

Zaaknummer : 511792
Versie 16 juli 2021
Adres : Genneperhuisweg
Kadastraal : Gemeente Gennep sectie c - nummers 1787, 1878 en 1879 (ged.)
Oppervlakte : Opp ca. 486+1.214+2.265-75 = 4.040 m²

ANTERIEURE OVEREENKOMST GENNEPER MOLEN

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Gennep, kantoorhoudende aan het Ellen Hoffmannplein 1, 6591 CP Gennep, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer J.M.T. Teunissen M.Sc., ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, hierna ook te noemen 'de Gemeente';

en

2. Stam + De Koning Vastgoed B.V., kantoorhoudende te [REDACTED] [REDACTED] (correspondentie-adres: [REDACTED]) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder nummer [REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

hierna te noemen: 'de Exploitant';

de hierboven genoemde partijen hierna gezamenlijk ook te noemen Partijen en ieder afzonderlijk Partij;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Deze Overeenkomst betrekking heeft op, tenzij anders aangegeven, een gebied gelegen aan de Genneperhuisweg te Gennep kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nrs. 1787 en 1878 en 1879, (gedeeltelijk een en ander gedetailleerd weergegeven op de als **Bijlage 1** aan deze Overeenkomst gehechte Exploitatietekening (hierna te noemen: "het Exploitatiegebied");
- De Gemeente en de Exploitant (toekomstig) eigenaar zijn van de grond binnen het Exploitatiegebied zoals op de exploitatietekening is aangegeven. Op de grond van de Exploitant zullen 14 appartementen worden gerealiseerd en 13 grondgebonden woningen (e.e.a. nader uit te werken op basis van DOSP van juli 2020 en de allonge op de DOSP van november 2020;

Paraaf Gemeente: [REDACTED]

1/18

Paraaf Exp [REDACTED]

3. Exploitant het Exploitatiegebied gelegen aan Gennepershuisweg te Gennep wenst te ontwikkelen op basis van een ontwerp stedenbouwkundig plan (Bijlage 2). Het stedenbouwkundig concept plan voorziet in de ontwikkeling en realisatie van hetgeen in het Bouwplan is beschreven;
4. De onder 1 genoemde gronden gelegen zijn binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "bestemmingsplan Keramiek Experience" vastgesteld 23 juni 2014 en de bestemming "Gemengd" heeft, waarmee de realisatie van het hiervoor onder 2 genoemde Exploitatiegebied in strijd is en mitsdien de planologische medewerking behoeft van de Gemeente;
5. De Gemeente kennis heeft genomen van de plannen van Exploitant en dat voorshands niets is gebleken van overwegende planologische bezwaren die aan het verlenen van de onder 4. bedoelde medewerking in de weg staan;
6. De Gemeente - onder de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden - voornemens is planologische medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een bestemmingsplanherziening ex artikel 3.1 Wro;
7. De Gemeente tevens voornemens is om – onder de in deze Overeenkomst gestelde voorwaarden – het gedeeltelijke perceel binnen het Exploitatiegebied, kadastraal bekend gemeente GNP, sectie C, nr. 1787, 1878 en 1879 met een grootte van respectievelijk 468 m², 2256 m² en 1214 m², 75 m² totaal circa 4040 m², zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte verkooptekening met kenmerk 0408171, aan de Exploitant over te dragen;
8. Partijen de overeengekomen afspraken en voorwaarden in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;
9. De Gemeente door middel van deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins wenst te verzekeren en een mogelijke fasering voor de uitvoering van de plannen wenst vast te leggen, zodat het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is. Deze overeenkomst is een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.
10. Partijen overwegen dat de kazerne een monumentale status heeft gekregen, wat maakt dat zij deze uit het Bouwplan hebben gehaald en de betreffende locatie ook niet meer behoort tot het Exploitatiegebied.
11. Partijen wel beogen een eerste recht van koop op de kazerne voor Exploitant.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Paraaf Gemeente:

2/18

Paraaf Exploitant:

