kaders als genoemd onder A – het Exploitatiegebied te (her)ontwikkelen naar 72 appartementen in 5 bouwlagen met een parkeergarage, met de planologische mogelijkheid op te schalen tot maximaal 81 appartementen, een en ander zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening.
- E. Dit plan maakt onderdeel uit van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls (WBI) en van de Centrumimpuls Geldrop. Daarmee moet het plan voldoen aan betaalbare woningen in de gemeente, zoals vereist in de WBI en vanuit de Centrumvisie van de centrumimpuls Geldrop.
- F. Het geldende bestemmingsplan laat het Bouwplan niet toe. De Gemeente is in principe bereid de planologische procedure te doorlopen die nodig is het Bouwplan mogelijk te maken. Het sluit aan bij de gezamenlijke wens de Bleekvelden te herontwikkelen naar woningbouwgebied.
- G. De Gemeente kan alleen een planologische maatregel nemen indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit. De Gemeente kan voorwaarden verbinden aan haar medewerking aan de ontwikkeling en uitvoering van een plan.
- H. De Gemeente moet, als zij meewerkt aan het realiseren van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, de kosten van grondexploitatie verhalen. De Gemeente kan deze kosten volgens artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening verhalen met een overeenkomst. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarschijnlijk per 1 januari 2024, zal dit zijn artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet.
- I. Een planologische maatregel kan leiden tot schade voor derden. Volgens artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de Gemeente hiervoor in bepaalde gevallen een tegemoetkoming toekennen, hierna te noemen: **'Planschade'**. De Gemeente kan volgens artikel 6.4a van  Wet ruimtelijke ordening met Exploitant overeenkomen dat de Planschade voor rekening komt van Exploitant. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet, waarschijnlijk per 1 januari 2024, zal dit zijn artikel 15.1 Omgevingswet.



- J. Partijen hebben de hoofdlijnen van het Bouwplan besproken om te bezien of, en zo ja op welke wijze het Bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid. De Gemeente heeft Exploitant inzicht gegeven in de aard en de omvang van de op Exploitant te verhalen kosten, waarmee Exploitant heeft ingestemd.
- K. Partijen zijn bereid de overeengekomen voorwaarden en afspraken en hun onderlinge verhouding schriftelijk vast te leggen en gaan hiertoe deze overeenkomst aan.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

Planologische maatregel	De maatregel waarmee de planologische wijziging tot stand gebracht wordt die het Bouwplan mogelijk maakt.
Bouwplan	Het uitgewerkte voornemen tot de herontwikkeling van Mierloseweg 28 t/m 38 te Geldrop.
Exploitatiebijdrage	De door Exploitant op grond van deze anterieure overeenkomst aan de Gemeente verschuldigde bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied.
Omgevingsvergunning	Eén geïntegreerde vergunning voor onder meer slopen, kappen van bomen, bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
GPR	Gemeentelijke Praktijk Richtlijn; een maatlat voor duurzaam bouwen
Appartement	Een woning die in gebruiksklare toestand wordt verhuurd of in eigendom overgedragen aan de eerste gebruiker van de woning. Onder gebruiksklaar wordt verstaan: voorzien van alle benodigde installaties (keuken, sanitair en elektra, warmtevoorziening, water en riool) en inrichtingen die onmiddellijke bewoning mogelijk maken.



Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Partijen willen met deze overeenkomst het Bouwplan op een verantwoorde manier mogelijk maken, door:

- a. het vastleggen van de voorwaarden die zijn verbonden aan de planologische medewerking van de Gemeente die de realisatie van het Bouwplan mogelijk maakt;
- b. het maken van onderlinge afspraken gericht op een goede ruimtelijke ordening en economische uitvoerbaarheid van het Bouwplan; en
- c. het maken van afspraken over de betaling van de aan de exploitatie van de in het Exploitatiegebied gelegen grond verbonden kosten.

