

ANTERIEURE OVEREENKOMST

ROTSOORD 7

Opsteller 5.1.2E
Dossiernaam Rotsoord 7
Zaaknummer 6022097
Versie Definitief
Datum versie d.d. 2 mei 2023

Concept uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden – Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Wanneer sprake is van een vastgoedtransactie (bijv. aankoop of wijziging van een erfpachtrecht) kan een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming.

Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht.

Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat, dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Anterieure overeenkomst Rotsoord 7

Versie definitief d.d. 2 mei 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

Inhoudsopgave

1	Definities.....	4
2	Doel van de Overeenkomst.....	10
3	Algemene verplichtingen van Gemeente	10
4	Algemene verplichtingen van Exploitant	11
5	Eigendomssituatie en overdracht gronden	12
6	Te realiseren Programma	13
7	Sociale huurwoningen	14
8	Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	16
9	Parkeervergunningen, autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen	20
10	Sociaal-cultureel programma	23
11	Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding	24
12	Riolering	29
13	Duurzaamheid	30
14	Opstellen Planologische maatregel	31
15	VO Bouwplan en DO Bouwplan	31
16	Inrichtingsplan	33
17	Vergunningen	34
18	Openbare ruimte	34
	Bouw- en Woonrijp maken	34
	Recht van bruikleen Gronden Gemeente	35
	Kwalitatieve verplichting Spanten	36
19	Oplevering en overdracht Openbare ruimte.....	37
20	Aansprakelijkheid en verzekeringen	40
21	Exploitatiebijdrage	40
22	Planschade en nadeelcompensatie	41
23	Bankgarantie, waarborgsom	42
24	Bouwplicht	44
25	Planning	44
26	Overleg	44
27	Inwerkingtreding, duur.....	44
28	Boetebepaling	44
29	Tussentijdse beëindiging.....	45
30	Overdracht van rechten en verplichtingen	46
31	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	47
32	Omgevingswet.....	47
33	Rechtskeuze en geschillenregeling	47
34	Publicatie en terinzagelegging	48
35	Bijlagen.....	48

Anterieure overeenkomst Rotsoord 7

Versie definitief d.d. 2 mei 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1,2E van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van 5.1,2E hierna te noemen: 'Gemeente',

en

2. **Gebiedsontwikkeling I B.V.**, gevestigd te Oss, aan de Kanaalstraat 12, 5347 KM (postadres: Postbus 179, 5340 AD OSS), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53217071, en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.L. (Michael) Hendriks in de functie van directeur projectontwikkeling, hierna te noemen: 'Exploitant',

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**' of ieder afzonderlijk: '**Partij**'.

Overwegen het volgende:

- a. Exploitant wenst het Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren in het Plangebied, waarvan Exploitant eigenaar is, middels sloop van de bestaande opstallen en nieuwbouw van maximaal 54 woningen (appartementen), waarvan 8 woningen bestemd als Sociale huurwoningen (SH3), 12 woningen bestemd voor de middenhuur, waarop het Actieplan Middenhuur van toepassing is, en 34 woningen bestemd voor de vrije koopsector.
- b. Hendriks Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende aan de Kanaalstraat 12, 5347 KM Oss (postadres Postbus 179, 5340 AD Oss), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16059310 namens Exploitant zal optreden als gedelegeerd ontwikkelaar.
- c. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende Bestemmingsplan en Exploitant heeft daarom de planologische medewerking van Gemeente nodig.
- d. Exploitant heeft daarnaast de medewerking van Gemeente nodig voor aansluiting van de Voorzieningen van openbaar nut op de voorzieningen van openbaar nut buiten het Plangebied.
- e. In verband met vorenstaande heeft Exploitant Gemeente gevraagd de onder c en d vermelde medewerking te verlenen.
- f. Om te kunnen beoordelen of Gemeente die medewerking wil verlenen, is de haalbaarheid en de wenselijkheid van het Bouwplan globaal onderzocht in de initiatieffase van het Utrechts Plan Proces 2 ('UPP') door het uitvoeren van een quick scan.
- g. Naar aanleiding van de resultaten van de quick scan hebben Partijen op 8 juni 2021 een Intentie- en Plankostenovereenkomst ('IPOK') gesloten met betrekking tot de definitiefase

Anterieure overeenkomst Rotsoord 7

Versie definitief d.d. 2 mei 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- van het UPP en (de voorschotten op) de kosten van de Gemeente in verband met het Project. De resultaten van de quick scan zijn vastgelegd in het Intentiedocument (IDOC) dat in concept als bijlage bij de IPOK is gevoegd.
- h. De positieve resultaten van de quick scan en de in de definitiefase van het UPP uitgevoerde (vervolg)onderzoeken hebben geresulteerd in de Bouwenvelop.
 - i. Gemeente is in beginsel bereid, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden en na vaststelling van de Bouwenvelop, de onder c en d vermelde medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat er voldoende waarborgen zijn voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Plangebied met een passend programma en bijbehorende kwaliteit en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente.
 - j. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte wordt er een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd. Op basis van de nieuwe parkeervisie mag maximaal 75% van de parkeereis daadwerkelijk worden aangelegd. Daarom worden naast reguliere autoparkeerplekken ook 4 deelauto's en extra fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd. Het is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk om de (deel)mobiliteit in de nieuwe openbare ruimte van het perceel van Rotsoord 7 in te passen. Dit betekent dat de (deel)mobiliteit deels in een gebouwde parkeervoorziening op afstand en deels ter vervanging van reguliere parkeerplekken in de openbare ruimte in de directe nabijheid van het Bouwplan wordt ingepast.
 - k. Om voldoende bezoekmogelijkheden te borgen voor de naastgelegen horecagelegenheden De Zagerij en Het Ketelhuis is Exploitant verplicht 24 fietsparkeerplaatsen te realiseren binnen het Bouwplan die bestemd zijn voor bezoekers van voornoemde horecagelegenheden.
 - l. Partijen zijn overeengekomen dat Exploitant voor zijn rekening de Openbare Ruimte zal inrichten. Exploitant zal na ontruiming van de bouwplaats de Openbare ruimte opleveren en voor EUR 5.1.2B k.k. aan Gemeente overdragen conform de aan deze Overeenkomst gehechte koopovereenkomst (**BIJLAGE 4**).
 - m. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen met betrekking tot de onder c en d vermelde medewerking van Gemeente, met welke afspraken tegemoet wordt gekomen aan de in voorgaande overweging genoemde voorwaarde en Partijen wensen die afspraken in de Overeenkomst vast te leggen.

Komen het volgende overeen:

1 Definities

- 1.1 Tenzij uit de tekst van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, hebben de volgende begrippen in deze Overeenkomst de navolgende betekenis. Deze definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst:

- 1.2 Actieplan Middenhuur:
het Actieplan Middenhuur van Gemeente Utrecht, zoals vastgesteld d.d. 7 december 2017.
- 1.3 Bkl:
Besluit kwaliteit leefomgeving.
- 1.4 BlnG-commissie:
de namens Gemeente ingestelde commissie Beheer Inrichting en Gebruik die de BlnG-toets uitvoert, zijnde een integrale toets op beheer, inrichting en gebruik voor alle veranderingen die in de openbare ruimte van Utrecht plaatsvinden (zie de website van Gemeente www.utrecht.nl).
- 1.5 Bouwenvelop:
de Bouwenvelop Rotsoord 7 d.d. augustus 2022 met de programmatische en ruimtelijke kaders voor het Bouwplan en het Inrichtingsplan, zoals d.d. 5 oktober 2022 vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders (**BIJLAGE 1**).
- 1.6 Bouwplan:
de ingevolge de Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren bouwplan(nen) voor het Plangebied, zijnde bouwactiviteiten in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
- 1.7 Bouwrijp maken:
het geschikt (laten) maken van gronden in het Plangebied voor (verdere) inrichting en bebouwing, waaronder:
- het (doen) aanleggen van bouwwegen binnen het Plangebied, inclusief de aansluitingen op bestaande wegen,
 - het verrichten van grondwerk (afgraven, ophogen en egaliseren),
 - het verrichten van noodzakelijke saneringswerkzaamheden,
 - het slopen van opstallen, waaronder mede begrepen wegverhardingen (inclusief de fundering),
 - het afvoeren van materialen,
 - het onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van riolering, kabels, leidingen en/of andere nutsvoorzieningen in het Plangebied,
 - het voeren van overleg met de nutsbedrijven,
 - het aanleggen, verleggen en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en riolering en aansluiten hiervan op bestaande nutsvoorzieningen en riolering,
 - het zorg dragen voor voldoende ontwatering,
 - het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning;
 - het plaatsen van brandkranen, en
 - alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het bouwrijp maken behoren,
- dit alles met inachtneming van het bepaalde in het Inrichtingsplan, de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.

- 1.8 BW:
Burgerlijk Wetboek
- 1.9 Bro:
Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.10 College van burgemeester en wethouders:
college van burgemeester en wethouders van Gemeente.
- 1.11 DO Bouwplan (Definitief Ontwerp):
gedetailleerde voorstelling van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties, conform de definitie van DNR-STB 2014.
- 1.12 Doorlooptijd:
de doorlooptijd van het Project, vanaf 14 februari 2017 tot één (1) jaar nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd én de Openbare ruimte is opgeleverd aan Gemeente en eventuele oplevergebreken zijn hersteld.
- 1.13 Doorstromer:
huurder die na verhuizing een Sociale huurwoning achterlaat met een inkomen tot aan de inkomensvoorrangsgrenzen Middenhuur als genoemd de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 of de daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke huisvestingsverordening.
- 1.14 Exploitatiebijdrage:
de bijdrage van Exploitant ter vergoeding door Gemeente gemaakte dan wel te maken, aan het Project toe te rekenen kosten
- 1.15 Exploitatieperiode:
de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) en artikel 8 (Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) genoemde exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar.
- 1.16 Geliberaliseerde woning voor middenhuur:
huurwoning met een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² en een aanvangshuur hoger dan Liberalisatiegrens en lager dan de in artikel 8 (Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) genoemde maximale huurprijs, waarvoor de in artikel 8 (Geliberaliseerde woningen voor middenhuur) opgenomen eisen gelden.
- 1.17 Gemeenteraad:
gemeenteraad van Gemeente.
- 1.18 HOR:
meest recente versie van het Handboek Openbare Ruimte, te vinden op:

<https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/beheer-inrichting-gebruiking/handboek-openbare-ruimte>.

1.19 Inrichtingsplan:

het in samenwerking tussen Gemeente en Exploitant en door Exploitant op basis van het hierna in artikel 1.20 genoemde IPvE en het concept-inrichtingsplan d.d. 28 maart 2022, op te stellen plan waarin de inrichting van de Openbare ruimte wordt uitgewerkt overeenkomstig het HOR en dat ter goedkeuring aan de BInG-commissie voorgelegd moet worden. Het Inrichtingsplan gaat o.a. in op de ruimtelijk-functionele samenhang met de omgeving. Het Inrichtingsplan omvat in ieder geval:

- a. een tekening van de indeling van het Plangebied met daarop aangegeven verlichting, openbaar groen, afvalverzameling, straatmeubilair, riolering, profielen van straten, parkeren en speelplekken,
- b. de materialisering en kwaliteitsomschrijving van de onder a genoemde onderdelen,
- c. een tekening van waterhuishouding en ondergrondse infrastructuur (inclusief riolering),
- d. de brandkraanaansluitingen.

1.20 Integraal Programma van Eisen:

het door Gemeente vastgesteld Integraal Programma van Eisen (IPvE), waarin de inrichting van de openbare ruimte van Rotsoord staat beschreven d.d. november 2019 ([Nieuwe inrichting openbare ruimte Rotsoord | Gemeente Utrecht](#))

1.21 IPOK:

de tussen Partijen gesloten Intentie- en plankostenovereenkomst inzake het Project d.d. 8 juni 2021.

1.22 Liberalisatiegrens:

de maximale huurprijs waarvoor recht op huurtoeslag bestaat conform artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag.

1.23 Nadeelcompensatie:

nadeelcompensatie ex artikel 1:51 Ow en titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht die voortvloeit uit een schadeveroorzakend besluit dan wel een schadeveroorzakende activiteit die volgt uit deze Overeenkomst.

1.24 Onderhoudstermijn:

de in artikel 18.8 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte) opgenomen onderhoudstermijn van zes (6) maanden na Oplevering voor riolering en verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) en onderhoudstermijn van één (1) jaar na Oplevering voor openbaar groen en andere Voorzieningen van openbaar nut, niet zijnde riolering en verhardingen.

1.25 Openbare ruimte:

het gedeelte van het Plangebied zoals bij benadering weergegeven op de tekening d.d. 29 november 2022 met kenmerk A 40.289 (**BIJLAGE 2**), dat is of zal worden bestemd en geschikt gemaakt voor openbare doeleinden en daarom voor eenieder toegankelijk zal zijn

en dat conform artikel 18 (Oplevering en Overdracht Openbare ruimte) en bijgevoegde Koopovereenkomst (**BIJLAGE 4**) aan Gemeente zal worden overgedragen.