Hoofdstuk I – Algemeen

Artikel 1 Definities en interpretatie

1. In deze Overeenkomst hebben onderstaande aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:

Artikel	Een artikel van deze Overeenkomst;
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro;
Bouwplan	De ontwikkeling en realisatie van 14 appartementen + 13 grondgebonden woningen;
DOSP (d.d. 28-7-2020), inclusief de allonge (d.d. 23-11-2020)	Het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan van het Exploitatiegebied, is een nadere detaillering van het OSP. Hierin moeten zijn opgenomen: <ul style="list-style-type: none">• De horizontale en verticale dimensie van het ontwerp;• Duidelijke, uitgewerkte dwarsprofielen op beduidende locaties;• De waterhuishouding en groenvoorziening op hoofdlijnen;• De civieltechnische keuzes.
Exploitatiegebied	Het gebied zoals gearceerd aangegeven op bijgevoegde exploitatietekening.
Exploitant	Stam + De Koning Vastgoed B.V., handelend onder de naam SDK Vastgoed
Exploitatieplan	Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;
Gemeente	de gemeente Gennepe;
Kazerne	Gebied zoals op exploitatietekening separaat gearceerd
Kennisgeving	Een schriftelijke kennisgeving als omschreven in Artikel 14;
Koopsom	De koopsom van het Verkochte;
Notariële akte	De voor de Eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste akte van levering;
Overeenkomst	Deze anterieure overeenkomst "Gennepermolen" tussen de Gemeente en de Exploitant;
Partij	Gemeente of Exploitant;
Partijen	Gemeente en Exploitant;
Verkochte	Het Verkochte is het gedeeltelijke kad. perceel GNP C 1787 en 1878 en 1879, zoals omschreven in artikel 7;
Openbare ruimte	Alle binnen het Exploitatiegebied gelegen gronden die in DOSP als zodanig zijn aangeduid en niet worden uitgegeven e.e.a. in de toekomst definitief vast te stellen afhankelijk van plan;
Plandocumenten	Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan d.d. 28 juli 2020, alsmede het communicatieplan, het inrichtingsplan Openbare Ruimte en de Allonge van 23 november 2020.

Paraaf Gemeente:

3/18

Paraaf Exploitant:

Woonrijp maken	Inrichten van de Openbare Ruimte c.a. binnen het Exploitatiegebied, conform het nog op te stellen en goed te keuren inrichtingsplan Openbare Ruimte, omvattende, voor zover van toepassing, de aanleg van definitieve onder- en bovengrondse infrastructuur, waaronder wegen en de fundering daarvan, pleinen, trottoirs, openbare verlichting, openbaar, straatmeubilair en straatvoorzieningen. Afhankelijk van de uitvoeringsperiode worden hetzij gelijktijdig of het eerstvolgende plantseizoen de groenvoorzieningen aangelegd;
Bouwrijp maken	Het aanleggen van de infrastructuur met als doel de beoogde bestemming te realiseren, waaronder het slopen van de aanwezige opstallen c.q. obstakels en opstanden, zowel boven als tot twee (2) meter in de grond, die de bouw belemmeren, het onderzoeken van de grond op bodemverontreiniging en de aanwezigheid van explosieven, en het uitvoeren van saneringswerkzaamheden zodanig, dat de grond in milieukundig opzicht geschikt is voor de beoogde functie en het uitvoeren van al die werkzaamheden, waardoor de grond beantwoordt aan het begrip "bouwterrein" als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968;

2. Tot deze Overeenkomst behoren tevens de navolgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen, die een onverbrekelijk deel uitmaken van de Overeenkomst:

Bijlage 1: Exploitatie- en verkooptekening met kenmerk 04040141 d.d. 17-06 2021;

Bijlage 2: DOSP d.d. 28-07-2020; plus allonge op DOSP van 23-11-2020;

Bijlage 3: Indicatieve planning d.d. 07-06-2021;

Bijlage 4: Moederbestek met nr. BG 5908 d.d.;1 april 2021

Bijlage 5: Volmacht M.J. Janssens

Bijlage 6: overzicht milieu (bodem)informatie Provincie Limburg

3. Indien onderdelen van de Overeenkomst en de daartoe behorende Bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert deze Overeenkomst boven de daartoe behorende Bijlagen.

Paraaf Gemeente:

4/18

Paraaf Exploitant:

4. De considerans van deze Overeenkomst maakt deel uit van deze Overeenkomst.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst heeft als doel:

- (i) het Bouwplan te waarborgen, overeenkomstig de Plandocumenten en het bepaalde in deze overeenkomst alsmede
- (ii) te waarborgen dat de kosten van de Gemeente met betrekking tot het Bouwplan dusdanig zijn verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 Wro, zodat de Gemeente geen Exploitatieplan zal hoeven opstellen terzake van het Bouwplan en derhalve geen andere kosten aan de Exploitant in rekening zal brengen dan vermeld in deze Overeenkomst en
- (iii) de levering te regelen van het Verkochte, dat is gelegen binnen het Exploitatiegebied van de Gemeente aan de Exploitant (Bijlage 1).

Artikel 3 Plandocumenten

1. De Exploitant zal voor eigen rekening en in overleg met de Gemeente, de Plandocumenten (doen) opstellen. Het inrichtingsplan wordt daarbij gebaseerd op het moederbestek en vigerende richtlijnen en landelijke normen.
2. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat onverlet de noodzaak om voor bepaalde Plandocumenten goedkeuring te verkrijgen van (andere) overheden en of overheidsorganen, waaronder die van het Waterschap Limburg
3. De Gemeente zal – op eerste schriftelijk verzoek van de Exploitant – éénmalig de navolgende gegevens verstrekken:
 - rooilijnen;
 - hoekpunten van de bebouwing (bouwplannen moeten voldoen aan en worden getoetst aan redelijke eisen van welstand);
 - (toekomstige) peilhoogten op de (toekomstige) kadastrale grens met de (toekomstige) Openbare Ruimte.