Artikel 3. Randvoorwaarden

- 3.1. Bij de uitvoering van deze overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:
 - a. Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 d.d. 28 oktober 2019
 - b. Nota duurzaamheid 2016-2019 d.d. 26 september 2016
 - c. Parkeernormennota Geldrop-Mierlo d.d. 12 december 2022
 - d. Welstandsnota Geldrop-Mierlo
 - e. Tekening van het Exploitatiegebied d.d. 28 juni 2023 (bijlage 1)
 - f. Normen voor "levensloopbestendig bouwen" (bijlage 2)
 - g. Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 van 17 oktober 2022
 - h. Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (bijlage 3)
 - i. Definitieve begrenzing Plangebied (bijlage 4)
 - j. Definitief programma met onder meer verkoopprijzen, doelgroepen, aantallen en typologieën (bijlage 5)
 - k. Voorlopig Ontwerp bebouwing incl. materiaalkeuzes (zie pagina 14 voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan, bijlage 3)
- 3.2. Exploitant realiseert de woningen levensloopbestendig conform de vereisten als opgenomen in bijlage 2.



- 3.3. Om te voldoen aan de Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 alsmede de Woningbouwimpuls en centrumvisie Geldrop is Exploitant gehouden minimaal 60% van de 72 appartementen te realiseren in de categorie betaalbare koop, inhoudende verkoopprijzen tot € 405.000,-, met prijspeil 2023, een en ander conform de vereisten uit de Woningbouwimpuls, zoals opgenomen in het overzicht in bijlage 5.

Indien Exploitant méér dan 72 appartementen realiseert, met een maximaal aantal van 81 appartementen, dienen deze appartementen allen gerealiseerd te worden in de categorie betaalbare koop, als hiervoor omschreven, met prijspeil 1 januari 2023.

- 3.4. Voor maximaal vijf appartementen type D bestaat de mogelijkheid deze in eigendom te behouden en te verhuren, onder de volgende voorwaarden:
- tenaamstelling van de appartementen dient te zijn Emway B.V., een andere B.V. van ondergetekende(n) ofwel de ondergetekende(n) bestuurder(s) van Emway B.V. in privé;
 - de huur dient tot € 1.000 per maand te bedragen, zijnde de categorie 'Hoge middenhuur' uit de "Regionale Begrippenlijst Wonen" zoals vastgesteld door de Metropool Regio Eindhoven (MRE);
 - onderverhuur is niet toegestaan;
 - indien de appartementen in de verkoop komen, dient de verkoopprijs maximaal € 405.000,- te bedragen, zijnde de maximale koopsom conform eisen van Woningbouwimpuls,
 - Alle in dit artikellid genoemde bedragen zijn per prijspeil 2023. Het bedrag in sub b wordt geïndexeerd in het jaar waarin de huur wordt overeengekomen conform de Regionale Begrippenlijst Wonen van de MRE, indien deze prijzen prevaleren ten opzichte van de Woningbouwimpuls. Het bedrag in sub d wordt geïndexeerd in het jaar waarin de koop wordt gesloten conform de Woningbouwimpuls.

3.5. Parkeerkelder



Exploitant is gehouden een parkeerkelder te realiseren onder het appartementencomplex. De parkeerkelder dient zodanig gerealiseerd te worden dat samenvoegen van de parkeerkelder van onderhavig Exploitatiegebied en het herontwikkelingsgebied Mierloseweg 22 t/m 26 tot de mogelijkheden behoort. Exploitant heeft hiertoe een inspanningsverplichting en verleent alle (juridische) medewerking om tot realisatie van een doorsteek voor het samenvoegen van de parkeerkelders te komen. De kosten voor deze doorsteek komen volledig voor rekening van de Exploitant van Mierloseweg 22 t/m 26. Indien voor realisatie van de doorsteek (een) parkeerplaats(en) van Exploitant verloren gaat(gaan), zal de Exploitant van Mierloseweg 22 t/m 26 het aantal verloren parkeerplaatsen om niet beschikbaar stellen aan Exploitant.