- 1.26 Oplevering / Opleveren:
de feitelijke overdracht / het feitelijk overdragen van de Openbare ruimte conform het bepaalde in artikel 18 (Oplevering en overdracht Openbare ruimte).
- 1.27 Overeenkomst:
deze anterieure overeenkomst voor kostenverhaal en overige afspraken met betrekking tot het Plangebied.
- 1.28 Ow:
Omgevingswet.
- 1.29 Plangebied/Exploitatiegebied:
het gebied waarbinnen onder de voorwaarden van de Overeenkomst het Bouwplan en Inrichtingsplan worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als Rotsoord 7 Utrecht ter grootte van circa 2.880 m², met de kadastrale aanduiding Gemeente Utrecht, sectie B, nummer 1984 en zoals weergegeven op de tekening d.d. 29 november 2022 met kenmerk A.40.289 (**BIJLAGE 2**).
- 1.30 Planning:
een overzicht van fasering en streefdata voor de uitvoering van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische besluiten en de te verlenen vergunningen, alsmede de prognose data waarop het Bouwplan gerealiseerd moet zijn en het Bouw- en Woonrijp maken moet zijn afgerond (**BIJLAGE 3**).
- 1.31 Planologische maatregel:
de planologische maatregel(en) die ingevolge de Wro en/of de Wabo vereist is/zijn om de realisatie van het Bouwplan en het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan planologisch doorgang te laten vinden, te weten een bestemmingsplan en/of een wijzigingsplan en/of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 onder a Wro en/of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 of sub 3 Wabo van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. Conform het bepaalde in de Bouwenvelop wordt in deze Overeenkomst onder Planologische maatregel verstaan een Chw Bestemmingsplan.
- 1.32 Planschade:
planschade ex artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de Planologische maatregel.
- 1.33 Programma:
het programma voor het Plangebied dat bestaat uit de onderdelen zoals genoemd in artikel 6 (Te realiseren Programma).

- 1.34 Project:
alle handelingen die nodig zijn ten behoeve van het ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden en onderhoud gedurende de Onderhoudstermijn voor de Voorzieningen van openbaar nut, alles conform het bepaalde in de Overeenkomst.
- 1.35 Rekenhuur:
huurprijs voor Sociale Huurwoning in de zin van artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag.
- 1.36 SH3-woning:
huurwoning zoals bedoeld in artikel 5.161c lid 1 sub a Bkl met een rekenhuur in de zin van artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag van maximaal de Liberalisatiegrens, waarvoor de in artikel 7 (Sociale huurwoningen) opgenomen eisen gelden.
- 1.37 Sociale huurwoningen:
de SH3-woningen.
- 1.38 Structuurvisie:
de gemeentelijke structuurvisie "Ruimtelijke Visie Rotsoord" d.d. 20 december 2005.
- 1.39 UPP:
het Utrechts Plan Proces 2 (zie ook <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces>)
- 1.40 Verschuldigdheidsdatum:
de datum waarop de betalingstermijn van een factuur eindigt.
- 1.41 VO Bouwplan (Voorontwerp):
globale voorstelling van het Bouwplan, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten, conform de definitie van DNR-STB 2014.
- 1.42 VON-prijs:
vrij op naam-prijs, zijnde de prijs van een koopwoning waarbij de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning (overdrachts- of omzetbelasting, de kadastrale kosten en de notariskosten voor de transportakte) voor zijn rekening neemt.
- 1.43 Voorzieningen van openbaar nut:
de in het Plangebied aan te leggen openbare straten, wegen, (fiets)paden, parkeervoorzieningen, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, watervoorzieningen, brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, verkeersborden, verkeersregelininstallaties, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen en alle overige werken met een openbaar karakter.

- 1.44 Wabo:
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.45 Wet Bibob:
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
- 1.46 Woonrijp maken:
het in definitieve vorm brengen van het Plangebied, waaronder onder meer wordt verstaan het aanleggen, uitbreiden, aanpassen, realiseren en naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte als gevolg van het Project, waaronder de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut, de aansluiting op bestaande (openbare) wegen en ondergrondse infrastructuur en alle andere werkzaamheden die naar verkeersopvatting tot het woonrijp maken van gronden behoren, dit alles met inachtneming van het bepaalde in het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan, de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het ter zake in de Overeenkomst bepaalde.
- 1.47 Wro:
Wet ruimtelijke ordening.

2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen Partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnisch, programmatische en financiële aspecten van het Project, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal in de zin van Afdeling 6.4 Wro, waarbij de ontwikkeling en realisatie van Bouwplan inclusief het Bouw- en Woonrijp maken geheel voor rekening en risico van Exploitant zal plaatsvinden.

3 Algemene verplichtingen van Gemeente

- 3.1 Gemeente heeft de inspanningsverplichting om ervoor zorg te dragen dat:
- a. de (ontwerp) Planologische maatregel, mits opgesteld conform het bepaalde in artikel 14 (Opstellen Planologische maatregel), ter inzage wordt gelegd alsmede om te bevorderen dat deze op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. De (ontwerp) Planologische maatregel wordt niet ter inzage gelegd voordat Exploitant heeft voldaan aan de in artikel 21 (Exploitatiebijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen en Exploitant de in artikel 23 (Bankgarantie, waarborgsom) genoemde bankgarantie heeft doen stellen dan wel de in artikel 23 (Bankgarantie, waarborgsom) genoemde waarborgsom heeft voldaan. Wanneer de Planologische maatregel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, heeft Gemeente de inspanningsverplichting ervoor zorg te dragen dat de aanvraag, direct na de ontvankelijke indiening voorzien van goede ruimtelijke onderbouwing, in behandeling wordt genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen wordt afgehandeld.
- Exploitant is er mee bekend dat voor de Planologische maatregel mogelijk een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden doorlopen en/of een besluit van de Gemeenteraad nodig is;

- b. de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn direct na de ontvankelijke indiening van de aanvraag in behandeling worden genomen en binnen de gestelde wettelijke termijnen worden afgehandeld.
- 3.2 Het gestelde in deze Overeenkomst laat de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Gemeente rustende verplichtingen en verantwoordelijkheden en de in verband daarmee door Gemeente uit te oefenen bevoegdheden onverlet. Het handelen van Gemeente of het nalaten van handelen door Gemeente krachtens publiekrecht kan niet worden uitgelegd als een tekortkoming van Gemeente in de nakoming van deze Overeenkomst en zal nimmer leiden tot een verplichting van Gemeente tot vergoeding van kosten en/of schade van Exploitant, in welke vorm of in welke hoedanigheid dan ook.

4 Algemene verplichtingen van Exploitant

- 4.1 Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico de (ontwerp) Planologische maatregel opstellen dan wel de omgevingsververgunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) aanvragen conform het bepaalde in artikel 14 (Opstellen Planologische maatregel).
- 4.2 Exploitant stelt geheel voor eigen rekening en risico het Inrichtingsplan op conform het bepaalde in artikel 16 (Inrichtingsplan).
- 4.3 Exploitant zal geheel voor eigen rekening en risico het Bouwplan ontwikkelen en realiseren en zorgdragen voor het Bouw- en Woonrijp maken. Hierbij moet Exploitant het bepaalde in de Overeenkomst in acht nemen. Dit betekent onder andere dat Exploitant de voor het realiseren van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken benodigde vergunningen en ontheffingen zal aanvragen, het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico en onder eigen directievoering Bouw- en Woonrijp zal (laten) maken (waaronder mede begrepen de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut en de ontsluiting van het Exploitatiegebied) conform het bepaalde in artikel 18 (Openbare ruimte) en zal bebouwen met (het overige gedeelte van) het Programma. Exploitant zal voor eigen rekening en risico afspraken maken met nutsbedrijven over het aanleggen, verleggen en/of aanpassen van nutsvoorzieningen en het aansluiten hiervan op bestaande nutsvoorzieningen.
- 4.4 Exploitant zal de Openbare ruimte aan Gemeente Opleveren en overdragen conform de bepalingen in deze Overeenkomst en de bijgevoegde koopovereenkomst (**BIJLAGE 4**).
- 4.5 Exploitant zal de Exploitatiebijdrage voldoen aan Gemeente conform het bepaalde in artikel 21 (Exploitatiebijdrage en de bankgarantie stellen dan wel de waarborgsom betalen conform het bepaalde in artikel 23 (Bankgarantie, waarborgsom)).
- 4.6 Exploitant zal Planschade vergoeden conform het bepaalde in artikel 22 (Planschade en nadeelcompensatie).

- 4.7 Exploitant zal met Gemeente afspraken maken over de te realiseren 24 fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers voor de nabijgelegen horecagelegenheden De Zagerij en Het Ketelhuis.
- 4.8 Exploitant zal met Gemeente afspraken maken over de te realiseren Riolering (Uitstroomvoorziening) die over het perceel van Exploitant komt te lopen, zoals nader uitgewerkt in artikel 12 (Riolering).
- 4.9 Exploitant zal de Openbare ruimte inclusief de door de Exploitant (terug) geplaatste spanten van het bestaande bouwwerk (inclusief nieuw aangebrachte hulpconstructie) én de in opdracht van de Gemeente aan te leggen Riolering (Uitstroomvoorziening) overdragen aan Gemeente, een en ander onder de bij Gemeente gebruikelijke voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in bijgevoegde koopovereenkomst (**BIJLAGE 4**) en voor een koopprijs van EUR 1,-- (zegge: één euro) inclusief overdrachtsbelasting. De overdracht zal plaatsvinden op een nader te bepalen datum, maar in ieder geval direct of binnen afzienbare tijd na ontruiming van de bouwplaats. De kosten van overdracht komen ten laste van Exploitant.
- 4.10 De te slopen loods (waar de historische spanten deel van uit maken) staat bijna geheel los van het monumentale (beschermd) deel van de Pastoefabriek. Alleen bij de straatgevel zitten de loods en Pastoefabriek aan elkaar vast. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient Exploitant nadrukkelijk aan te geven dat het monument van de Pastoefabriek niet betrokken is bij de sloop van de loods maar dat Exploitant bij eventuele beschadiging aan het monument in overleg zal treden met de afdeling Erfgoed.

5 Eigendomssituatie en overdracht gronden

- 5.1 Exploitant is eigenaar van alle gronden in het Exploitatiegebied.
- 5.2 Gemeente zal de Gronden Gemeente voor het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte onder de in artikel 18 (Openbare ruimte) opgenomen voorwaarden in bruikleen geven aan Exploitant.
- 5.3 Exploitant mag diens gronden in het Exploitatiegebied gedurende de Doorlooptijd niet zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Gemeente aan een derde overdragen dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen. Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Bij overdracht van de gronden in het dan wel bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop, waaraan Gemeente haar goedkeuring heeft verleend, dienen de verplichtingen van Exploitant in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen. Exploitant blijft in voorkomend geval hoofdelijk aansprakelijk naast de hiervoor bedoelde derde tot het moment dat deze derde de bankgarantie als genoemd in artikel 23 (Bankgarantie, waarborgsom) heeft doen stellen dan wel een waarborgsom als genoemd in artikel 23 (Bankgarantie, waarborg) heeft voldaan. Het verbod ex artikel 5.3 (overdracht aan derde dan wel vestigen zakelijk genotsrecht) van deze overeenkomst is niet van toepassing bij vervreemding aan particuliere kopers met

wie Exploitant een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één appartement conform het bepaalde in de Overeenkomst zal worden gerealiseerd

- 5.4 Gemeente zal voornoemde toestemming niet onthouden wanneer de overdracht of de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan respectievelijk ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat, dit ter beoordeling van Gemeente.

6 Te realiseren Programma

- 6.1 Exploitant heeft de wens het volgende Programma in het Exploitatiegebied te realiseren, welk Programma door Exploitant zal worden gerealiseerd nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden:
- a. maximaal 54 appartementen met een omvang van ca. 40 tot 80 m² GBO, zoals nader omschreven in lid 2 van dit artikel;
 - b. in de plint op de begane grond ca. 377 m² VVO ten behoeve van kleinschalige creatieve ondernemers passend binnen het sociaal-cultureel programma ter versterking van Rotsoord als creatieve hotspot en zoals beschreven in de Bouwvelop;
 - c. 24 parkeervoorzieningen voor de auto in de half verdiepte parkeergarage op het perceel;
 - d. 4 deelauto's, waarvan 2 in de openbare ruimte in de directe nabijheid van de projectlocatie en 2 in gemeentelijke mobiliteit hub in parkeergarage Vaartsche Rijn;
 - e. 38 parkeervoorzieningen voor de fiets (24 in openbaar gebied en 14 inpandig), naast een afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van tenminste 5 m² voor elke woning;
 - f. de Openbare ruimte waaronder het na bewerking terugplaatsen van de spanten (inclusief nieuwe hulpconstructie) van de bestaande loods;
 - g. de Openbare ruimte, inclusief bijbehorende (hoofd)infrastructuur, en overige Voorzieningen van openbaar nut en Uitstroomb voorziening.
- 6.2 Nadat de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die nodig zijn voor de realisatie van het Bouwplan, onherroepelijk zijn geworden, zal Exploitant de volgende woningcategorieën, zoals opgenomen in de Bouwvelop, in het Exploitatiegebied realiseren:

	Minimum VON prijs/huurprijs	Maximum VON prijs/huurprijs	Aantal
Sociale huurwoningen: SH3 woningen, min. 40 m2 GBO		Zie artikel 7	8
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur, min. 50 m2 GBO		Zie artikel 8	12
Vrije sector koopwoningen, variërend tussen circa 74 m2 – 80 m2 GBO.		Marktwaaarde	34
Kleinschalige creatieve ruimte		Gemiddeld aanvangshuurniveau (prijsspeil 2021) van EUR 5.1.2B-/m2 BVO inclusief toeslagen en service- kosten en exclusief energielasten en een maximum van EUR 5.1.2B- /m2 BVO (prijsspeil 1-1- 2021)	377 m2 VVO

- 6.3 Het Programma moet zoveel mogelijk op de daartoe in de Planning opgenomen datum zijn gerealiseerd met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

7 Sociale huurwoningen

- 7.1 Gedurende twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Sociale huurwoningen is Exploitant verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een huurprijs (is gelijk aan de Rekenhuur) van maximaal de Liberalisatiegrens voor de SH3-woningen.
- 7.2 Het bepaalde in de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 of de daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke huisvestingsverordening moet in acht genomen worden bij de Sociale huurwoningen. Dit houdt onder meer in dat de Sociale huurwoningen uitsluitend toegewezen kunnen worden aan gegadigden, die vooraf zijn goedgekeurd door de directeur van Woningnet dan wel Het vierde huis met inachtneming van de door deze directeur aangegeven volgorde. Het bepaalde in dit artikel geldt zowel bij eerste verhuur als bij mutatieverhuur.
- 7.3 Exploitant is verplicht, voordat met de verhuur van de Sociale huurwoningen een aanvang wordt genomen, over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met de directeur van Woningnet dan wel Het vierde huis, statutair gevestigd te Utrecht.
- 7.4 Met het oog op de goede werking van het in dit artikel bepaalde is het noodzakelijk dat de eigendom van Sociale huurwoningen gedurende de Exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar in één hand blijft. Exploitant mag gedurende de Exploitatieperiode de Sociale huurwoningen dan wel de percelen waarop deze woningen gerealiseerd worden

alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente overdragen aan dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen ten behoeve van één koper. Gemeente zal binnen vier (4) weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Bij dit verzoek om toestemming moet het concept van de betreffende notariële akte worden gevoegd teneinde Gemeente in de gelegenheid te stellen om vast te stellen of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan. Voornoemde toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer de overdracht dan wel de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan respectievelijk ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en Exploitant aantoont dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikel. Onder overdracht wordt in dit artikel ook verstaan het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.