Hoofdstuk II - Ontwikkelingsafspraken

Artikel 4 Planning

1. Start bouw is voorzien direct nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en 70% van de woningen is verkocht. De Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente

Paraaf Gemeente:

5/18

Paraaf Exploitant:

de bouwwerkzaamheden na start bouw vervolgens in een aaneengesloten bouwstroom uit te voeren. Aan deze Overeenkomst is als **(Bijlage 3)** een indicatieve planning gehecht. Uitgangspunt van de planning is indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het Exploitatiegebied in 2022. Start bouw in de zin van start met de eerste ontgravingswerkzaamheden binnen het Exploitatiegebied is voorzien in 2022-2023.

2. Indien een door één van de Partijen ter uitvoering van deze Overeenkomst te verrichten activiteit naar de opvatting van Partijen dan wel de desbetreffende Partij niet binnen de daarvoor in de planning opgenomen termijn kan worden verricht, zal de meest gereede Partij de andere Partij daarvan onverwijld schriftelijk op de hoogte stellen. De planning (**Bijlage 3**) kan uitsluitend door Partijen gezamenlijk worden aangepast. Partijen zullen in onderling overleg treden en nieuwe data vaststellen, alsmede de gevolgen van een alsdan overeengekomen wijziging van de planning.

Artikel 5 Informatieverstrekking en communicatie

1. Partijen komen overeen elkaar gedurende de duur van de onderhavige Overeenkomst tijdig en juist te informeren over de voor Partijen van belang zijnde zaken en eventuele knelpunten voor de uitvoering van het Bouwplan.
2. In overleg met de gemeente draagt de Exploitant zorg voor het opstellen en uitvoeren van een communicatieplan waarin de wijze van communiceren met de omwonenden en andere belanghebbenden, toekomstige kopers, gebruikers e.d. nader wordt uitgewerkt.

Artikel 6 Publiekrechtelijke procedures

1. De Exploitant zal de benodigde onderzoeken laten uitvoeren, een volledig ontwerpbestemmingsplan opstellen en, na accordering van de Gemeente, in procedure laten brengen.
2. De Gemeente zal zich, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, inspannen om alle vergunningen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen, subsidies en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist/benodigd zijn in het kader van de beoogde Bouwplan binnen het Exploitatiegebied binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen in behandeling te nemen. Voor zover de Gemeente zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen voortvarend behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen, waarbij de Exploitant zal zorgdragen

Paraaf Gemeente:

6/18

Paraaf Exploitant:

voor tijdige en volledige indiening van alle aanvragen ter zake van door de Exploitant benodigde toestemmingen van overheidswege, waaronder vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en dergelijke. Genoemde medewerking van gemeentewege vallen onder de werking van de vigerende legesverordening.

3. Indien ten gevolge van besluiten van de Gemeente, van hogere overheden of van de (bestuurs)rechter, al dan niet in het kader van bezwaar- of beroepsprocedures het publiekrechtelijk (planologisch) kader voor het Exploitatiegebied of gedeelten daarvan afwijkt van het Bouwplan/DSOP, dan zullen Partijen nader met elkaar in overleg treden om de schade die hieruit voortvloeit te beperken, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van de Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing.
4. De Gemeente houdt bij het gevolg geven aan haar verplichtingen als in de voorgaande leden bedoeld haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de Wro, de Woningwet, het Bouwbesluit en de overige toepasselijke wet- en regelgeving.

Op grond daarvan zal er van de zijde van de Gemeente geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming indien door derden ingediende inspraakreacties, bedenkingen, zienswijzen, bezwaren, beroepen, besluiten of stellingnamen van overige overheden, dan wel uitspraken van de bestuursrechter er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet overeenkomen met de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van de uitvoering van het Bouwplan schaden, tenzij de Gemeente de in dit Artikel opgenomen verplichtingen niet is nagekomen.