3.6. Duurzaamheid

- a. Exploitant is gehouden het Bouwplan te realiseren met een GPR-score van minimaal 8,0 op elk van de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Ook een gecombineerde score voor milieu en energie (DPG) van minimaal een 8 is toegestaan. De duurzaamheid van het gebouwwontwerp wordt 'gemeten' door het softwareprogramma 'GPR Gebouw'. Indien aanscherping van het Bouwbesluit leidt tot hogere duurzaamheidseisen dan een GPR score van 8,0 dan wordt uitgegaan van het Bouwbesluit.
- b. Exploitant laat voor zijn rekening en risico de woningontwerpen door een onafhankelijke en geaccrediteerde assessor toetsen aan de in sub a omschreven duurzaamheidseisen en de eisen die voortvloeien uit de Nota Duurzaamheid 2016-2019. Bij het indienen van één of meerdere aanvragen voor een Omgevingsvergunning voegt Exploitant het rapport van de assessor toe, waaruit blijkt dat de woningen aan deze eisen voldoen.
- c. Exploitant toont gedurende de realisatie van het Bouwplan alsook bij de oplevering daarvan aan de Gemeente aan dat het Bouwplan voldoet aan de in dit artikel bedoelde duurzaamheidseisen. Exploitant verstrekt de Gemeente de daarvoor benodigde informatie, waaronder een gedetailleerde planning van de bouw met daarop aangegeven de voor de bouwinspectie van de maatregelen voor duurzaamheid kritische momenten.



- 3.7. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.
- 3.8. Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten die het realiseren, waarborgen of bevorderen van de herontwikkeling van het Exploitatiegebied in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechtelijke instantie voortvloeien.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten

- 4.1. Exploitant draagt de voor de uitvoering van deze overeenkomst te maken kosten, tenzij schriftelijk anders overeengekomen, daarin begrepen afwijkende afspraken in deze overeenkomst.
- 4.2. **Planschade**
- a. Exploitant verplicht zich aan de Gemeente te vergoeden het totale bedrag van de Planschade die de Gemeente onherroepelijk moet vergoeden aan derden en die voortvloeit uit de Planologische maatregel.
 - b. Onder het totale bedrag van de Planschade als bedoeld in sub a vallen ook:
 - I. de kosten die de derden redelijkerwijs hebben gemaakt voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
 - II. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag om tegemoetkoming in Planschade; en
 - III. de kosten van de gemeentelijke planschadeadviseur.
 - c. Aanvragen om tegemoetkoming in Planschade worden door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente in behandeling conform de op het moment van indiening hiervan geldende Procedureverordening advisering tegemoetkoming planschade. De Gemeente zal na ontvangst van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade binnen 14 dagen de Exploitant in kennis stellen en een afschrift van de aanvraag toezenden.
 - d. Exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld haar visie over de aanvraag om tegemoetkoming in Planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.



- e. Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot tegemoetkoming in Planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van Exploitant. Exploitant zal, indien het college een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag binnen 4 weken na verzending van mededeling hiervan aan het college vergoeden middels betaling op rekeningnummer [REDACTED] ten name van de gemeente Geldrop-Mierlo.
- f. Indien een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade onverhoopt leidt tot een bezwaar- of (hoger-)beroepsprocedure, zijn de door de Gemeente gemaakte kosten voor rechtsbijstand, de ambtelijke kosten en de toegewezen proceskosten, alle voor zover van toepassing, voor rekening van Exploitant. Exploitant kan zich in een gerechtelijke procedure desgewenst altijd op eigen initiatief en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- g. Als degene die een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend om een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor Partijen bindend.
- h. Het staat Exploitant vrij met degene die een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Het college van burgemeester en wethouders zal een getroffen regeling in principe goedkeuren. Komen Partijen tot overeenstemming dan betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager. De Gemeente zal de aanvraag om tegemoetkoming in de Planschade niet eerder beëindigen dan nadat de betreffende aanvrager schriftelijk aan de Gemeente heeft gemeld dat hij zijn aanvraag wenst in te trekken.