- 7.5 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning per dag zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.
- 7.6 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop Sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voor rekening van Exploitant zal binnen twee maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de gronden onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen met een zakelijk genotsrecht van de betreffende grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 7.7 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting,

uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere Sociale huurwoningen dan wel de percelen waarop deze woningen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding. Voornoemde bedrag heeft als prijspeil 1 januari 2021 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

- 7.8 Nadat de eerste twintig (20) jaar van de Exploitatieperiode zijn verstreken, is Gemeente bereid om op verzoek van de gerechtigde tot de Sociale huurwoningen schriftelijk te bevestigen dat de Exploitatieperiode is geëindigd en dat de verplichtingen uit dit artikel niet langer van toepassing zijn. Gemeente zal alsdan medewerking verlenen aan het doorhalen van de in artikel 7.6 bedoelde kwalitatieve verplichtingen.

8 Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

- 8.1 Gedurende twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur is Exploitant verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een aanvangshuurprijs vanaf de Liberalisatiegrens oplopend tot een maximale huurprijs te bepalen conform het bepaalde in het volgende artikellid.
- 8.2 Voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur gelden afhankelijk van het gebruiksooppervlak de maximale aanvangshuurprijzen zoals opgenomen in bijlage 3 bij het Actieplan Middenhuur (prijspeil 1 januari 2018). In bijlage C van de grondprijzenbrief 2021 van Gemeente (te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl)) zijn de geïndexeerde huurprijzen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur voor 2021 opgenomen. Deze huurprijzen mogen jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, verhoogd worden met een percentage van maximaal (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-2 tot en met november t-1) gedeeld door (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december t-3 tot en met november t-2), waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van november t-1 respectievelijk november t-2, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd. In de hiervoor opgenomen formule staat 't' voor het jaar van de indexering en staat 't-1' respectievelijk 't-

- 2' respectievelijk 't-3' voor het eerste respectievelijk tweede respectievelijk derde jaar voorafgaand aan het jaar van de indexering.
- 8.3 Na ingangsdatum van een huurovereenkomst voor een Geliberaliseerde woning voor middenhuur mag de aanvangshuurprijs jaarlijks maximaal verhoogd worden met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100, volgens de jaar-op-jaar methode, plus 1%, echter dien verstande dat de huurprijs per maand nooit hoger mag worden dan EUR 5.1.2B -- (prijspeil 1 januari 2018), te indexeren conform het bepaalde in vorig artikellid), zijnde EUR 5.1.2B (prijspeil 1 januari 2021). In de in artikel 8.6 genoemde concept (model) huurovereenkomst zal deze wijze van indexering worden opgenomen.
- 8.4 Op de toewijzing van Geliberaliseerde woningen voor middenhuur is het bepaalde in paragraaf 2.3.2 en 2.4a van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 (of de daarvoor in de plaats tredende gemeentelijke huisvestingsverordening) alsmede de Nadere regel artikel 2.3.2 en 2.4a.1 Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht, Middenhuur (of de daarvoor in de plaats tredende regeling) van toepassing. Daarnaast moet Exploitant het 'Stappenplan toepassing voorrangregels voor middenhuurwoningen 2021' (**BIJLAGE 6**) in acht nemen bij de toewijzing van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Indien en voor zover het hiervoor genoemde stappenplan afwijkt van het bepaalde in dit artikel, geldt het bepaalde in dit artikel.
- 8.5 Exploitant mag voor de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur geen hogere inkomenseis aan huurders stellen dan 48 keer de huurprijs per maand van de woning.
- 8.6 De Geliberaliseerde woningen voor middenhuur moeten worden verhuurd middels een door Gemeente goedgekeurde (model) huurovereenkomst en conform een door Gemeente goedgekeurd overzicht van de aanvangshuurprijzen en gebruiksoppervlakten van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. In deze (model) huurovereenkomst moet worden opgenomen dat huurder en verhuurder de huurcommissie om advies zullen vragen bij meningsverschillen en klachten, waaronder klachten over te hoge servicekosten. Voordat Exploitant tot verhuur van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur overgaat, zal Exploitant de concept (model) huurovereenkomst en een overzicht van de aanvangshuurprijzen en gebruiksoppervlakten van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur ter goedkeuring aan Gemeente voorleggen, waarbij Gemeente toetst of voldaan is aan de voorwaarden middenhuur voor zone C (Stedelijk), zoals opgenomen in het Actieplan en de 'Voorwaarden Sociaal en Middenhuur' (bijlage II bij de Woonvisie Utrecht 'Beter in Balans').
- 8.7 Exploitant is bereid om te bevorderen dat Doorstromers voorrang krijgen bij de eerste verhuur van de helft van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Zo spoedig mogelijk nadat de huisnummers van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur bekend zijn, zal Exploitant Gemeente daarover informeren. Exploitant zal twee (2) maanden vóór het moment dat de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur op de reguliere markt worden aangeboden, deze woningen onder de aandacht brengen van

huurders van Sociale huurwoningen, onder andere door het plaatsen van een advertentie op Woningnet en via een eigen website van Exploitant. Exploitant zal de advertentie vooraf ter informatie aan Gemeente overleggen dan wel Gemeente ervan in kennis stellen dat Exploitant de advertentie op Woningnet heeft geplaatst. Binnen twee (2) weken na afloop van hiervoor vermelde termijn van twee (2) maanden moet Exploitant de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur aanbieden aan de Doorstromers die kenbaar hebben gemaakt een Geliberaliseerde woning voor Middenhuur te willen huren en die tevens voldoen aan eventueel door Exploitant gestelde en aan Gemeente over te leggen specifieke toetsingscriteria. Als één of meer van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur, ondanks inspanningen van Exploitant daartoe, niet binnen twee (2) weken na aanbieding aan de Doorstromers door de Doorstromers zijn geaccepteerd, is Exploitant vrij de betreffende woning(en) op de reguliere markt aan te bieden. Exploitant zal binnen zes (6) weken na afloop van de hiervoor vermelde termijn van twee (2) maanden Gemeente informeren over het aantal Doorstromers met wie een huurovereenkomst is gesloten voor een Geliberaliseerde woning voor middenhuur. Mocht op enig moment de werkwijze van Woningnet dan wel de diensten die Woningnet kan leveren substantieel veranderen, dan zullen Partijen in nader overleg bepalen hoe onderhavige bepaling moet worden aangepast.

- 8.8 Gedurende de Exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur zal Exploitant zich inspannen te bevorderen dat Doorstromers voorrang krijgen bij toewijzing van de Geliberaliseerde woningen bestemd voor middenhuur. In geval een Geliberaliseerde woning voor middenhuur vrij komt, zal Exploitant de in vorig artikellid omschreven procedure volgen, echter met dien verstande dat in dit geval in plaats van de in vorig artikellid genoemde termijn van twee (2) maanden geldt dat Exploitant de betreffende woning gedurende vijf (5) werkdagen onder de aandacht van de huurders van Sociale huurwoningen moet brengen. Exploitant zal Gemeente jaarlijks voor 1 maart informeren over de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur die in vorig kalenderjaar zijn vrijgekomen en welke daarvan zijn toegewezen aan een Doorstromer.
- 8.9 Exploitant is gehouden Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit dit artikel en zal daartoe op eerste verzoek van Gemeente geanonimiseerd inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en een overzicht overleggen waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is voldaan en voorts alle overige inlichtingen verschaffen die Gemeente redelijkerwijs nodig heeft om toe te zien op naleving van deze verplichtingen door Exploitant. Indien de door Exploitant aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn of aanleiding geven tot gerede twijfel is Exploitant aanvullend gehouden een goedkeurende accountantsverklaring te verstrekken, inhoudende dat Exploitant aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan. Gemeente zal in beginsel niet vaker dan eens per twee jaar een verzoek om inzage doen, tenzij er gegronde redenen of signalen zijn dat Exploitant niet voldoet aan voornoemde verplichtingen.

- 8.10 Met het oog op de goede werking van het in dit artikel bepaalde is het noodzakelijk dat de eigendom van Geliberaliseerde woningen voor middenhuur gedurende de Exploitatieperiode van tenminste twintig (20) jaar in één hand blijft. Exploitant mag gedurende de Exploitatieperiode de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur dan wel de percelen waarop deze woningen gerealiseerd worden alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente overdragen aan dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen ten behoeve van één koper. Gemeente zal binnen vier (4) weken na een schriftelijk verzoek hiertoe (via het e-mailadres: middenhuur@utrecht.nl) aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Bij dit verzoek om toestemming moet het concept van de betreffende notariële akte worden gevoegd teneinde Gemeente in de gelegenheid te stellen om vast te stellen of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan. Voornoemde toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer de overdracht dan wel de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan respectievelijk ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en Exploitant aantoont dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikel. Onder overdracht wordt in dit artikel ook verstaan Onder overdracht wordt in dit artikel ook verstaan het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.
- 8.11 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning per dag zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode, met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.
- 8.12 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop Geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gerealiseerd. Voor rekening van Exploitant zal binnen twee maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de betreffende grond onder bijzondere titel

verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen met een zakelijk genotsrecht van de grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.

- 8.13 Nadat de eerste twintig 20 jaar van de Exploitatieperiode zijn verstreken, is Gemeente bereid om op verzoek van de gerechtigde tot de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur schriftelijk te bevestigen dat de Exploitatieperiode is geëindigd en dat de verplichtingen uit dit artikel niet langer van toepassing zijn. Gemeente zal alsdan medewerking verlenen aan het doorhalen van de in artikel 8.12 bedoelde kwalitatieve verplichtingen

9 Parkeervergunningen, autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen

- 9.1 Behoudens andersluidende besluiten van het College van burgemeester en wethouders komen eigenaren en huurders van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan op grond van artikel 6 van de “Nadere regel uitgifte parkeervergunningen en garageplaatsen gemeente Utrecht” niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte. Exploitant is verplicht om in de te sluiten koop- en huurovereenkomsten van de woningen die deel uitmaken van het Bouwplan op te nemen dat de kopers en huurders niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en dat de kopers en huurders derhalve ook geen parkeervergunning zullen aanvragen.
- 9.2 Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatiegebied (voor zover niet zijnde de Openbare ruimte) vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan 24 inpandige autoparkeerplaatsen duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatiegebied. Deze parkeerplaatsen dienen conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente te worden toegekend aan de in het Bouwplan opgenomen woningen dan wel woningcategorieën. De nader op te richten vereniging van eigenaren van alle woningen uit het Bouwplan zal zorgdragen voor de toewijzing van de parkeerplaatsen. Bij eerste verhuur/verkoop van de woningen zullen de parkeerplaatsen worden toegewezen aan de geïnteresseerden. Indien er meer dan 24 geïnteresseerden zijn voor een parkeerplaats zal loting plaatsvinden. Daarna zal toewijzing via een wachtlijst plaatsvinden. (**BIJLAGE 10** Toewijzing parkeerplaatsen). In het bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te leveren mobiliteitsbeheersplan zal Exploitant een nadere toelichting geven op de toewijzing van parkeerplaatsen en op alternatieve parkeeropties voor de bewoners die niet over een parkeerplaats kunnen beschikken. Het mobiliteitsbeheersplan zal voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning ter goedkeuring worden voorgelegd aan Gemeente.
- 9.3 De huurprijs voor de autoparkeerplaatsen maakt geen deel uit van de in deze Overeenkomst genoemde huurprijzen voor huurwoningen.
- 9.4 De autoparkeerplaatsen die conform het geldende parkeerbeleid van Gemeente zijn toegekend aan huurwoningen in het Exploitatiegebied, mogen uitsluitend verhuurd worden aan de huurders van huurwoningen in het Plangebied voor maximaal een marktconforme huur.