5. De Gemeente sluit iedere vorm van aansprakelijkheid uit. De Gemeente is bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen, het niet kunnen realiseren van het project of het doorvoeren van aanpassingen aan het ruimtelijke plan die het gevolg zijn van bezwaren van derden. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor handelingen door overige overheden verricht, die de voortgang van de uitvoering van het Bouwplan schaden, tenzij en voor zover bedoelde handelingen het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de zijde van de Gemeente.
6. Bij het opstellen van het Inrichtingsplan en bij het (doen) uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van het Woonrijp maken, waaronder de aanleg en inrichting van de Openbare Ruimte en de voorzieningen van openbaar nut binnen het Exploitatiegebied, handelt de Exploitant overeenkomstig de instructies van de Gemeente zoals vastgelegd in het moederbestek (Bijlage 4), waarbij de inrichting aansluit op de inrichting in het aansluitend openbaar gebied. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken, waaronder aanspraken van derden, die op enigerlei wijze verband houden met de inrichting door Exploitant, tot het moment dat de Gemeente als beheerder van de Openbare ruimte optreedt.

Paraaf Gemeente:

7/18

Paraaf Exploitant:

7. De Gemeente zal toezicht houden op de uitvoering van de werkzaamheden in de Openbare Ruimte, zonder dat dit toezicht afbreuk doet aan de verantwoordelijkheid van de Exploitant jegens de Gemeente om de Openbare Ruimte overeenkomstig het Inrichtingsplan uit te voeren.
8. De gronden in het Exploitatiegebied bestemd als Openbare ruimte zullen door Exploitant na het Woonrijp maken, aan de Gemeente worden opgeleverd. Op hetzelfde moment zullen deze gronden ook aan de Gemeente worden geleverd (notarieel transport). De onderhoudstermijn van de openbare ruimte na oplevering is 6 maanden en voor de groenvoorziening 1 jaar inclusief de bijbehorende nazorg en watergeven bij droogte. Voor zover SDK niet zelf wil voorzien in het groenonderhoud en watergeven, zijn partijen hiervoor een afkoopsom van € 5.000,- exclusief btw overeengekomen. Deze vergoeding zal worden voldaan bij oplevering.

Partijen doen een beroep op de bepalingen en goedkeuringen van paragraaf 2.5.2.3 van het besluit van de Staatsecretaris van Financiën van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175 M inzake heffing van omzetbelasting en compensatie bij publiekrechtelijke lichamen. De Gemeente verklaart met ondertekening van deze Overeenkomst dat zij voor de nieuw aan te leggen openbare voorzieningen volledige aanspraak op compensatie van omzetbelasting op grond van de Wet op het BTW-compensatiefonds zou hebben, indien de omzetbelasting op de aanlegkosten hiervan rechtstreeks aan haar in rekening zouden worden gebracht.

Artikel 7 Verkoop aan Exploitant

1. De Gemeente verkoopt aan de Exploitant, gelijk de Exploitant koopt van de Gemeente het gedeeltelijke perceel binnen het Exploitatiegebied, kadastraal bekend gemeente GNP, sectie C, nrs. 1787, 1878 en 1879 (ged.) met een grootte van respectievelijk circa 4402m², zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte voorlopige verkooptekening met kenmerk 04040141 (bijlage 1), hierna te noemen "het Verkochte". Het Verkochte wordt door de Gemeente geleverd als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting. Dit betekent dat voor rekening en risico van de Gemeente de bestrating en de opstallen op het Verkochte voor levering zullen worden verwijderd zodat onbebouwde grond bestemd om te bebouwen, geleverd wordt.
2. Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van Partijen het recht verlenen tot het instellen van enigerlei rechtsvordering. De Gemeente zal voor haar rekening voorafgaand aan het passeren van de akte van juridische levering, de bouwpercelen kadastraal afsplitsen, waardoor nieuwe definitieve kadastrale percelen worden gevormd en de voorlopige begrenzing op de kadastrale kaart wordt afgebeeld. De kadastrale begrenzing en -oppervlakte krijgen hierdoor een 'voorlopige status'.

Paraaf Gemeente:

8/18

Paraaf Exploitant:

3. De Koopsom van het Verkochte in bouwrijpe staat bedraagt € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro) exclusief BTW. De Koopsom wordt vermeerderd met de verschuldigde BTW.
4. De Koopsom is verschuldigd op het moment van de notariële eigendomsoverdracht.
5. Alle kosten, rechten en belastingen aan de verkoop en de juridische leveringen van deze onroerende zaken (gronden), waaronder begrepen het honorarium van de notaris ten overstaan van wie de Notariële akte van levering zal worden verleden en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Exploitant.
6. De Ingebruikneming van het Verkochte vindt niet eerder plaats dan nadat de Notariële akte is verleden. Indien de ingebruikneming van het Verkochte, in overleg met de Gemeente, eerder plaatsvindt, is het Verkochte voor rekening en risico van de Exploitant met ingang van die dag.
7. Het Verkochte wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, alsmede vrij van gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.
8. Het Verkochte is voor rekening en risico van de Exploitant zodra de Eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
9. De Gemeente is niet bekend met andere op het Verkochte rustende dan :
 - het opstalrechte recht van de Staat (RWS), rustend onder andere, maar binnen het projectgebied op het kadastrale perceel (gemeente Gennepe, sectie C, nr. 1787) op het eigendom van de gemeente voor het hebben van werken in het kader van POL Zandmaas en het daarin vervatte Kadeplan.
 - het overzicht van de bodeminformatie van de Provincie Limburg met kenmerk MIL 15.029 16144 (bijlage 6).- andere lasten of verplichtingen.
10. Daarnaast aanvaardt de Exploitant uitdrukkelijk die uit de openbare registers kenbare lasten en beperkingen (heersende en lijdende erfdienstbaarheden) die voor Exploitant ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
11. De draagkracht van de bodem van het Verkochte is voor risico van de Exploitant. Eventueel onderzoek naar deze draagkracht is voor zijn rekening, mede gezien de aanwezigheid van groutankers van het Waterschap Limburg in de bodem van het Exploitatiegebied (kademuur-verankering).
12. De notariële overdracht van het Verkochte dient plaats te vinden uiterlijk 2 maanden na verkoop van 70% van de woningen en onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of zoveel eerder of later als Partijen nader overeenkomen. Exploitant houdt de gemeente schriftelijk op de hoogte van de verkoop van haar

Paraaf Gemeente:

9/18

Paraaf Exploitant:

woningen. Gemeente zal op verzoek van Exploitant meewerken aan een zogenaamde A-B-C levering (zijnde directe doorlevering aan de kopers).

13. De Exploitant verkrijgt een eerste recht van koop vanuit de Gemeente voor de verwerving van de Kazerne die in de nabijheid van het Exploitatiegebied ligt. Hierbij is geen plicht tot afname. Na aanbieding van gemeente aan Exploitant dient de Exploitant binnen 1 maand te reageren of zij wil overgaan tot aankoop van de Kazerne, nabij het exploitatiegebied. Dit recht van koop houdt geen koopverplichting in. Het recht van eerste koop vervalt een jaar na ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 8 Kostenverhaal/ planschade

1. De interne kosten van de Exploitant, alsmede de kosten ten gevolge van in zijn opdracht uitgevoerde onderzoeken en werkzaamheden, blijven voor rekening van de Exploitant.
2. De kosten welke de Gemeente noodzakelijkerwijs moet maken in het kader van onherroepelijk vastgestelde planschade ex artikel 6.24 lid 1 sub b Wro, welke voortvloeit uit een door de Exploitant ingediend verzoek tot medewerking aan de noodzakelijke planologische maatregelen, benodigd voor de ontwikkeling van het Plangebied en de door de Gemeente te maken plan- en apparaatskosten ziende op het Bouwplan worden door Partijen vastgesteld op een lump sum bedrag van € 5.000,-. De Gemeente zal hiervoor een factuur sturen naar Exploitant binnen 14 dagen na onherroepelijk worden van de uit te betalen planschade. Kosten voor advies en juridische bijstand vallen niet onder dit lump sum bedrag en worden apart gefactureerd aan Exploitant. Inschakeling van juridische bijstand geschiedt te allen tijde in overleg met de Exploitant.
3. Het hiervoor in dit Artikel bepaalde laat onverlet dat de Exploitant voor de aanvraag en behandeling van haar vergunningen, ontheffingen en besluiten ten behoeve het project leges is verschuldigd conform het bepaalde in de toepasselijke legesverordening van de Gemeente.
4. Indien het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de Planschade, zal Exploitant het vastgestelde bedrag, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente, aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Exploitant vindt plaats op de door de Gemeente aan te geven rekening en geschiedt binnen veertien dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Exploitant vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke (handels)rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.

Paraaf Gemeente

10/18

Paraaf Exploitant:

5. Bij de betaling van de bedragen genoemd in dit artikel geldt als uitgangspunt prijspeil datum versturen factuur. Aanpassingen van het prijspeil als vermeld in dit Artikel vinden jaarlijks plaats met ingang van 1 januari volgend op de datum prijspeil op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, totaal bestedingen (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
6. Partijen nemen het standpunt in dat ter zake van de in dit Artikel bepaalde vergoeding van de planschadetekosten geen omzetbelasting verschuldigd is. Indien en voor zover de Belastingdienst het standpunt inneemt dat ter zake van deze vergoedingen wel omzetbelasting verschuldigd is en ter zake een naheffingsaanslag aan de Gemeente oplegt, zal de Exploitant onverwijld de nageheven omzetbelasting inclusief eventuele boete en rente aan de Gemeente betalen. De Gemeente zal meewerken aan een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure

Hoofdstuk III - Bijzondere bepalingen

Artikel 9 Algemene verplichtingen van de Exploitant

1. De Exploitant zal het Bouwplan realiseren conform het DOSP. Wijzigingen in en aanvullingen op het DOSP zullen in overleg met de gemeente worden doorgevoerd.
2. De Exploitant dient op eigen terrein te voorzien in minimaal het aantal parkeerplaatsen, waarin het gemeentelijk parkeerbeleid voorziet voor onderhavige locatie zoals opgenomen in het DOSP.
3. Indien niet uiterlijk binnen 1 jaar direct nadat de omgevingsvergunning voor alle voor dit project benodigde activiteiten, onherroepelijk is, met de bouw binnen het Plangebied is gestart, zal de Exploitant verplicht zijn om met de Gemeente in overleg te treden.
4. Onder "start bouw" als hiervoor bedoeld wordt verstaan: de eerste bouwkundige werkzaamheden zijn verricht, zoals het moment waarop de eerste paal in de grond is gebracht, een damwand is aangebracht die een constructieve functie blijft behouden en/of waarbij de fundering is gestort.
5. De Exploitant zal bij de uitvoering van deze Overeenkomst alle van toepassing zijnde wettelijke regelingen en publiekrechtelijke voorschriften in acht nemen.
6. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden wegens schaden, die tijdens de bouwwerkzaamheden aan eigendommen van deze derden mochten worden toegebracht door schuld, nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de Exploitant, dan wel door omstandigheden die naar verkeersopvatting voor risico komen van Exploitant, dan wel van degenen, voor wie de Exploitant aansprakelijk is en van degenen die in opdracht van de Exploitant de bouwwerkzaamheden of een onderdeel daarvan uitvoeren.

7. De Exploitant zal de op hem rustende verplichtingen uit deze Overeenkomst dusdanig uitvoeren dat voor derden geen nodeloze hinder te duchten is en geen schade aan persoon, goed of milieu wordt toegebracht.
8. De Exploitant is aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de Gemeente, werken, bodem en water daaronder begrepen, voor zover deze kennelijk zijn ontstaan door of vanwege (in opdracht van) de Exploitant uitgevoerde (bouw)werkzaamheden binnen het Plangebied. Na het ontstaan van schade is de Exploitant verplicht de Gemeente binnen 2 weken hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen en tijdig de nodige maatregelen tot beperking daarvan te treffen. Deze aansprakelijkheid geldt ook voor de waterkering en groutankers die eigendom zijn van het De Staat.
9. Ieder voorstel, controle, test, toezicht, goedkeuring, toestemming of vergelijkbaar handelen of nalaten van (een vertegenwoordiger van) de Gemeente doet niet af aan de aansprakelijkheid van de Exploitant voor de juiste uitvoering van deze Overeenkomst.

Artikel 10 Zekerheidstelling

De Exploitant zal tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en tot zekerheid voor eventueel verbeurde boetes een onvoorwaardelijke concerngarantie van moederbedrijf VolkerWessels Bouw & Vastgoed ontwikkeling Nederland B.V. (KvK nummer: 24281053) tot een maximum bedrag van € 450.000,-, zegge vierhondervijftigduizend euro afgeven. De concerngarantie dient uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze overeenkomst aan de gemeente ter hand gesteld te worden. De concerngarantie dient te gelden tot de Exploitant aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst heeft voldaan. Indien uit de nog uit te voeren planschaderisico-analyse blijkt dat er geen planschade is te verwachten of het bedrag lager is dan € 10.000,-, dan mag voornoemde concerngarantie vervallen nadat het openbaar gebied aan de gemeente is opgeleverd.

Artikel 11 Overdracht van rechten

1. Het is de Exploitant verboden om, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventueel met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden (m.u.v. de situatie in Artikel 10). De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De toestemming kan slechts op redelijke gronden worden onthouden.
2. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige

Paraaf Gemeente

12/18

Paraaf Exploitant:

zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 12 Doorlegging aanbestedingsplicht

1. De Exploitant zal bij de uitvoering van deze Overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende of daarmee samenhangende overeenkomsten zoveel mogelijk handelen naar de regels van het recht, die van het Gemeenschapsrecht in het bijzonder, die in het vlak van het aanbestedingsrecht daaronder begrepen. In dat kader is de Exploitant verplicht, voor zover nodig krachtens volmacht, namens de gemeente zorg te dragen voor (Europese) openbare aanbesteding van de Openbare Ruimte. Indien er geen verplichting blijkt te bestaan tot het voeren van een Europese openbare aanbestedingsprocedure, zal de aanbesteding door de Exploitant plaatsvinden op basis van de (een der) procedure(s) vervat in het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.
2. De Exploitant is zich ervan bewust dat de aanbestedingsplicht door de Gemeente in een Exploitatieplan kan worden verwerkt en aldus mede bestuursrechtelijk kan worden vastgelegd.
3. Indien de gemeente, ondanks het bepaalde in en de uitvoering van dit artikel, door een (of meerder) derde(n) al dan niet in rechte wordt aangesproken op grond van de stelling dat toch enige regel van aanbestedingsrecht, hoe ook genaamd, geschonden zou zijn, vrijwaart de Exploitant de Gemeente voor iedere vordering van die derde(n) tot schadevergoeding en zal de Exploitant handelen overeenkomstig een eventueel rechterlijk oordeel ter zake, gelijk de Exploitant de Gemeente in de gelegenheid zal stellen een eventueel rechterlijk oordeel na te leven. De Exploitant zal ter zake geen enkele aanspraak jegens de Gemeente kunnen doen gelden.