4.3. Gemeentelijk kostenverhaal

Voor rekening van Exploitant komen alle mogelijke kosten in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied. Daaronder vallen in ieder geval:

- a. een bijdrage van € [REDACTED] voor door de Gemeente gemaakte en toekomstige kosten van voorbereiding en ter uitvoering van deze overeenkomst, de planvoorbereiding en de begeleiding. Door Exploitant is



op 21 maart 2023 reeds € [redacted] voldaan conform de Intentieverklaring woningbouwversnelling van 30 januari 2023.

b. bijdragen aan gemeentelijke fondsen, gebaseerd op 72 appartementen en een totaal Bruto Vloer Oppervlak van 9.491,4 m²:

- I. Bijdrage bovenwijkse voorzieningen: € [redacted] (€ [redacted] per appartement)
- II. Bijdrage leefbaarheidsfonds: € [redacted] (€ [redacted] per m²)
- III. Bijdrage herstructurering woongebieden: € [redacted] ([redacted] per m²)
- IV. Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling: € [redacted] (€ [redacted] per m²)

4.4. De betaling van de op grond van deze overeenkomst verschuldigde bedragen door Exploitant aan de Gemeente, indien van toepassing vermeerderd met de ter zake verschuldigde omzetbelasting, gaat uit van 72 appartementen en zal als volgt plaatsvinden:

a. Het resterende bedrag van de in lid 3 sub a genoemde bijdrage, te weten € [redacted] dient in twee gelijke termijnen van € [redacted] op rekeningnummer [redacted] ten name van de gemeente Geldrop-Mierlo te worden voldaan. Exploitant zal deze termijnen als volgt voldoen:

- I. de eerste termijn binnen vier weken na aanvraag van de omgevingsvergunning;
- II. de tweede termijn binnen vier weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

b. Voor de berekening en facturering van de in lid 3 sub b genoemde bijdragen wordt uit gegaan van 72 woningen en een Exploitatiegebied met een oppervlakte van 9.491,4 m². Indien uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning blijkt dat er meer appartementen worden gerealiseerd, zullen de extra verschuldigde bijdragen en/of kosten in een tweede termijn worden nagefactureerd.

Het totaal van de in lid 3 sub b genoemde bijdragen, uitgaande van 72 appartementen en een oppervlakte van 9.491,4 m², te weten een bedrag van € [redacted] dient in twee gelijke termijnen van € [redacted] op rekeningnummer [redacted] ten name van de gemeente



Geldrop-Mierlo te worden voldaan. Exploitant zal deze termijnen als volgt voldoen:

- I. [REDACTED]
- II. [REDACTED]

c. Overige betalingen vinden plaats binnen twee weken na verzoek daartoe door de Gemeente.

4.5. Naast de hiervoor benoemde kosten is Exploitant voor de benodigde vergunningprocedure(s) leges verschuldigd conform de Legesverordening van de Gemeente. Deze kosten zullen afzonderlijk van de afspraken in deze overeenkomst aan Exploitant worden gefactureerd.

4.6. Partijen zullen het Bouwplan zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat.

Artikel 5. Plichten van Exploitant

5.1. Om de Planologische maatregel mogelijk te maken zal Exploitant – in overleg met de Gemeente – conform de planning van **bijlage 6** zorgdragen voor het opstellen of doen opstellen van de volgende stukken en deze ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente:

- a. een uitwerking van pagina 4 van de als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte Voorlopig stedenbouwkundig plan naar een Definitief Ontwerp met bestekken en tekeningen, met dien verstande dat het meest recente programma 72 woningen omvat.
- b. Een bestemmingsplan zoals genoemd in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of ruimtelijke onderbouwing, behorende bij een aanvraag Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht art. 2.12. inclusief de uitkomsten van de voor de toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te verrichten onderzoeken, zoals op het gebied van beeldkwaliteit, bodem, verkeer, archeologie, externe veiligheid, flora en fauna, stikstof en akoestiek.



- c. eventuele aanpassingen van de hierboven genoemde stukken als de Gemeente dit nodig acht.
- 5.2.
- a. Gemeente draagt de grond die toekomstig bestemd is voor de draaikom met betrekking tot de parkeergarage, met een oranje arcering aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening van het Exploitatiegebied, in eigendom over aan Exploitant. De overdracht vindt plaats bij een nader door koper aan te wijzen notaris. De notariële kosten worden gedragen door de Exploitant.
 - b. In verband met de (eventueel) verschuldigde belasting is de grond die toekomstig bestemd is voor de draaikom met betrekking tot de parkeergarage, met een oranje arcering aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening van het Exploitatiegebied, residueel gewaardeerd op € [redacted] met prijspeil 1 januari 2023.
 - c. De grond voor de draaikom zal door de Gemeente in eigendom worden overgedragen nadat een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verstrekt.