Anterieure overeenkomst Rotsoord 7

Versie definitief d.d. 2 mei 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

- 9.5 De parkeerbehoefte op basis van het Programma zoals genoemd in artikel 6, wordt aanvullend op de half verdiepte parkeergarage, voor rekening van Exploitant, voorzien in 4 deelmobiliteit parkeerplaatsen waarvan 2 vaste parkeerplaatsen worden opgenomen in Parkeergarage Vaartsche Rijn en 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de directe nabijheid van de het Plangebied. Het abonnementstarief voor het parkeren van een commerciële-deelauto bedraagt voor parkeergarage Vaartsche Rijn per maand EUR 5.1.2B (prijspeil 2022) en dit tarief wordt jaarlijks opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld dan wel geïndexeerd. Voor deelauto's die in de openbare ruimte parkeren geldt een tarief gelijk aan het tarief voor een parkeervergunning bewoner. De actuele parkeertarieven staan op www.utrecht.nl/parkeertarieven.
- 9.6 In de Parkeergarage Vaartsche Rijn zoals genoemd in 9.5, dienen door Exploitant 2 deelauto's duurzaam en structureel - voor een periode van 10 jaar vanaf de oplevering van het Bouwplan - beschikbaar te worden gehouden. Exploitant levert een plan aan waarin wordt toegelicht hoe hier in samenwerking met deelauto-aanbieder(s) vorm aan wordt gegeven. In dit plan is er tevens aandacht voor de wijze waarbij de (opvolgende) eigenaren gedurende deze periode kunnen bijsturen (keuze voor een andere / extra aanbieder of andere voertuigen, etc.) om aan te sluiten op een eventueel veranderde behoefte bij de bewoners/gebruikers.
- 9.7 De 2 deelauto's in de openbare ruimte nabij de projectlocatie zoals genoemd in 9.6, zijn ter vervanging van 8 reguliere parkeerplekken en dienen door Exploitant duurzaam en structureel - voor een periode van 10 jaar vanaf oplevering van het Bouwplan - beschikbaar te worden gehouden. De Gemeente wijst twee parkeerplaatsen hiervoor aan, die vervolgens worden ingericht door Exploitant conform de eisen van de Gemeente. Exploitant levert een plan aan waarin wordt toegelicht hoe hier in samenwerking met deelauto-aanbieder(s) vorm aan wordt gegeven. In dit plan is er tevens aandacht voor de wijze waarbij de (opvolgende) eigenaren gedurende deze periode kunnen bijsturen (keuze voor een andere/extra aanbieder of andere voertuigen, etc.) om aan te sluiten op een eventueel veranderde behoefte bij de bewoners/gebruikers.
- 9.8 Deze autoparkeerplaatsen in Parkeergarage Vaartsche Rijn en in de Openbare ruimte in de directe nabijheid van het Plangebied worden door Gemeente vanaf de datum waarop de bebouwing gereed is beschikbaar gehouden. Zolang Exploitant deze deelauto's in stand houdt, voldoet hij aan de realisatieplicht op grond van de gemeentelijke parkeervisie en de bijbehorende 'nota parkeernormen fiets en auto' van Gemeente.
- 9.9 Exploitant is verplicht om binnen het Exploitatiegebied binnen 6 maanden vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het Bouwplan 38 fietsparkeerplaatsen (24 in het openbaar gebied en 14 inpandig) duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de woningen binnen het Exploitatiegebied. Exploitant zal vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van het bouwplan tot het moment dat de definitieve openbare inrichting gereed is (binnen 6 maanden na bouwkundige oplevering) zorgdragen voor 24 tijdelijke fietsparkeerplaatsen in het openbaar gebied.

- 9.10 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per autoparkeerplaats en fietsparkeerplaats zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.
- 9.11 De verplichtingen van Exploitant uit dit artikel worden – voor zover mogelijk – bij deze door Exploitant eveneens aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente, rustende op de grond in het Exploitatiegebied waarop de fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor rekening van Exploitant zal binnen twee maanden nadat de Planologische maatregel onherroepelijk is geworden een notariële akte worden opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers, waarmee deze verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting zullen overgaan op degenen die de betreffende grond onder bijzondere titel verkrijgen en tevens zullen gelden voor degenen die een zakelijk genotsrecht van de grond dan wel degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond verkrijgen.
- 9.12 Voor zover de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel één of meerdere fietsparkeerplaatsen dan wel de percelen waarop deze fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek

(CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

10 Sociaal-cultureel programma

- 10.1 Om de betaalbaarheid van de ruimtes voor de creatieve sector duurzaam te borgen wordt een gemiddeld aanvangshuurniveau (prijsspeil 2021) van EUR 5.1.2B - / m2 BVO inclusief toeslagen en servicekosten en exclusief energielasten en een maximum van EUR 5.1.2B / m2 BVO (prijsspeil 1 januari 2021) vastgelegd. Deze afspraken worden vastgelegd voor de duur van minstens 15 jaar. Gedurende 15 jaar vanaf de datum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Sociaal-culturele bedrijfsruimten is Exploitant verplicht deze ruimten in stand te houden en alleen te gebruiken voor de hiervoor genoemde huurprijs.
- 10.2 De in het voorgaande artikel genoemde aanvangshuurprijzen voor de sociaal-culturele bedrijfsruimten hebben als prijspeil 1 januari 2021 en mogen jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast worden aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode.
- 10.3 Na ingangsdatum van een huurovereenkomst voor een de sociaal-culturele bedrijfsruimten mag de huurprijs jaarlijks maximaal verhoogd worden met het consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015 = 100, volgens de jaar-op-jaar methode.
- 10.4 De doelgroep voor verhuur van de ruimtes in de culturele plint bestaat uit kleinschalige creatieve ondernemers en/of organisaties die actief zijn in de autonome kunsten, in de ambachtelijke toegepaste kunsten of experimentele toegepaste kunsten.
- 10.5 Als Exploitant kan aantonen dat er vanuit dit doorgaans minder kapitaalkrachtige segment van de creatieve sector geen interesse is, kan er in tweede instantie worden gekeken naar creatieve ondernemers die actief zijn in de commerciële creatieve dienstverlening (het zakelijke segment), zoals grafisch ontwerpers, architecten, industrieel ontwerpers en audiovisuele bedrijven die zijn gericht op het ontwerpen en/of produceren van beeld, geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen.
- 10.6 Exploitant is gehouden Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit artikel 10 (Sociaal-cultureel programma) en zal daartoe op eerste verzoek van Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en een overzicht overleggen waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is voldaan en voorts alle overige inlichtingen verschaffen die Gemeente redelijkerwijs nodig heeft om toe te zien op naleving van deze verplichtingen door Exploitant. Indien de door Exploitant aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn of aanleiding geven tot

gerede twijfel is Exploitant aanvullend gehouden een goedkeurende accountantsverklaring te verstekken inhoudende dat Exploitant aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan. Gemeente zal in beginsel niet vaker dan eens per twee jaren een verzoek om inzage doen, tenzij er gegronde redenen of signalen zijn dat Exploitant niet voldoet aan voornoemde verplichtingen.

- 10.7 Met het oog op de goede werking van het in dit artikel bepaalde is het noodzakelijk dat de eigendom van de sociaal-culturele bedrijfsruimten gedurende de in lid 1 van dit artikel opgenomen exploitatieperiode van 15 jaar in één hand blijft. Exploitant mag gedurende deze exploitatieperiode de sociaal-culturele bedrijfsruimten dan wel de percelen waarop deze ruimten gerealiseerd worden alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente overdragen aan dan wel daarop een zakelijk genotsrecht vestigen ten behoeve van één koper. Gemeente zal binnen vier weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Bij dit verzoek om toestemming moet het concept van de betreffende notariële akte worden gevoegd teneinde Gemeente in de gelegenheid te stellen om te vast te stellen of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan. Voornoemde toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer de overdracht dan wel de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan dan wel ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en Exploitant aantoonst dat wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikel. Onder overdracht wordt in dit artikel ook verstaan het overdragen van (zeggenschap in) een projectvennootschap.

11 Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

- 11.1 Voor appartementen uit de categorie vrije sector koopappartementen met een koopsom tot maximaal twee maal het bedrag van de op het moment van verkoop van toepassing zijnde grens van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna te noemen: 'Woning'). zal Exploitant uitsluitend met natuurlijke personen (hierna te noemen: 'Koper') een koop(aannemings)overeenkomst sluiten ten behoeve van de koop en/of realisatie van één individuele Woning. Deze Woning mag alleen gekocht worden met de bedoeling om die zelf te gaan bewonen tot minimaal vijf (5) jaar na het moment van inschrijving van Koper in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres. Daarnaast is het Koper niet toegestaan de door Exploitant aan Koper over te dragen grond met de daarop te realiseren of gerealiseerde Woning binnen vijf (5) jaar na overdracht door Exploitant te vervreemden aan een derde, waarbij onder vervreemden tevens het verlenen van een zakelijk genotsrecht wordt verstaan.
- 11.2 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van de verplichtingen van Exploitant uit dit artikel verbeurt Exploitant aan Gemeente een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van EUR 5.1.2B - (zegge: 5.1.2B euro) per (te realiseren) Woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedrag heeft als prijspeil 1 januari 2021 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2021, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde

Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemd bedrag niet wordt geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant.

- 11.3 In de koop(aannemings)overeenkomsten voor Woningen die Exploitant sluit met natuurlijke personen dienen de navolgende clausules te worden opgenomen teneinde commerciële verhuur van de Woningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken. Voordat Exploitant tot het sluiten van koop(aannemings)overeenkomst voor de Woningen overgaat, zal Exploitant de concept koop(aannemings)overeenkomst ter goedkeuring aan Gemeente voorleggen, waarbij Gemeente toetst of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan.

Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht

- 1.1 Koper is jegens de gemeente Utrecht (hierna: 'Gemeente') verplicht de Woning waarvoor een koopsom van toepassing is tot maximaal twee maal het bedrag van de op het moment van verkoop van toepassing zijnde grens van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna te noemen: 'Woning') uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen. Deze verplichting eindigt vijf (5) jaar na het moment van inschrijving van Koper in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.
- 1.2 In aanvulling op lid 1.1 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning door Koper.
- 1.3 Het is Koper niet toegestaan de Woning voor afloop van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde termijn van vijf (5) jaar geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk genotsrecht te vestigen of de Woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- 1.4 Koper kan van de verplichting uit lid 1.1 van dit artikel ontheffing krijgen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht indien zich voor afloop van de in lid 1.1 van dit artikel genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 1.1 of lid 1.2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de Gemeente te worden ingediend.
- 1.5 Onder de in lid 1.4 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid,
- b. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie,
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid,
- a. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden of bij verandering van werkkring waarbij de Koper genoodzaakt is te verhuizen,
- d. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest,
- e. verhuur van de Woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland,
- f. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Kettingbeding: Anti-speculatiebeding

- 2.1 Het is Koper niet toegestaan om voor afloop van een periode van vijf (5) jaar vanaf het moment van levering van de Woning, dan wel de grond waarop de Woning zal worden gerealiseerd over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning dan wel de grond waarop de Woning zal worden gerealiseerd aan derden, waaronder ook wordt begrepen het verlenen van een zakelijk genotsrecht, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:
- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst,
 - b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst,
 - c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst,
 - d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst,
 - e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.
- Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de Gemeente te worden ingediend.
- 2.2 De in lid 2.1 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:
- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en

- kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.
- 2.3 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt (hierna te noemen: 'Koopsom'), tenzij de Gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de Koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de Gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut. Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de Koopsom, dan wordt de Koopsom als waarde van de Woning gehanteerd.
- 2.4 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de Gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de Koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper.
- 2.5 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.
- 2.6 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.
- 2.7 Indien de in lid 2.5 en lid 2.6 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's van derden, dient Koper een taxatierapport over te leggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVT aangesloten validatie-instituut.
- 2.8 Indien de in lid 2.2 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2.1 van dit artikel.
- 2.9 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk genotsrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.

2.10 De Gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2.1 van dit artikel.

Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genoodzaakt is de Woning te vervreemden, wegens:

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid,
- b. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie,
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid,
- d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden of bij verandering van werkkring waarbij de Koper genoodzaakt is te verhuizen;
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest,
- f. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Boetebeding

3.1 Bij niet of niet behoorlijke nakoming van de in voorgaande artikelen (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht en Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) opgenomen verplichtingen verbeurt Koper aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag zolang de niet of niet behoorlijke nakoming voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt. De boete is verschuldigd nadat Koper of diens rechtsopvolger schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper of diens rechtsopvolger niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.

Kettingbeding

4.1 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning dan wel bij vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop dienen de verplichtingen uit voorgaande artikelen 'Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht' en 'Kettingbeding: Anti-speculatiebeding' alsmede dit artikel (Kettingbeding) met boetebeding in hun geheel in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk genotsrecht te worden opgenomen en ten behoeve van Gemeente te worden bedongen en aangenomen. Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR

5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro), onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding. Voornoemde bedrag heeft als prijspeil 1 januari 2021 en wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedrag niet wordt geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

- 4.2 Na afloop van één van de in voorgaande artikelen 'Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht' en 'Kettingbeding: Anti-speculatiebeding' genoemde perioden van vijf (5) jaar zal Gemeente op verzoek van Koper of diens rechtsopvolger schriftelijk bevestigen dat de betreffende periode van vijf (5) jaar is afgelopen en het bepaalde in het betreffende artikel niet langer van toepassing is.

12 Riolering

- 12.1 Mede op grond van de Visie Klimaatadaptatie en de Visie Water en Riolering (door de Raad vastgesteld op 3 februari 2022) is het noodzakelijk dat Gemeente ten behoeve van de hemelwaterafvoer van de aan het Exploitatiegebied grenzende wijk Rotsoord, een Uitstroomvoorziening (uitmondingsconstructie en bijbehorende leidingwerk) aanlegt in de openbare ruimte, grenzend aan het te realiseren Bouwplan. De Uitstroomvoorziening zal uitmonden in de Vaartsche Rijn, zoals weergegeven op de tekeningen in **BIJLAGE 8A en 8B**.
- 12.2 Vanwege de door Exploitant uit te voeren werkzaamheden voor het Bouwrijp maken komen Partijen overeen dat in opdracht en voor rekening van Gemeente de Uitstroomvoorziening zal worden aangelegd door dezelfde civiele aannemer als die in opdracht en voor rekening van Exploitant de werkzaamheden voor het Bouwrijp maken (exclusief de saneringswerkzaamheden) zal uitvoeren, aangezien dit Partijen technische en financiële voordelen biedt op voorwaarde dat de desbetreffende aannemer aantoonbaar ervaring heeft met soortgelijke (riolerings-) projecten.
- 12.3 Exploitant en Gemeente zullen de aanbesteding gezamenlijk doen, waarbij als uitgangspunt geldt dat Partijen de door hen op te dragen werkzaamheden als bedoeld in het vorige lid ieder afzonderlijk voor eigen risico en rekening zullen aanbesteden aan één aannemer. Partijen zullen bij de selectie van de aannemer de gemeentelijke "Beleidsregel Drempelbedragen Werken en Concessieverlening, Leveringen en Diensten" in acht nemen (meervoudig aanbesteden).
- 12.4 Gemeente zal voorafgaand aan de offerte-uitvraag onder eigen verantwoordelijkheid een bestek of werkomschrijving voor de Uitstroomvoorziening inclusief leiding op laten stellen. Conform de huidige planning is het bestek medio 2023 gereed. Exploitant zal onder eigen verantwoordelijkheid een bestek of werkomschrijving voor het Bouwrijp maken (exclusief de saneringswerkzaamheden) laten opstellen. Tussen Partijen zal aansluitend

afstemming plaats vinden over de inhoud van de beide bestekken alvorens deze aan de in het kader van de aanbesteding geselecteerde aannemers te verstrekken.