De Gemeente verplicht zich jegens de Exploitant op zijn verzoek – zo nodig tot in hoogste instantie – tegen dergelijke vorderingen overeenkomstig de instructies van de Exploitant voor rekening van de Exploitant verweer te voeren en zich niet te verzetten tegen een verzoek van Exploitant tot tussenkomst in deze procedure. De kosten in verband met het voeren van zodanige procedures worden door de Exploitant gedragen.

4. De Exploitant vrijwaart de Gemeente van aanspraken van derden welke die derden mochten pretenderen in verband met het mogelijk onjuist door Exploitant (namens de Gemeente) toepassen van de betreffende aanbestedingsregelgeving in de door de Exploitant aldus te entameren aanbestedingsprocedures. Meer in het bijzonder

zal de Exploitant voor eigen rekening en risico (doch in nauw overleg met) de Gemeente verweer voeren in eventueel door derden aanhangig te maken procedures en zal hij al hetgeen waartoe de Gemeente vervolgens mocht worden veroordeeld als eigen schuld aan die derden voldoen, althans voor zover dat feitelijk wettelijk en praktisch mogelijk is. De Gemeente zal de Exploitant in dat verband van eventueel vereiste medewerking voorzien, onder meer door het nemen van de benodigde procesbesluiten en door de Exploitant tijdig en correct te informeren omtrent de voor het voeren van die procedures benodigde informatie.

5. De Gemeente en de Exploitant zullen zich maximaal inspannen om gemotiveerd Enkelvoudig onderhands of Meervoudig onderhands de werken (Woonrijp maken) van de openbare ruimte per fase aan te besteden.

Artikel 13 Duur en ontbinding

1. Deze Overeenkomst is aangegaan voor de looptijd van de uitvoering van het Bouwplan en eindigt van rechtswege zodra het geheel is uitgevoerd, met uitzondering van het bepaalde ten aanzien van de vergoeding van planschade als bedoeld in Artikel 8. De verplichting in Artikel 8 geldt tot het moment waarop onherroepelijk is beschikt op de aanvragen om toekenning van een tegemoetkoming in planschade, die zijn ingediend binnen de termijn als bedoeld in artikel 6.1, 4e lid, Wro of, indien dit eerder is, tot het moment dat de termijn als bedoeld in artikel 6.1, 4e lid, Wro is verlopen en geen aanvragen om toekenning van een tegemoetkoming in planschade zijn ingediend. Genoemde verplichting geldt evenzeer tot einde van de cultuur- en civieltechnische beheertermijn van de openbare ruimte voor de functies (groen en grijs), zoals inboet. Tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst is niet mogelijk, behoudens in de gevallen genoemd in deze Overeenkomst.
2. Ieder der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien:
 - (a) een der Partijen in staat van faillissement raakt;
 - (b) een der Partijen surseance van betaling heeft aangevraagd;
 - (c) op een substantieel deel van het vermogen van een der Partijen beslag is gelegd, of een der Partijen op andere wijze de beschikking/zeggenschap verliest over een substantieel deel van haar vermogen; en
 - (d) sprake is van een ernstige toerekenbare tekortkoming zijdens een der Partijen en die Partij en/of Partijen na schriftelijke ingebrekestelling met inachtneming van een redelijke termijn, niet alsnog aan haar verplichtingen voldoet.

De ontbinding geschiedt door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partijen, te verzenden per aangetekende post met bericht van ontvangst.

3. De Partij die in verzuim is, is verplicht de schade die de andere Partij daardoor lijdt te vergoeden.
4. Uitsluitend indien en voor zover komt vast te staan, dat de ten behoeve van het Bouwplan van het Plangebied:
 - noodzakelijke bestemmingsplan en omgevingsvergunningen definitief niet kunnen worden verleend of niet in stand kunnen blijven;
 - heeft de Exploitant het recht om binnen één maand nadat zulks tussen Partijen is komen vast te staan deze Overeenkomst door een daartoe strekkende schriftelijke verklaring met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat de Exploitant daaraan jegens de Gemeente, en de Gemeente jegens Exploitant, enig recht kan ontlenen met betrekking tot vergoeding van kosten en schaden in welke vorm en hoe ook genaamd.
5. Beëindiging van deze Overeenkomst op de voet van het bepaalde in Artikel 12.4, laat onverlet de tot het moment van beëindiging van deze Overeenkomst door de Exploitant reeds betaalde en/of op dat moment opeisbaar verschuldigde kostenvergoedingen als bedoeld in Artikel 8.