Artikel 6. Start werkzaamheden en uitvoering

- 6.1. Exploitant start met de sloop van de panden in het Exploitatiegebied binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 Wabo voor het Exploitatiegebied.
- 6.2. Exploitant start met de werkzaamheden in het kader van realisatie van het bouwplan binnen een termijn van zes maanden nadat aan alle hierna te noemen voorwaarden is voldaan, met uiterlijke datum start bouw op 1 februari 2028:
- a. de Planologische maatregel is in werking getreden; en
 - b. er zijn een of meerdere bruikbare Omgevingsvergunningen afgegeven.
- 6.3. Exploitant is verplicht na aanvang van de bouw zoals bedoeld in lid 2 in één bouwstroom te bouwen en zich in te spannen de bebouwing binnen twee jaar



na het onherroepelijk worden van de voor de bebouwing benodigde Omgevingsvergunning(en) te voltooien en op te leveren.

- 6.4. Indien niet wordt voldaan aan artikel 6.1 en/of artikel 6.2 van deze overeenkomst behoudt de gemeente zich het recht voor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het intrekken van de Planologische maatregel alsmede de bevoegdheid om de omgevingsvergunning in te trekken.
- 6.5. Het eventuele recht voor Exploitant tot het claimen van planschade of andersoortige kosten in geval Gemeente uitvoering geeft aan haar bevoegdheid blijkens artikel 6.4. wordt hierbij uitgesloten.
- 6.6. Exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente niet altijd zal kunnen voorkomen dat oppervlakkig afstromend water vanaf het omliggend gebied over maaiveld in de parkeerkelder stroomt. Exploitant neemt bij het ontwerp en de inrichting van de parkeerkelder daarom voldoende maatregelen om instroming van water, langs welke weg dan ook, tegen te gaan en de eventuele schade te beperken.
- 6.7. Exploitant realiseert een goede aansluiting op het openbaar gebied aan de hand van de door de Gemeente nader te stellen eisen.
Onderdeel van deze eisen zijn de volgende:
 - a. De constructie dient zodanig te worden vormgegeven dat instroming over maaiveld niet mogelijk is. De drempel van de ingang van de parkeergarage moet 20 cm boven de wegas van de aansluitende weg liggen om risico op instromend water te verminderen.
 - b. Exploitant draagt zorg voor een toereikende pompinstallatie in de kelder als noodmaatregel voor afvoer van water.
 - c. Exploitant zal na de bouw van het bouwplan de inritten van de betreffende percelen, welke gelegen zijn aan de Mierloseweg, verwijderen. Daarnaast zal Exploitant zorgen voor het plaatsen van een 13 -15 trottoirband, tezamen met het terugbrengen van de verharding van het voetpad aan de Mierloseweg.



- 6.8. Exploitant draagt zorg voor een toereikend rioolstelsel binnen het Exploitatiegebied, evenals aansluiting daarvan op de riolering in de openbare ruimte, een en ander conform door de Gemeente daaraan te stellen eisen.
- 6.9. De aanleg en installatie, het verleggen daartoe gerekend, van nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, telefoon en internet – daaronder uitdrukkelijk niet te begrijpen de openbare verlichting en brandkranen met openbare geleidingen – voor de realisatie van het Exploitatiegebied zal op uitnodiging van Exploitant door de betreffende nutsbedrijven geschieden. De kosten die verband houden met voornoemde aanleg en installatie zijn voor rekening en risico van Exploitant, ook indien de Gemeente op verzoek van de nutsbedrijven optreedt als opdrachtgever voor die werken, en zijn niet in het in artikel 4.3 opgenomen kostenverhaal begrepen.
- 6.10. Exploitant zorgt voor een correcte scheiding van de bouwactiviteiten om overlast en (mogelijke) schade zoveel mogelijk te beperken. Schade aan de openbare ruimte is voor rekening en risico van Exploitant.
- 6.11. Exploitant, dan wel de uitvoerend hoofdaannemer, draagt zorg voor een CAR-verzekering voor de uitvoering van de werkzaamheden. De CAR-verzekering dekt de schade aan gemeentelijke eigendommen, wettelijke aansprakelijkheid en het werk zelf. Exploitant verstrekt, op eerste verzoek van de Gemeente, een kopie van de verzekeringspolis aan de Gemeente.
- 6.12. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake de door Exploitant of door hem ingeschakelde derden uit te voeren werkzaamheden.
- 6.13. Exploitant draagt zorg voor communicatie richting omwonenden en belanghebbenden in verband met bouwverkeer en de bebouwing van het Exploitatiegebied. De route voor bouwverkeer et cetera loopt via De Bleekvelden.