- 12.5 Exploitant en Gemeente zullen ieder afzonderlijk voor eigen risico en rekening de geselecteerde aannemer opdracht geven voor het uitvoeren van de werkzaamheden tot het Bouwrijp maken (exclusief de saneringswerkzaamheden) respectievelijk tot het aanleggen van de Uitstroomvoorziening. Ieder van Partijen houdt zelf toezicht op de door haar opgedragen werkzaamheden.
- 12.6 Exploitant zal de tot het Bouwrijp maken behorende saneringswerkzaamheden afzonderlijk van de overige werkzaamheden voor het Bouwrijp maken opdragen. Tussen Exploitant en Gemeente zal overleg plaats vinden over de (extra) omvang en diepte waarop ter plaatse van het aanleggen van de Uitstroomvoorziening gesaneerd dient te worden. Indien voor het aanleggen van de Uitstroomvoorziening dieper en/of meer gesaneerd dient te worden dan dat zonder aanleg van de Uitstroomvoorziening noodzakelijk zou zijn, komen de extra kosten hiervan voor rekening van Gemeente.
- 12.7 De geplaatste Uitstroomvoorziening wordt direct na oplevering van de werkzaamheden eigendom van Gemeente ook al is het openbaar gebied waarin de Uitstroomvoorziening zich bevindt nog niet notarieel geleverd door Exploitant. Vanaf het moment van oplevering van de Uitstroomvoorziening gaat het risico, beheer en onderhoud hiervan over op Gemeente.

13 Duurzaamheid

- 13.1 Exploitant zal zich tot het uiterste inspannen om het Bouwplan te realiseren met als uitgangspunten:
- een GPR Gebouw (versie 4.4) score met gemiddeld (van de vijf pijlers: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) een 7,5 of hoger en energie niet lager dan 8;
 - geén toepassing van stadsverwarming of biomassa-installaties voor de warmtevoorziening;
 - Het plan is zelfvoorzienend in de warmte- en koudevraag van de bebouwing;
 - het gebouw maakt gebruik van lokale hernieuwbare bronnen voor de warmte- en koudevraag.
- 13.2 Exploitant dient na realisatie van de woningen aan Gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (d.w.z. BRL 9500-W Energieprestatie woningen en woongebouwen (methode 2020)) te overleggen waaruit blijkt dat de energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd.
- 13.3 Met betrekking tot circulair bouwen geldt dat de ingaande materialenstroom worden getoetst op milieueffecten door deze met een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) berekening te berekenen, die – in afwijking op het Bouwbesluit – conform het ontwerp is ingevoerd, ongeacht de gebruiksfunctie.

14 Opstellen Planologische maatregel

- 14.1 Exploitant zal in samenwerking met Gemeente maar geheel voor eigen rekening en risico de (ontwerp) Planologische maatregel met ruimtelijke onderbouwing (laten) opstellen conform het format van Gemeente en met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
- het bepaalde bij of krachtens de Wro,
 - algemene regels en aanwijzingen van de provincie en/of het rijk in de zin van afdeling 4.1 en 4.2 van de Wro (voor zover van toepassing),
 - de Structuurvisie,
 - het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan dat is opgesteld op basis van het concept-inrichtingsplan d.d. 28 maart 2020, en
 - de Bouwenvelop.
- De (ontwerp) Planologische maatregel moet de instemming hebben van Exploitant voordat deze ter inzage wordt gelegd.
- 14.2 Exploitant zal de voor de Planologische maatregel noodzakelijke onderzoeken in overleg met Gemeente (laten) uitvoeren.
- 14.3 Indien en voor zover, al dan niet naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak, blijkt dat verzuimd is om bepaalde onderzoeken te verrichten of de verrichte onderzoeken onjuist of ontoereikend zijn, zal:
- Exploitant in overleg met Gemeente de bestaande onderzoeken (laten) aanvullen of wijzigen dan wel nieuwe onderzoeken (laten) uitvoeren;
 - Gemeente zich inspannen om de sub a bedoelde onderzoeken te betrekken in de besluitvorming en, voor zover (nog) mogelijk, in een eventuele gerechtelijke procedure.
- 14.4 Indien rechtsmiddelen, hoe ook genaamd, worden ingesteld tegen de Planologische maatregel zal Gemeente Exploitant daarvan onverwijld in kennis stellen en zal Gemeente zich ervoor inspannen dat de Planologische maatregel in rechte standhoudt en zoveel mogelijk (ongewijzigd) kan worden gehandhaafd.

15 VO Bouwplan en DO Bouwplan

- 15.1 Exploitant heeft een VO Bouwplan (laten) opstellen en het VO Bouwplan is ter goedkeuring bij Gemeente ingediend en goedgekeurd om verder uit te werken naar een DO bouwplan.
- 15.2 Exploitant zal het door Gemeente goedgekeurde VO Bouwplan (laten) uitwerken in een DO Bouwplan en het DO Bouwplan ter goedkeuring bij Gemeente indienen binnen de daarvoor Planning daarvoor aangegeven termijn.
- 15.3 Het DO Bouwplan dient te voldoen aan de eisen, zoals opgenomen in de door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde Bouwenvelop, Exploitant heeft de inspanningsverplichting tevens te voldoen aan de in de Bouwenvelop opgenomen ambities en wensen van Gemeente. Indien en voor zover Exploitant niet aan deze ambities en wensen kan voldoen, zal Exploitant bij het ter goedkeuring indienen van het DO Bouwplan gemotiveerd aangeven waarom hieraan niet kan worden voldaan.

- 15.4 Naast het bepaalde in vorig artikellid dient het DO Bouwplan te voldoen aan:
- het overige bepaalde in de Overeenkomst,
 - de Planologische maatregel, wanneer dit geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, en
 - nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- 15.5 Exploitant is verplicht het DO Bouwplan aan te leveren in dgn (MicroStation) formaat of dwg (AutoCad) formaat met RD coördinaten en hoogtematen in NAP. Het gaat hierbij om de buitenzijde van het Bouwplan (gevels en daken) die op een stedenbouwkundig niveau zijn uitgewerkt. Alle namen, lagen en coderingen, met uitzondering van legenda eenheden, maten en materialen, zijn uniek en komen maar één keer voor in het aan te leveren 3D-model. Bij het model worden ook de beschrijvingen van alle coderingen meegeleverd in een tekstbestand. De digitale aanlevering van (overige) ondergronden moet plaatsvinden conform de 'Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht' d.d. 9 maart 2018 (**BIJLAGE 5**).
- 15.6 Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in het VO en DO Bouwplan. Goedkeuring van Gemeente van het VO en DO Bouwplan laat deze verantwoordelijkheid onverlet. Exploitant kan geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontleen aan de goedkeuring van Gemeente van het VO en DO Bouwplan.
- 15.7 Exploitant moet binnen twee (2) maanden na realisatie van het Bouwplan aan Gemeente een opnameprotocol nieuwbouw volgens BRL 9500 woningbouw overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de Bouwvelop daadwerkelijk zijn uitgevoerd.
- 15.8 De spanten van de te slopen loods, zoals genoemd in de Bouwvelop, moeten in stand worden gehouden, dat wil zeggen dat deze na bewerking worden teruggeplaatst in de openbare ruimte door de Exploitant. In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of in geval van overtreding van voornoemde verplichting verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd nadat Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.

16 Inrichtingsplan

- 16.1 Exploitant moet binnen de in de Planning daarvoor aangegeven termijn een Inrichtingsplan (laten) opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de BInG-commissie. In de 'productenlijst projectinformatie ten behoeve van BInG-toets Openbare Ruimte' (te vinden op de website van Gemeente (www.utrecht.nl)) staat welke producten Exploitant, afhankelijk van de planfase, moet aanleveren voor toetsing door de BInG-commissie.
- 16.2 Het Inrichtingsplan dient te voldoen aan:
- a. het bepaalde in de Overeenkomst,
 - b. de kaders waaraan de BInG-commissie toetst,
 - c. de door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente vastgestelde Bouwenvelop,
 - d. de Planologische maatregel, wanneer dit geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, en
 - e. nadere afspraken die tussen Partijen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn vastgelegd.
- 16.3 Gemeente stelt op grond van dit artikel kwaliteitseisen aan de Openbare ruimte in verband met haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare ruimte.
- 16.4 De kaders waaraan de BInG-commissie toetst, staan vermeld op de website van Gemeente (www.utrecht.nl). De belangrijkste kaders zijn:
- a. het HOR,
 - b. Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte,
 - c. Beleidskader Utrecht Toegankelijk voor iedereen,
 - d. het UPP.
- 16.5 Partijen verklaren bekend te zijn met de inhoud van de kaders waaraan de BInG-commissie toetst.
- 16.6 Het Inrichtingsplan dient te worden goedgekeurd door de BInG-commissie. Exploitant verbindt zich aan het behandlingsproces, de aanlevervoorwaarden en de overige eisen van de BInG-commissie, zoals aangegeven op de in vorig artikellid genoemde website.
- 16.7 Uit de procedure bij de BInG-commissie volgt dat een nieuwe variant van het Inrichtingsplan kan worden verlangd indien het Inrichtingsplan naar de mening van BInG-commissie niet voldoet aan het in dit artikel gestelde of anderszins van onvoldoende niveau wordt geacht. Deze procedure kan zich herhalen. Indien een acceptabele variant niet tijdig aangeleverd wordt, wordt het Inrichtingsplan definitief niet goedgekeurd door de BInG-commissie. Het aanbrengen van varianten geeft geen recht de Planning aan te passen.
- 16.8 Het door de BInG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan kan uitsluitend met instemming van de BInG-commissie worden gewijzigd.
- 16.9 Zolang de BInG-commissie het Inrichtingsplan niet heeft goedgekeurd conform het bepaalde in dit artikel zal Exploitant geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor

de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en voor het Bouw- en woonrijp maken nodig is, indienen en niet starten met het Bouw- en Woonrijp maken.

- 16.10 Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor gebreken in het Inrichtingsplan. Goedkeuring van het Inrichtingsplan door de BlnG-commissie laat deze verantwoordelijkheid onverlet. Exploitant kan geen enkele aanspraak jegens Gemeente ontleen aan de goedkeuring van het Inrichtingsplan.

17 Vergunningen

- 17.1 Zo spoedig mogelijk nadat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd, zal Exploitant met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst en het goedgekeurde DO Bouwplan en Inrichtingsplan alle voor het realiseren van het Bouwplan en voor het Bouw- en Woonrijp maken vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke aanvragen. De vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet binnen 3 maanden nadat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd, worden aangevraagd. Het is Exploitant niet toegestaan deze omgevingsvergunning aan te vragen voordat het DO Bouwplan en het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd.
- 17.2 Het risico van het (eventueel) niet verkrijgen van de vereiste (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke is voor Exploitant. Exploitant is ervan op de hoogte dat goedkeuring van het VO Bouwplan, DO Bouwplan en het Inrichtingsplan geen garantie biedt voor het verkrijgen hiervan.

18 Openbare ruimte

Bouw- en Woonrijp maken

- 18.1 Exploitant zal de Openbare ruimte voor eigen rekening en risico en onder zijn directievoering Bouw- en Woonrijp (laten) maken overeenkomstig het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan en de voorwaarden die verbonden zijn aan de vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen voor het Bouw- en Woonrijp maken. Exploitant zal zich inspannen het Bouw- en Woonrijp maken binnen de daartoe in de Planning opgenomen data af te ronden.
- 18.2 In haar hoedanigheid van toekomstig beheerder van de Openbare ruimte heeft Gemeente een toetsende en toezichthoudende rol bij de uitvoering van het Bouw- en Woonrijp maken.
- 18.3 Bij het Bouw- en Woonrijp maken geldt het volgende:
- Het door de BlnG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan alsmede de Planning gelden bij het gemeentelijk toezicht op het Bouw- en Woonrijp maken als toetsend kader;
 - Exploitant is verplicht om personen die namens Gemeente toezicht houden op het Bouw- en Woonrijp maken te allen tijde toe te laten binnen het Exploitatiegebied;
 - Exploitant is verplicht om de voorgenomen start van het Bouw- en Woonrijp maken minimaal vier (4) weken van te voren schriftelijk te melden bij Gemeente, afdeling

Stadsbedrijven, onder opgave van een planning van de uitvoeringswerkzaamheden, voor zover deze nog niet is opgenomen in de Planning;

- d. Exploitant is verplicht de werkzaamheden uit te (laten) voeren conform de Planning;
- e. Exploitant is verplicht de aanwijzingen die in het kader van het toezicht van gemeentewege zijn of worden gegeven strikt op te (laten) volgen. Ingeval de aanwijzingen afwijken van het door de BInG-commissie goedgekeurde Inrichtingsplan treden Partijen in overleg;
- f. Exploitant is verplicht tot het onderhouden en schoonhouden van de bouwwegen in de fase van het Bouw- en Woonrijp maken; en
- g. Het bouwverkeer mag uitsluitend de vanwege Gemeente aan te wijzen/aangewezen of door Gemeente goedgekeurde route/routes volgen. Exploitant legt deze verplichting op aan de door of namens hem ingeschakelde derden.
- h. Het is de verantwoordelijkheid van de exploitant om de bouwwerkzaamheden (en de daarbij optredende overlast) en toegankelijkheid t.b.v. de bedrijfsvoering van andere partijen (o.a. terras Ketelhuis/Zagerij) af te stemmen en tot goede afspraken te komen. De gemeente dient op de hoogte gesteld te worden van de gemaakte afspraken.