Artikel 14 Wetswijzigingen en bijzondere omstandigheden

1. Indien de wetgeving waarop één of meer der bepalingen van deze Overeenkomst steunt, wijzigt of komt te vervallen, is de meest gerede Partij gerechtigd wijziging van deze Overeenkomst te verlangen. De wijziging van enig wetsartikel of wettelijk voorschrift zal dan gelden als voldoende reden voor de verlangde wijziging. De wijziging van de Overeenkomst zal zoveel mogelijk aansluiten bij de bedoeling van Partijen zoals deze uit de onderhavige Overeenkomst blijkt.
2. Indien zich, na de totstandkoming van deze Overeenkomst, gewijzigde omstandigheden voordoen welke Partijen ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst niet hebben kunnen voorzien of waarvan zij de consequenties niet hebben kunnen overzien en indien die omstandigheden, respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat deze Overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden Partijen op verzoek van de meest gerede Partij met elkaar in overleg teneinde de Overeenkomst te wijzigen of aan te vullen een en ander in het licht van de uitgangspunten en doelstellingen van deze Overeenkomst.

Artikel 15 Kennisgevingen

Paraaf Gemeente:

15/18

Paraaf Exploitant:

1. Iedere mededeling aan Partijen of een Partij, hierna te noemen: "Kennisgeving" krachtens deze Overeenkomst dient schriftelijk te worden gedaan aan de navolgende adressen en zal geacht worden te zijn betekend indien persoonlijk afgeleverd of per aangetekende brief aan het volgende adres:

Indien aan de Gemeente

Naar: College van burgemeester en wethouders, Postbus 9003, 6590 HD Gennep

Indien aan de Exploitant

Naar: Stam en de Koning Vastgoed B.V., Dillenburgstraat 25a in Eindhoven.

of naar een adres of ter attentie van een persoon zoals nader in een Kennisgeving door Partijen is aangegeven.

2. Iedere Kennisgeving wordt geacht te zijn ontvangen na verzending en bevestiging van ontvangst. Een Kennisgeving per aangetekende brief zal worden geacht te zijn betekend 2 (twee) werkdagen na verzending.
3. De Gemeente zal kennis geven van het bestaan van deze Overeenkomst op de wijze als in de Wro is bepaald.

Artikel 16 Boetebeding

1. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van de materiële verplichtingen in deze Overeenkomst, verbeurt de Exploitant, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Exploitant binnen de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), tenzij in een ander artikel een afzonderlijke boete is gesteld. De afzonderlijke boetebepaling is dan van toepassing.
2. De hiervoor bij lid 1 genoemde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd conform de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, basisjaar 2015=100, die door het Centraal Bureau voor de Statistiek maandelijks wordt gepubliceerd, of, indien deze index niet meer bestaat, door middel van de index die de oude index het meest benadert. Daarnaast behoudt de Gemeente het recht om nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Artikel 17 Volledige Overeenkomst

Paraaf Gemeente

16/18

Exploitant:

Voor zover in deze Overeenkomst niet uitdrukkelijk anders bepaald vervangt het bepaalde in deze Overeenkomst alle eerdere (schriftelijke en/of mondelinge) overeenkomsten tussen Partijen ten aanzien van het bouwplan van het Plangebied.

Artikel 18 Geheimhouding

1. Indien een partij bij de uitvoering van de Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partijen als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheim houden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden.
2. Deze bepaling blijft tussen Partijen van kracht, ook na beëindiging van de Overeenkomst.

Artikel 19 Geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan over de bepalingen van deze Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Gennep, d.d. 2021.

Gemeente Gennep,

Stam + De Koning Vastgoed B.V.

de heer J.M.T. Teunissen, M.Sc.

burgemeester

bestuurders / wv-lid

Paraaf Gemeente:

17/18

Paraaf Exploitant:

Bijlagen:

Bijlage 1: Exploitatie- en verkooptekening met kenmerk 04040151 d.d. 17-06-2021;

Bijlage 2: DOSP d.d. 28-07-2020; plus allonge op DOSP van november 2020;

Bijlage 3: Indicatieve planning d.d. 07-06-2021;

Bijlage 4: Moederbestek met nr. BG 5908 d.d. 1 april 2021;

Bijlage 5: Volmacht

Bijlage 6 : overzicht milieu (bodem)informatie Provincie Limburg