- 6.14. Indien de bouwwerkzaamheden schade veroorzaken aan omliggende bebouwing en/of infrastructuur, zijn de kosten voor Exploitant. Om de huidige conditie van de omliggende bebouwing vast te stellen, draagt Exploitant voor start van de bouw zorg voor een opname van de omliggende bebouwing in samenspraak met de eigenaren daarvan. De bevindingen worden vastgelegd in een rapportage voorzien van foto's. Deze rapportage wordt aan de gemeente verstrekt voor start van de bouw.

Artikel 7. Gemeentelijke activiteiten en planologisch juridische procedures

- 7.1. De Gemeente zal zorgdragen voor het opstarten van de Planologische maatregel die nodig is om het Bouwplan mogelijk te maken zodra Exploitant een daartoe geschikt ontwerp bestemmingsplan heeft ingediend bij Gemeente. Exploitant draagt zorg voor indiening van het ontwerp bestemmingsplan binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.
- 7.2. Tijdens de looptijd van deze anterieure overeenkomst kunnen 'belemmeringen van publiekrechtelijke aard' ontstaan. Hieronder worden onder meer verstaan:
- de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn om het Bouwplan mogelijk te maken;
 - de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Gemeente is in geen geval aansprakelijk voor schade ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

Artikel 8. Zelfbewoningplicht en verbod op doorverkoop, kettingbeding

- 8.1. Bij verkoop van appartementsrechten in het Exploitatiegebied, zal Exploitant, indien de verkoopwaarde van het appartementsrecht op het moment van



verkoop gelijk is aan of minder is dan € 405.000,-¹, in de koopovereenkomst en in de ter uitvoering daarvan te passeren notariële akte van transport ten behoeve van de Gemeente doen opnemen:

- a. Koper is verplicht om de door hem gekochte woning zelf te bewonen en wel gedurende een termijn van minimaal drie jaar gerekend vanaf de datum waarop hij als bewoner van die woning in de BRP is opgenomen.
- b. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kan op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van de in sub a vermelde verplichting in de volgende gevallen:
 - I. verandering van werkring op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - II. overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - III. ontbinding van een huwelijk door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - IV. verhuizing waartoe genoodzaakt wordt door de gezondheid van koper of een van diens gezinsleden;
 - V. bewoning of verhuur aan een familielid in eerste of tweede graad van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner.

Aan de ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden.

- c. In aanvulling op het bepaalde in sub b kan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van de in sub a vermelde verplichting in het geval dat handhaving van deze verplichting leidt tot een bijzondere hardheid. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden.
- d. Behoudens in de hiervoor vermelde uitzonderingsgevallen verbeurt Exploitant bij niet-nakoming van het gestelde in sub a na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gesteld termijn ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van [REDACTED] van de verkoopwaarde van de woning, met een minimum van € [REDACTED]
- e. Het bepaalde in sub d is niet van toepassing in geval van:

¹ Normbedrag 2023; jaarlijks te indexeren conform de CBS-index voor de woningwaarde-ontwikkeling in Zuid Nederland



- I. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - II. executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - III. verdeling als gevolg van een echtscheiding of overlijden.
- 8.2. Op gelijke wijze als hierboven beschreven, verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente om bij wijze van derdenbeding te bedingen dat een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde zowel de in lid 1 genoemde verplichtingen als de in het onderhavige lid 2 opgenomen doorlegt aan diens rechtsopvolgers, doch uitsluitend indien op de datum van overdracht de termijn van drie jaar gerekend vanaf de datum waarop de eerste koper als bewoner van die woning in de BRP is opgenomen nog niet is verstreken. Elke rechtsopvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.
- 8.3. Exploitant legt ten tijde van verkoop een conceptkoopovereenkomst voor aan Gemeente, ter controle van het opnemen van de hierboven bedoelde bepalingen.