- 18.4 Partijen treden met elkaar in overleg wanneer na ondertekening van de Overeenkomst blijkt dat er in de Openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Project uitgevoerd moeten worden waarin in de Overeenkomst niet is voorzien. De kosten van deze werkzaamheden komen voor rekening van Exploitant.

Recht van bruikleen Gronden Gemeente

- 18.5 Uitsluitend ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte geeft Gemeente de Gronden Gemeente om niet aan Exploitant in bruikleen met ingang van het moment waarop Exploitant start met het Bouw- en Woonrijp maken. Exploitant is geen precario of enige andere vergoeding verschuldigd voor het recht van bruikleen.
- 18.6 Exploitant aanvaardt de Gronden Gemeente in de feitelijke staat waarin die zich bij de aanvang van het recht van bruikleen bevinden. Exploitant zal goed zorgdragen voor het behoud van de Gronden Gemeente en wel op een zodanige wijze dat de kwaliteit van de Gronden Gemeente niet achter uit gaat.
- 18.7 De Gronden Gemeente mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het Bouw- en Woonrijp maken.
- 18.8 Het recht van bruikleen eindigt bij de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente.
- 18.9 Het is Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente niet toegestaan de Gronden Gemeente geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik te geven of te verhuren.
- 18.10 Exploitant zal Gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor schade die Exploitant en/of derden mocht(en) lijden als gevolg van het uitoefenen door Exploitant van haar

bevoegdheden ontleend aan het recht van bruikleen. Exploitant vrijwaart Gemeente voor aanspraken van derden op vergoeding van schade als hiervoor bedoeld.

Kwalitatieve verplichting Spanten

- 18.11 Exploitant zal voor eigen rekening zorgdragen voor het terugplaatsen van de historische spanten (inclusief nieuwe hulpconstructie) conform de bepalingen in de Bouwvelop.
- 18.12 Exploitant zal ervoor zorgdragen dat de tijdelijke opslag, bewerking en terugplaatsing van de historische spanten zorgvuldig zal plaatsvinden. Eventuele schade aan de spanten, ontstaan tijdens opslag, bewerking en/of terugplaatsing komt voor rekening van Exploitant.
- 18.13 Exploitant en opvolgende eigenaren van het nieuw te realiseren appartementengebouw in het Bouwplan is verplicht te dulden dat aan dit appartementengebouw een ophangconstructie wordt bevestigd waaraan de oude en herstelde/bewerkte spanten van de te slopen Loods Rotsoord 7 Utrecht worden bevestigd op de wijze zoals aangegeven op afbeelding in **BIJLAGE 9 (Principetekening ophangconstructie spanten Rotsoord)** en te dulden dat deze “ophangconstructie” (inclusief verankering in de gevel) en de spanten worden onderhouden en zo nodig worden vernieuwd dan wel verwijderd. De “ophangconstructie” en de spanten zijn nader aangegeven op de principetekening ophangconstructie spanten Rotsoord d.d. 28 februari 2023 (**BIJLAGE 9**). De voorzieningen (ophangconstructie/spanten) worden aangelegd door Exploitant en dienen constructief te voldoen aan de voorwaarden van Gemeente.
- 18.14 Gemeente kan in de toekomst besluiten om vanuit veiligheids- of kostenoverwegingen of vanwege het algemeen dan wel een ander belang de spanten inclusief ophangconstructie te verwijderen. Exploitant alsmede alle opvolgende eigenaren van het appartementengebouw waar de ophangconstructie aan is bevestigd zullen de met de verwijdering samenhangende werkzaamheden toelaten en indien nodig faciliteren.
- 18.15 Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door Exploitant aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van Gemeente en rustende op het perceel kadastraal bekend gemeente Tolsteeg, sectie B, nummer 1984. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.
- 18.16 Voor zover de in dit artikel genoemde verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Exploitant deze verplichtingen uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente opleggen aan degenen die onder bijzondere titel het Bouwplan of een deel ervan verkrijgen of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn voornoemde verplichtingen aan hun rechtsopvolgers op te leggen.

18.17 In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of in geval van overtreding van voornoemde verplichting verbeurt Exploitant aan Gemeente een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd nadat Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.

19 Oplevering en overdracht Openbare ruimte

- 19.1 Exploitant zal de Openbare ruimte uiterlijk drie (3) maanden na het gereedkomen van het Bouwplan Woonrijp, vrij van afval en vrij van niet tot de inrichting van de Openbare ruimte behorende zaken aan Gemeente Opleveren.
- 19.2 De opneming en Oplevering van de Openbare ruimte vindt plaats conform het bepaalde in de paragrafen 9 en 10 leden 1, 1a en 2 van de UAV 2012, met dien verstande dat:
- daarbij voor directie/opdrachtgever moet worden gelezen "Gemeente" en voor aannemer moet worden gelezen "Exploitant";
 - opneming als bedoeld in paragraaf 9 UAV plaatsvindt voorafgaand aan de opneming van Exploitant en diens aannemer. Exploitant zal één (1) maand voordat de Openbare ruimte naar verwachting kan worden opgeleverd dit aan Gemeente kenbaar maken en zal minimaal twee (2) weken voor de opneming door Gemeente in overleg met Gemeente bepalen op welk moment de opneming zal plaatsvinden. Van de opneming zal een proces-verbaal van bevindingen worden opgemaakt dat door Partijen wordt ondertekend en waarvan de inhoud door Exploitant zal worden meegenomen in de opneming van Exploitant en diens aannemer.
 - de Oplevering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente plaatsvindt gelijktijdig met de oplevering van de Openbare ruimte door de aannemer aan Exploitant, doch niet voordat de Openbare ruimte door Gemeente is goedgekeurd, blijkende uit het door Partijen ondertekend Proces-Verbaal van Oplevering (PVO).
 - Exploitant zal uiterlijk twee (2) maanden na het in artikel 18.1 genoemde oplevermoment revisiegegevens (tekeningen, keuringsrapporten en camera inspecties van rioleringen) aan Gemeente overleggen van de aangelegde Voorzieningen van openbaar nut in de vorm zoals beschreven in het Inrichtingsplan en het HOR.
 - Gemeente zal de hierboven vermelde revisiegegevens toetsen uiterlijk drie (3) maanden na indienen van de revisiegegevens.

- De mogelijkheid van gefaseerde Oplevering is uitgesloten.
- 19.3 Gemeente zal de Openbare ruimte slechts goedkeuren indien voldaan is aan de in het HOR opgenomen vereisten voor overdracht en oplevering van de Openbare ruimte, de Openbare ruimte Woonrijp is en het bouwverkeer geen gebruik meer maakt van de wegen die zijn gelegen in de Openbare ruimte.
- 19.4 Kleine gebreken of tekortkomingen die het in gebruik nemen van de Openbare ruimte niet in de weg staan omdat deze goed en veilig kan worden gebruikt en die binnen een daarvoor redelijke periode van maximaal tien (10) werkbare werkdagen na Oplevering hersteld kunnen worden, leveren geen omstandigheid op om de goedkeuring van de Openbare ruimte te onthouden. Partijen treden in overleg indien herstel van kleine gebreken of tekortkomingen die een goed en veilig gebruik van de wegen niet in de weg staan, niet binnen 10 werkdagen kunnen worden uitgevoerd wegens het plantseizoen, door latere levering van materialen of later beschikbaar zijn van de uitvoerende aannemer.
- 19.5 Exploitant staat er tegenover Gemeente voor in dat zich – ten tijde van de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente – in de bodem en het grondwater van de Openbare ruimte geen (concentraties/hoeveelheden van) schadelijke stoffen bevinden die – volgens de van toepassing zijnde regelgeving – een belemmering vormen voor het beoogde gebruik van de Openbare ruimte en/of de Voorzieningen van openbaar nut. Exploitant zal voor de Oplevering voor rekening van Exploitant een bodemonderzoeksrapport aan Gemeente overleggen.
- 19.6 Tot de Oplevering van de Openbare ruimte aan Gemeente ligt de verantwoordelijkheid voor de Openbare ruimte en het gebruik daarvan, waaronder de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt, bij Exploitant, ook wanneer de Openbare ruimte voor Oplevering openbaar is in de zin van de Wegenwet. Exploitant moet daarom tot Oplevering als een zorgvuldig schuldenaar zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut. Het beheer en onderhoud van de Openbare ruimte en de Voorzieningen van openbaar nut gaan bij Oplevering van de Openbare ruimte over op Gemeente. Dit betekent dat Partijen er voor hun onderlinge rechtsverhouding van uit gaan dat de aansprakelijkheid van eigenaar als bedoeld in artikel 6:174 BW tot Oplevering berust bij Exploitant. Exploitant vrijwaart Gemeente daarom voor schade als gevolg van de aansprakelijkheid krachtens artikel 6:174 BW. In afwijking van voorgaande is Exploitant gedurende de Onderhoudstermijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar groen in de Openbare ruimte.
- 19.7 Het in het vorig artikellid bepaalde laat onverlet dat Exploitant verplicht is (schade door) gebreken of onvoldoende werk die bij de Oplevering of gedurende de Onderhoudstermijn worden ontdekt op eerste verzoek van Gemeente tot genoegen van Gemeente en binnen een in redelijkheid door Gemeente te stellen termijn van maximaal tien (10) werkbare werkdagen te herstellen, tenzij, gelet op de door het gebrek of verzuim ingetreden of in te treden situatie, onmiddellijk herstel door Gemeente moet worden uitgevoerd. In laatstbedoelde situatie alsmede wanneer Exploitant niet binnen de voormelde redelijke

periode het herstel heeft uitgevoerd, is Gemeente gerechtigd de vereiste werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren voor rekening van Exploitant. Voornoemde verplichting van Exploitant geldt niet voor gebreken die het gevolg zijn van onjuist of onzorgvuldig gebruik dan wel gekwalificeerd kunnen worden als normaal te verwachten slijtage als gevolg van het feitelijke gebruik van de openbare ruimte.

- 19.8 De Onderhoudstermijn voor riolering en verhardingen (zoals openbare onder- en bovengrondse infra) bedraagt zes (6) maanden na Oplevering. Voor openbaar groen en voorzieningen, niet zijnde riolering en verhardingen, bedraagt de Onderhoudstermijn één (1) jaar na Oplevering. Exploitant vrijwaart Gemeente voor schade ten gevolge van gebreken of onvoldoende werk gedurende de periode vanaf Oplevering tot het verstrijken van de respectievelijke Onderhoudstermijn.
- 19.9 Na afloop van de Onderhoudstermijn vindt door Exploitant en Gemeente een opname van de Openbare ruimte plaats om vast te stellen of Exploitant aan zijn verplichtingen gedurende de Onderhoudstermijn heeft voldaan. Van deze eindopname zal een door Partijen ondertekend proces-verbaal van bevindingen worden opgemaakt. Mocht Exploitant bij de eindopname niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan zal de Onderhoudstermijn worden verlengd met de termijn die Exploitant nodig heeft om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 19.10 Uiterlijk 2 (twee) maanden na ondertekening van het Proces Verbaal van oplevering door beide Partijen zal Exploitant voor een koopsom van EUR 5.1.2E (zegge: 5.1.2E) de eigendom van de Openbare ruimte aan Gemeente leveren onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in deze overeenkomst alsmede de koopovereenkomst (BIJLAGE 4).
- 19.11 Het is de bedoeling van Partijen om de notariële levering van de Openbare ruimte te laten plaatsvinden voorafgaand aan of binnen twee (2) jaar na eerste ingebruikneming van de Openbare ruimte. Mocht de levering later dan twee (2) jaar na eerste ingebruikneming plaatsvinden dan zijn de (financiële) gevolgen en eventueel door Gemeente dan wel Exploitant te betalen dan wel verschuldigde belastingen, boetes en renten voor rekening van Exploitant,.
- 19.12 De kosten voor de levering(en) van de Openbare ruimte aan Gemeente alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Exploitant.
- 19.13 De begrenzing van de aan Gemeente over te dragen Openbare ruimte zal door Partijen in onderling overleg worden vastgesteld. Gemeente zal de noodzakelijke landmeetkundige begeleiding verrichten. De kosten hiervan maken deel uit van de Exploitatiebijdrage.
- 19.14 Ter aanvulling op de verplichtingen voor Exploitant met betrekking tot de onderhoudstermijn geldt in ieder geval:
- Door Exploitant geplaatste bomen en heestervakken: Exploitant blijft onderhoud uitvoeren tot één jaar na plaatsing (zowel inboet als watergeven bij droogte).

- Gras: de eerste 2 maaibeurten in onderhoud bij de Exploitant/aannemer zodat Gemeente dit tijdig op de maaikaarten kan verwerken.
- De harde bestrating: het zand en split dient vrij te zijn van onkruid bij oplevering.
- Oplevering vindt plaats na ondertekening Proces-Verbaal van Oplevering en conform de bepalingen in dit artikel.
- Nadere afspraken worden gemaakt tijdens Bing-vergadering.

20 Aansprakelijkheid en verzekeringen

- 20.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle schade (aan eigendommen) van Gemeente of derden alsmede voor alle aan openbare (nuts-)voorzieningen toegebrachte schade die is veroorzaakt door Exploitant of diens (onder)aannemers als gevolg van of in verband met het Project. Exploitant vrijwaart Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van kosten en schaden als gevolg van of in verband met het Project.
- 20.2 Indien Exploitant gedurende de duur van het Project schade constateert aan eigendommen van Gemeente zal dit direct door Exploitant aan Gemeente worden gemeld. Schade veroorzaakt door Exploitant of diens (onder)aannemers als gevolg van of in verband met het Project zal onmiddellijk na voornoemde melding dan wel na constatering door Gemeente, door en voor rekening van Exploitant worden hersteld of vergoed, dit ter keuze van Gemeente. Bij verzuim van Exploitant bij het herstellen van de schade is Gemeente gerechtigd de schade zelf uit te (laten) voeren voor rekening van Exploitant.
- 20.3 De nabij het Exploitatiegebied aanwezige eigendommen van Gemeente zullen door Gemeente, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Exploitant, zowel voor aanvang van de werkzaamheden als bij Oplevering van de Openbare ruimte door Exploitant aan Gemeente, op de aanwezigheid van vervuiling, beschadigingen en/of gebreken worden geschouwd. Gemeente zal de resultaten van de schouw in een rapportage vastleggen, welke rapportage door Partijen voor akkoord zal worden ondertekend.
- 20.4 Exploitant en diens (onder)aannemers zijn verplicht om voor de volledige periode van Bouw- en Woonrijp maken, realisatie Bouwplan en Onderhoudstermijn een toereikende Construction All Risks-verzekeringen (CAR-verzekeringen) voor de realisatie van het Bouwplan en Bouw- en Woonrijp maken en toereikende aansprakelijkheidsverzekering(en) af te sluiten bij een verzekeringsinstelling van goede naam en faam, op gebruikelijke voorwaarden.

21 Exploitatiebijdrage

- 21.1 Exploitant is voor het Project een Exploitatiebijdrage aan Gemeente verschuldigd. Op basis van de tot op heden bekende gegevens schat Gemeente in dat deze Exploitatiebijdrage EUR 5.1,2B (zegge: 5.1,2B 5.1,2B euro) zal bedragen. Bij deze berekening is uitgegaan van een indicatieve Doorlooptijd van acht (8) jaar. Voor de opbouw van voornoemd bedrag wordt verwezen naar BIJLAGE 7.

- 21.2 Exploitant heeft ter uitvoering van de IPOK al een of meerdere voorschotten op de Exploitatiebijdrage voldaan ten bedrage van in totaal EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro).
- 21.3 Op basis van de in artikel 21.1 vermelde inschatting van de totaal verschuldigde Exploitatiebijdrage moet Exploitant nog een bedrag van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) (te weten EUR 5.1.2B – EUR 5.1.2B) aan Gemeente voldoen. Dit bedrag moet voldaan zijn voor de Verschuldigdheidsdatum van de factuur die Gemeente hiervoor direct na ondertekening van de Overeenkomst zal uitreiken. Bij te late betaling van de Exploitatiebijdrage is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 21.4 Nadat het Bouwplan volledig is gerealiseerd en de Openbare ruimte is Opgeleverd en eventuele oplevergebreken zijn hersteld, zal er een nacalculatie plaatsvinden van de Exploitatiebijdrage. Wanneer bij de nacalculatie blijkt dat de door Exploitant betaalde Exploitatiebijdrage lager is dan de werkelijk door Gemeente gemaakte, aan het Project toe te rekenen kosten zal Exploitant het verschil direct aan Gemeente bijbetalen. Wanneer blijkt dat de door Exploitant betaalde Exploitatiebijdrage hoger is dan de werkelijk door Gemeente gemaakte, aan het Project toe te rekenen kosten zal Gemeente het verschil direct aan Exploitant terugbetalen.
- 21.5 De in artikel 21.4 genoemde nacalculatie vindt plaats op basis van de gemeentelijke administratie waaruit blijkt wat de werkelijk gemaakte kosten zijn. Op verzoek van Exploitant zal deze administratie als verantwoording aan Exploitant worden overlegd.
- 21.6 De kosten die zijn gemoeid met de procedures voor de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning(en) voor activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan en het Bouw- en Woonrijp maken nodig zijn, vormen geen onderdeel van de Exploitatiebijdrage. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

22 Planschade en nadeelcompensatie

- 22.1 Planschade die voortvloeit uit de Planologische maatregel is voor rekening en risico van Exploitant.
- 22.2 Aanvragen voor een tegemoetkoming in Planschade neemt Gemeente in behandeling conform de Wro (artikel 6.1) en de 'Planschadeverordening 2009' of de daarvoor in de plaats tredende regeling.
- 22.3 Nadat het besluit van Gemeente over de tegemoetkoming in Planschade onherroepelijk is geworden, zal Exploitant de door Gemeente vastgestelde tegemoetkoming op eerste verzoek van Gemeente aan Gemeente vergoeden. Gemeente zal hiertoe een factuur sturen naar Exploitant, welke factuur voor de Verschuldigdheidsdatum moet zijn voldaan.

- 22.4 Bij te late betaling is Exploitant aan Gemeente de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW verschuldigd over het niet tijdig betaalde, berekend over de periode vanaf de Verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van volledige betaling.
- 22.5 Het staat Exploitant vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend te onderhandelen over een minnelijke regeling. Komen Exploitant en de aanvrager tot overeenstemming dan betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan aanvrager en zal Exploitant Gemeente en de onafhankelijk planschade-adviseur hierover informeren. Exploitant zal vervolgens de aanvrager opdragen de aanvraag in te trekken.
- 22.6 Voor rekening van de Exploitant komen tevens de eventueel toegekende vergoedingen uit hoofde van nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van Bouw- en Woonrijp maken, voor zover deze zijn vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage.

23 Bankgarantie, waarborgsom

- 23.1 Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van zijn verplichtingen uit onderhavige Overeenkomst dient Exploitant voordat de (ontwerp) Planologische maatregel ter inzage wordt gelegd dan wel, in geval de Planologische maatregel een omgevingsvergunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend ten gunste van Gemeente een onherroepelijke bankgarantie te doen stellen ter grootte van EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro). Bij Oplevering van de Openbare ruimte wordt het bedrag waarvoor de bankgarantie is gesteld, verlaagd tot EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro) en bij einde van de laatste Onderhoudstermijn wordt het bedrag waarvoor de bankgarantie is gesteld, verlaagd tot EUR 5.1.2B (zegge: 5.1.2B euro), zijnde het totale in de planschaderisicoanalyse (BIJLAGE 11) genoemde bedrag van mogelijke Planschade, met dien verstande dat de bankgarantie telkens verminderd wordt met het bedrag dat Gemeente van Exploitant heeft ontvangen naar aanleiding van een onherroepelijk besluit over de tegemoetkoming in Planschade.
- 23.2 De in het vorig artikellid genoemde bankgarantie moet voortduren tot vijf (5) jaar na de (uiterste) datum waarop de Openbare ruimte volgens de Planning Opgeleverd zal worden aan Gemeente. De bankgarantie vervalt echter, indien dit moment zich eerder voordoet, op het moment dat de laatste Onderhoudstermijn is afgelopen, de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1 vierde lid Wro dan wel de daarvoor in de plaats tredende regeling ter zake van de Planologische maatregel is verstreken én bovendien onherroepelijk overeenstemming is bereikt over de eventueel ter zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade dan wel hier onherroepelijk op is beslist.
- 23.3 In het geval voor afloop van de in het vorig artikellid genoemde periode van vijf (5) jaar de laatste Onderhoudstermijn nog niet is afgelopen of de verjaringstermijn als bedoeld in

artikel 6.1 vierde lid Wro dan wel de daarvoor in de plaats tredende regeling ter zake van de Planologische maatregel nog niet is verstreken of nog geen onherroepelijk overeenstemming is bereikt over de eventueel ter zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade dan wel hier nog niet onherroepelijk op is beslist, zal Exploitant ervoor zorg dragen dat de bankgarantie dienovereenkomstig naar genoegen van Gemeente wordt aangepast en verlengd. Uiterlijk één (1) maand voor het einde van in het vorig artikellid genoemde periode van vijf (5) jaar moet deze aangepaste en verlengde bankgarantie in het bezit zijn van Gemeente, bij gebreke waarvan Exploitant in verzuim is en Gemeente de bankgarantie kan innen. Het innen van de bankgarantie laat de verplichtingen van Exploitant uit de Overeenkomst onverlet.>

23.4 De conform dit artikel te stellen bankgarantie moet:

- a. voorafgaand goedgekeurd worden door Gemeente. Hiertoe wordt deze in concept ter goedkeuring aan Gemeente voorgelegd,
- b. worden afgegeven door een in Nederland gevestigde financiële instelling die valt onder de controle van De Nederlandsche Bank,
- c. onvoorwaardelijk zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - bevatten,
- d. inhouden dat het bedrag op eerste vordering van Gemeente, zonder opgaaf van redenen, zal worden uitgekeerd door storting op een door Gemeente aan te geven bankrekening, en
- e. inhouden dat de bankgarantie uitsluitend geheel of gedeeltelijk kan eindigen na schriftelijke toestemming van Gemeente.

23.5 Bij beëindiging van de Overeenkomst vanwege een toerekenbare tekortkoming of surseance van betaling of bij faillissement van Exploitant zal het alsdan nog uitstaande deel van de conform dit artikel gestelde bankgarantie van rechtswege als een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst opeisbare boete aan Gemeente zijn verbeurd. Bij beëindiging van de Overeenkomst vanwege een toerekenbare tekortkoming of surseance van betaling of bij faillissement van Exploitant nadat het Woonrijp maken is gestart maar nog niet is voltooid, is Gemeente is verplicht deze boete aan te wenden voor het (laten) uitvoeren van de verplichtingen van Exploitant tot het Woonrijp (Op)leveren van de Openbare ruimte aan Gemeente.

23.6 In plaats van een bankgarantie mag Exploitant ook een waarborgsom aan Gemeente voldoen. De waarborgsom moet aan Gemeente zijn voldaan voordat de (ontwerp) Planologische maatregel ter inzage wordt gelegd dan wel, in geval de Planologische maatregel een omgevingsvergunning in de zin van artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is, voordat de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend. Voor de betaling van de waarborgsom zal Gemeente een factuur aan Exploitant uitreiken. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op de door Exploitant voldane waarborgsom. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Eventueel door Gemeente verschuldigde negatieve rente over het bedrag van de waarborgsom dient op eerste verzoek van Gemeente door Exploitant aan Gemeente te worden vergoed.

24 Bouwplicht

- 24.1 Exploitant spant zich in om voor het moment van de start van de bouw een voorverkooppercentage te realiseren van 70% van het aantal te realiseren koopwoningen, 100 % van de Sociale huurwoningen en Geliberaliseerde woningen voor middenhuur en 100 % van de 377 m2 VVO van de sociale plint als bedoeld in artikel 6.1 sub b van de Overeenkomst (hierna: '**het Voorverkooppercentage**'). Exploitant is verplicht om met de bouw van de woningen binnen het Exploitatiegebied te starten, nadat (1) de omgevingsvergunning (voor) bouwen onherroepelijk is geworden, en (2) het Voorverkooppercentage is gerealiseerd. De datum voor de planning van de realisatie van de start van de bouw is dus afhankelijk van de resultaten van de voorverkoop van de koopwoningen, de Sociale huurwoningen en de Geliberaliseerde woningen voor middenhuur en de 377 m2 VVO sociale plint. Indien het Voorverkooppercentage niet is gehaald binnen 1 jaar na het moment van start verkoop, plegen Partijen met elkaar nader overleg met als doel te bezien hoe toch tot een start van de bouw van de woningen binnen het Exploitatiegebied kan worden gekomen.

25 Planning

- 25.1 Voor zover uit de Overeenkomst niet anders volgt, hebben Partijen een inspanningsverplichting om alle werkzaamheden van het Project te (doen) verrichten binnen het in de Planning opgenomen tijdschema, onverlet het bepaalde in artikel 3.2 (Algemene verplichtingen van Gemeente).

26 Overleg

- 26.1 Gemeente en Exploitant wijzen na het aangaan van de Overeenkomst contactpersonen aan die periodiek overleg zullen voeren teneinde de voortgang van het Project te monitoren. Dit wordt schriftelijk vastgelegd, direct nadat het College van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van de onderhavige Overeenkomst. Van de zijde van Gemeente zal de projectleider/toezichthouder vanuit Ontwikkelorganisatie Ruimte en zo mogelijk de betrokken bouwinspecteur als contactpersoon worden aangewezen.

27 Inwerkingtreding, duur

- 27.1 De Overeenkomst treedt in werking nadat door of namens het College van burgemeester en wethouders is besloten de Overeenkomst aan te gaan en de Overeenkomst door beide Partijen is ondertekend en duurt voort tot het einde van de (laatste) Onderhoudstermijn of zoveel later als Partijen aan al hun verplichtingen uit de Overeenkomst hebben voldaan.

28 Boetebepaling

- 28.1 Voor zover uit de Overeenkomst niet anders blijkt, verbeurt Exploitant aan Gemeente voor elke verplichting uit de Overeenkomst waaraan Exploitant niet (tijdig) voldoet een boete van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per woning / en / van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per autoparkeerplaatsen / en / van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per dag per fietsparkeerplaats die deel uitmaakt van het Programma zolang de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding voortduurt met een maximum van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per woning / en / van EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B

euro) per autoparkeerplaats / en / EUR 5.1.2B -- (zegge: 5.1.2B euro) per fietsparkeerplaats, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2021 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2022, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van Exploitant. De boete is verschuldigd indien Exploitant schriftelijk in gebreke is gesteld en Exploitant niet binnen vijftien (15) werkdagen na deze ingebrekestelling aantoonbaar aanvang heeft gemaakt met het herstel van de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding en de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na deze ingebrekestelling is hersteld.