Artikel 9. (Overige) kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

- 9.1. Bij verkoop van appartementsrechten in het Exploitatiegebied zal Exploitant in de koopovereenkomst en in de ter uitvoering daarvan te passeren notariële akte van transport ten behoeve van de Gemeente doen opnemen:
- a. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt gerechtigden verbinden zich tegenover de Gemeente
 - i. voor eigen rekening op het op de als **bijlage 7** aan deze overeenkomst gehechte tekening geduide gedeelte van het perceel aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand te houden c.q. te onderhouden de groensoorten conform de uitgangspunten groen zoals omschreven in de als **bijlage 7** gehechte uitgangspunten.
 - ii. voor eigen rekening de muren, entrees en hellingbanen van de te realiseren bebouwing te onderhouden, schoon en vrij te houden.
 - iii. Aan ieder appartementsrecht zal een inpandige parkeerplaats worden gekoppeld. Deze koppeling dient door elke opvolgende eigenaar of huurder te worden gerespecteerd. De parkeerplaats kan niet los worden



verkocht c.q. verhuurd. Indien er minder parkeerplaatsen gerealiseerd worden dan appartementen, komen de appartementen waarvoor géén parkeerplaats ter beschikking is op een 'parkeerplaats op eigen terrein lijst' (hierna: POET-lijst) te staan.

- iv. Dat de doorsteken zoals aangeduid op de als **bijlage 8** aan deze overeenkomst gehechte tekening openbaar toegankelijk moeten blijven, inhoudende dat voetgangers en fietsers hier te allen tijde gebruik van kunnen maken. Indien er sprake is van overlast treden partijen in overleg om de overlast te beperken.
- b. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van het gestelde in sub a verbeurt de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde na ingebrekestelling door de Gemeente en na verloop van de daarin gestelde termijn ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichting(en) is voldaan.

9.2. Op gelijke wijze als hierboven in lid 1 bepaald, verbindt Exploitant zich tegenover de Gemeente om bij wijze van derdenbeding te bedingen dat de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde zowel de in lid 1 genoemde verplichtingen als de in het onderhavige lid 2 opgenomen doorlegt aan diens rechtsopvolgers. Elke rechtsopvolger neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

9.3. Exploitant legt ten tijde van verkoop een conceptkoopovereenkomst voor aan Gemeente, ter controle van het opnemen van het in lid 1 opgenomen beding.

Artikel 10. Penvoerder

Om correspondentie inzake onderhavige herontwikkeling alsmede de (eventuele) koppeling met de ondergrondse parkeergarage van Mierloseweg 22 t/m 26 voorspoedig te laten verlopen zal correspondentie plaatsvinden via de heer ■

■■■■■■



Artikel 11. Organisatie en besluitvorming

- 11.1. Ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst hebben Partijen regelmatig overleg. Zodra binnen dit overleg overeenstemming is bereikt over de planvormingsactiviteiten als bedoeld in artikel 5.1, wordt het resultaat van die activiteiten ter besluitvorming voorgelegd aan de daartoe bevoegde organen van Partijen.
- 11.2. Indien een of meer van de bevoegde organen niet (geheel) met de in lid 1 bedoelde stukken instemt, spannen Partijen zich in de stukken zodanig aan te passen dat binnen twee maanden de bevoegde organen alsnog met de stukken kunnen instemmen.

Artikel 12. Duur van de overeenkomst

- 12.1. Deze overeenkomst duurt in beginsel totdat Partijen aan de verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan, behoudens het gestelde in dit artikel.
- 12.2. Deze overeenkomst kan tussentijds door (een van de) Partijen worden ontbonden als:
- a. Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over de vorm en inhoud van de Planologische maatregel, of het (voor)ontwerp hiervan, die nodig is om het Bouwplan mogelijk te maken;
 - b. door de Gemeente beroep wordt gedaan op het publiekrechtelijke voorbehoud als bedoeld in artikel 7.2, al dan niet na een uitspraak van de bestuursrechter over de Planologische maatregel. En Partijen er na zorgvuldig overleg niet in slagen de plannen zodanig aan te passen dat deze past in de nieuw ontstane situatie.
- 12.3. Deze overeenkomst kan tussentijds door de Gemeente worden ontbonden als:
- a. Exploitant in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens wanprestaties en het recht van de Gemeente op verschuldigde boetes.
 - b. Exploitant in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, zulks onverminderd het



recht van de Gemeente tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de overeenkomst en van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens wanprestaties en het recht van de Gemeente op verschuldigde boetes.

- 12.4. Een ontbinding als bedoeld in lid 2 en lid 3 geschiedt per aangetekende brief zonder rechterlijke tussenkomst.
- 12.5. Na ontbinding van deze overeenkomst zijn Partijen ontslagen van de daaruit voortvloeiende verplichtingen. In deze gevallen hoeft de Gemeente aan Exploitant niets terug te betalen, te vergoeden of te compenseren. Exploitant vergoedt aan de Gemeente de door de Gemeente gemaakte kosten welke onderdeel uitmaken van de Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 4.3.a voor zover hij dit niet al heeft gedaan. Betaling hiervan dient in voorkomend geval te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum. Voor zover Exploitant aan de Gemeente al meer heeft betaald dan wat Exploitant aan de Gemeente verschuldigd is, betaalt de Gemeente aan Exploitant het meerdere terug.

Artikel 13. Overdracht contractpositie

Het is Exploitant niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 14. Boetebepaling met betrekking tot nakoming

- 14.1. Onverlet de rechten welke Partijen ingeval van niet-nakoming van de wederpartij jegens elkaar kunnen doen gelden, is de Gemeente gerechtigd om ingeval van niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen, welke voor Exploitant uit deze anterieure overeenkomst voortvloeien, aan Exploitant een boete op te leggen ter hoogte van € [REDACTED] per dag dat de niet-nakoming voortduurt.



14.2. De boete als genoemd in lid 1 is per direct opeisbaar indien en zodra een door Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken, zonder dat Exploitant alsnog aan zijn verplichting(en) heeft voldaan.

Artikel 15. Geschillen

Als er een geschil ontstaat over de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst, zijn Partijen verplicht om met elkaar in overleg te treden om te proberen het geschil op te lossen. Als dit niet lukt, beslist de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de Gemeente ligt, over geschillen tussen Partijen.

Artikel 16. Publicatie

Partijen zijn zich er van bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van het kadastrale perceel waar de overeenkomst betrekking op heeft, het Exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam van de wederpartij van de Gemeente.

Artikel 17. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (bibob)

- 17.1. Op deze overeenkomst is de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Geldrop-Mierlo 2021' van toepassing. Door ondertekening verklaart Exploitant kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
- 17.2. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob (LBB) met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid van de Wet Bibob, om advies vragen. Het LBB kan advies uitbrengen over:
- a. de 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;
 - b. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;



- c. de ernst van de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

17.3. De Gemeente kan deze 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, indien zich een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid van de Wet Bibob, of indien:

- a. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
- b. Exploitant heeft nagelaten de vragen die hem door het LLB zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Artikel 18. Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren onverbrekelijk de volgende bijlagen. In geval van strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst geldt het in de overeenkomst bepaalde.

- Bijlage 1:** Exploitatiegebied met eigendomssituatie d.d. 28 juni 2023
- Bijlage 2:** Normen "levensloopbestendig bouwen"
- Bijlage 3:** Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (bijlage 3)
- Bijlage 4:** Definitieve begrenzing plangebied
- Bijlage 5:** Definitief programma met onder meer verkoopprijzen, doelgroepen, aantallen en typologieën
- Bijlage 6:** Planning d.d. 29 juni 2023
- Bijlage 7:** Uitgangspunten groen
- Bijlage 8:** Tekening openbare doorsteken



Geldrop-Mierlo

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Geldrop-Mierlo

te Geldrop

op 19 juli 2023

op 13/7/2023

de Gemeente

Exploitant