29 Tussentijdse beëindiging

- 29.1 De Overeenkomst kan door ieder der Partijen tussentijds worden beëindigd indien:
- a. Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de (ontwerp) Planologische maatregel en hierover ook in nader overleg waarbij Partijen zich inspannen om tot overeenstemming te komen geen overeenstemming kunnen bereiken,
 - b. het DO Bouwplan niet door Gemeente worden goedgekeurd,
 - c. het Inrichtingsplan niet door de BlnG-commissie worden goedgekeurd,
 - d. de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel), niet door de Gemeente ter inzage wordt gelegd dan wel niet door het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente wordt vastgesteld dan wel niet onherroepelijk wordt respectievelijk de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) niet onherroepelijk wordt,
 - e. wanneer zich de situatie voordoet dat de in de Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen,
 - f. sprake is van faillissement of surseance van betaling van Exploitant.
- 29.2 In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan Exploitant de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) is ingediend. Evenwel zal in dat geval voor de duur dat de Planologische maatregel en/of de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk zijn en/of de Exploitant het Voorverkooppercentage nog niet heeft gerealiseerd, de op Exploitant rustende verplichtingen met betrekking tot de bouwplicht uit hoofde van de Overeenkomst worden geacht te zijn opgeschort en zijn deze door Gemeente niet afdwingbaar tot het moment dat de Planologische maatregel en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn én het Voorverkooppercentage is gerealiseerd, danwel Partijen tot overeenstemming zijn gekomen over een plan van aanpak als bedoeld in artikel 24 lid 1 van de Overeenkomst.

- 29.3 Wanneer één van de in het eerste artikellid onder a, b, c, of d omschreven situaties zich voordoet, zullen Partijen in overleg treden om gezamenlijk te bepalen of de Overeenkomst zodanig aangepast kan worden dat beëindiging van de Overeenkomst kan worden voorkomen. Partijen hebben de inspanningsverplichting om binnen drie (3) maanden nadat één van Partijen het initiatief heeft genomen om in overleg te treden overeenstemming te bereiken over aanpassing van de Overeenkomst. Eerst wanneer Partijen na voornoemde periode van drie maanden geen overeenstemming hebben bereikt, mag de Overeenkomst door ieder der Partijen worden beëindigd.
- 29.4 De Overeenkomst kan door Gemeente tussentijds zonder nadere ingebrekestelling worden beëindigd indien:
- Exploitant niet tijdig voldoet aan de in artikel 21 (Exploitatiedbijdrage) opgenomen betalingsverplichtingen,
 - niet tijdig de in artikel 23 (Bankgarantie, waarborgsom) genoemde bankgarantie wordt gesteld dan wel de in artikel 23 (Bankgarantie, waarborgsom) genoemde waarborgsom wordt voldaan,
 - Gemeente op basis van de Wet Bibob ertoe overgaat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) en/of de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die voor de realisatie van het Bouwplan nodig is te weigeren of in te trekken.
- 29.5 Ingeval één van de Partijen diens verplichtingen uit de Overeenkomst (anders dan de verplichtingen van Exploitant als genoemd in het vorig artikellid) geheel of gedeeltelijk niet nakomt en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld geheel of gedeeltelijk in gebreke blijft in de nakoming van diens verplichtingen en dus toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om de Overeenkomst te beëindigen, met dien verstande dat Exploitant de Overeenkomst niet meer kan beëindigen vanaf het moment dat de (ontwerp) Planologische maatregel, niet zijnde een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) ter inzage wordt gelegd dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.31 (definitie Planologische maatregel) wordt ingediend.
- 29.6 De Overeenkomst kan op grond van dit artikel worden beëindigd door middel van een daarop gerichte aangetekende brief aan de wederpartij.
- 29.7 Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst hebben Partijen geen recht op vergoeding van kosten en/of van eventuele schade, van welke aard en in welke vorm dan ook, met uitzondering van het recht van Gemeente op vergoeding van alle aan het Project toe te rekenen kosten van Gemeente. Het bepaalde in artikel 21.4 (Exploitatiedbijdrage) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

30 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 30.1 Het is Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de

Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde of om overeenkomsten te sluiten die tot een dergelijke overdracht zullen leiden. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Bij overdracht van rechten en verplichtingen aan een derde blijft Exploitant hoofdelijk aansprakelijk naast de hiervoor bedoelde derde tot het moment dat deze derde de bankgarantie of waarborgsom als genoemd in artikel 23 (Bankgarantie, waarborgsom) dan wel – bij gedeeltelijke overdracht - een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een nader door de Gemeente te bepalen bedrag heeft doen stellen/voldaan. Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in en/of de aandelen van de rechtspersoon van Exploitant of diens rechtsopvolger of een projectvennootschap.

31 Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend

- 31.1 Is of wordt deze Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

32 Omgevingswet

- 32.1 Op het moment van ondertekening van de Overeenkomst zal 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treden. Voor zover begrippen of bepalingen uit deze Overeenkomst vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen en/of bepalingen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze Overeenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- 32.2 Het bepaalde in artikel 31 (Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend) is van overeenkomstige toepassing op eventueel noodzakelijke aanpassingen van deze Overeenkomst die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan wel het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

33 Rechtskeuze en geschillenregeling

- 33.1 Op deze Overeenkomst of enige overeenkomst of document uit hoofde hiervan is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 33.2 Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet tot

beslechting van het geschil heeft geleid, worden voorgelegd aan de rechtbank te Midden-Nederland.

34 Publicatie en terinzagelegging

- 34.1 Exploitant is zich ervan bewust dat Gemeente binnen twee (2) weken na het sluiten van de Overeenkomst op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro moet publiceren dat de Overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage moet leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam (namen) van de wederpartij van Gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, de locatie-eisen (zijnde de eisen die op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c onder 4 en 5 en lid 2 sub b tot en met d Wro mogelijk zijn), het bouwprogramma en vermelding van de datum van de Overeenkomst.

35 Bijlagen

- 35.1 De hierna genoemde bijlagen maken integraal en onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
1. Bouwenvelop vastgesteld d.d. 5 oktober 2022;
 2. Tekening Plangebied en Openbare Ruimte d.d. 29 november 2022 met kenmerk A40.289;
 3. Planning d.d. 16 februari 2023;
 4. Koopovereenkomst Openbare ruimte d.d. 7 maart 2023;
 5. Procedure aanlevering CAD-bestanden Utrecht d.d. 9 maart 2018;
 6. Stappenplan toepassing voorrangsregels voor middenhuurwoningen 2021 (versie 1.1);
 7. Opbouw Exploitatiebijdrage d.d. 26 juli 2022;
 8. A. Tekening indeling ondergrond aanpassing V2 vuilwaterriool;
 8. B. Tekening Rotsoord 7 Riolaanleg d.d. 12 december 2022;
 9. Principetekening ophangconstructie spanten Rotsoord d.d. 28 februari 2023;
 10. Toewijzing parkeerplaatsen aan huurders/eigenaren woningen.
 11. Planschaderapport Gloudemans met kenmerk 1433.21-D1d2/kv/ d.d. 20 april 2023.
- 35.2 Enige verwijzing naar de Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
- 35.3 Partijen hebben een exemplaar van de in lid 1 van dit artikel genoemde bijlagen in hun bezit en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.
- 35.4 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en inhoud van de bijlagen gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen. tenzij in deze overeenkomst uitdrukkelijk anders

Anterieure overeenkomst Rotsoord 7

Versie definitief d.d. 2 mei 2023

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant:

is bepaald. Bij strijdigheid tussen de inhoud van de bijlagen onderling beslist het College van burgemeester en wethouders met inachtneming van de beginselen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, welke bijlage vóór gaat.

Ondertekening

Deze Overeenkomst is opgemaakt en ondertekend.

Gemeente Utrecht

5.1.2E

op 25-05-2023

Namens de burgemeester van Utrecht

NAAM: 5.1.2E

FUNCTIE: 5.1.2E

ORGANISATIEONDERDEEL: Ruimte

DATUM: 25-05-2023

Gebiedsontwikkeling I B.V.

M.L. Hendriks

op 16-05-2023

NAAM: M.L Hendriks

FUNCTIE: directeur Projectontwikkeling

DATUM: 16-05-2023

25-05-2023

Besluit in mandaat genomen d.d. _____ nr. 6022097 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 6 december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566004 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022, alsmede het besluit van de Directeur Ruimte (IRM) d.d. december 2022, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 564835 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022 (Plaatsvervanging, Ondermandaat en Ondervolmacht Ruimte)

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Lomanlaan 103-105 – de Zusters

Opsteller 5.1.2E
Dossiernaam Lomanlaan 103-105 – de Zusters
Zaaknummer 8641085/2103051445-ph
Veersie Definitief
Datum 9 maart 2022

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze concept-overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente Utrecht is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht. Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen der partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 9 maart 2022

paraaf Gemeente:

5.1.2E

paraaf Exploitant:

5.1.2E

Inhoudsopgave

1	Definities	4
2	Doel van de Overeenkomst	8
3	Algemene verplichtingen van Gemeente	8
4	Algemene verplichtingen van Exploitant	9
5	Eigendomssituatie en overdracht gronden	9
6	Te Realiseren programma	10
7	Sociale huurwoningen en Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	11
8	Aanvullende bepalingen voor Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	13
9	Parkeerplaatsen	15
10	Uitgangspunten inrichting groenvoorzieningen	16
11	Circulair en Energie	16
12	Opstellen Planologische maatregel	16
13	Inrichtingsplan en Producten Bouw- en Woonrijp maken van een deel van de Openbare ruimte door Exploitant	17
14	Openbare ruimte	18
	A. Bouw- en Woonrijp maken	18
	B. Recht van bruikleen Gronden Gemeente	19
15	Oplevering en overdracht Openbare ruimte	20
16	Aansprakelijkheid en verzekeringen	22
17	Aanbesteding	22
18	Vergunningen	23
19	Exploitatiebijdrage	24
20	Planschade en nadeelcompensatie	24
21	Bankgarantie	25
22	Planning	26
23	Overleg	26
24	Inwerkingtreding, duur	26
25	Tussentijdse beëindiging	26
26	Overdracht van rechten en verplichtingen	27
27	Gedeeltelijk ongeldig of onverbindend	28
28	Rechtskeuze en geschillenregeling	28
29	Publicatie en ter inzage legging	28
30	Bijlagen	28

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 9 maart 2022

paraaf Gemeente:

5.1.2E

paraaf Exploitant:

5.1.2E

De ondergetekenden

1. Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2E van de Ontwikkelorganisatie Ruimte, in zijn functie van 5.1.2E hierna te noemen: 'Gemeente',

en

2. Stichting Mitros, gevestigd te Utrecht aan de Koningin Wilhelminalaan 9, 3527 LA te Utrecht, Postadres: Postbus 8217, 3503 RE Utrecht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30136131, en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. drs. H.P. Kip, in de functie van directievoorzitter, hierna ook te noemen, hierna te noemen: 'Exploitant',

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk ook te noemen: '**Partijen**' of ieder afzonderlijk: '**Partij**'.

Overwegen het volgende:

- a. Exploitant wenst het Bouwplan te ontwikkelen en te realiseren in het Exploitatiegebied, waarvan Exploitant eigenaar is. Gemeente zal de Gronden Gemeente aan Exploitant leveren conform het bepaalde in de Overeenkomst. Gemeente zal de Gronden Gemeente voor het Bouw- en Woonrijp maken van de Openbare ruimte aan Exploitant in bruikleen geven onder de in de Overeenkomst opgenomen voorwaarden.
- b. Het Bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en Exploitant heeft daarom de planologische medewerking van Gemeente nodig.
- c. Exploitant heeft daarnaast de medewerking van Gemeente nodig voor aansluiting van de Voorzieningen van openbaar nut op de voorzieningen van openbaar nut buiten het Exploitatiegebied.
- d. In verband met vorenstaande heeft Exploitant Gemeente gevraagd de onder b en c vermelde medewerking te verlenen.
- e. Om te kunnen beoordelen of Gemeente die medewerking wilt verlenen, is de haalbaarheid en de wenselijkheid van het Bouwplan globaal onderzocht in de initiatieffase van het Utrechts Plan Proces 2 ('UPP') door het uitvoeren van een quick scan.
- f. Naar aanleiding van de resultaten van de quick scan hebben Partijen op 21 februari 2019 een Intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot de definitiefase van het UPP en (de voorschotten op) de plankosten in verband met het Project, hetgeen heeft geresulteerd in een Bouwenveloppe die op 14 juli 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.
- g. De resultaten van de quick scan zijn vastgelegd in het Startdocument dat als bijlage bij de Intentieovereenkomst is gevoegd.

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 9 maart 2022

paraaf Gemeente:

5.1.2E

3 van 29

paraaf Exploitant:

5.1.2E

- h. De positieve resultaten van de quick scan en de in de definitiefase van het UPP uitgevoerde (vervolg)onderzoeken maken dat Gemeente in beginsel bereid is, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden, de onder b en c vermelde medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat er voldoende waarborgen zijn voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied met een passend programma en bijbehorende kwaliteit en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente.
- i. Partijen zijn in onderling overleg tot afspraken gekomen met betrekking tot de onder b en c vermelde medewerking van Gemeente, met welke afspraken tegemoet wordt gekomen aan de in voorgaande overweging genoemde voorwaarde en Partijen wensen die afspraken in de Overeenkomst vast te leggen.

Komen het volgende overeen:

1 Definities

Tenzij uit de tekst van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, hebben de volgende begrippen in deze Overeenkomst de navolgende betekenis. Deze definities maken integraal deel uit van de Overeenkomst:

- 1.1 Actieplan Middenhuur:
het Actieplan Middenhuur van Gemeente Utrecht, zoals vastgesteld d.d. 7 december 2017.
- 1.2 BlnG-commissie:
de namens Gemeente ingestelde commissie Beheer Inrichting en Gebruik die de BlnG-toets uitvoert, zijnde een integrale toets op beheer, inrichting en gebruik voor alle veranderingen die in de openbare ruimte van Utrecht plaatsvinden (zie de website van Gemeente www.Utrecht.nl).
- 1.3 Bouwenvelophe:
de op 14 juli 2021 vastgestelde bouwenvelophe d.d. juni 2021 (BIJLAGE 1) met de programmatische en ruimtelijke kaders voor het Bouwplan en het door/namens Exploitant op te stellen Inrichtingsplan.
- 1.4 Bouwplan:
de ingevolge de Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren bouwplan(nen) voor het Exploitatiegebied, zijnde (een) bouwplan(nen) in de zin van artikel 6.2.1 Bro.
- 1.5 Bouwrijp maken:
het geschikt (laten) maken van gronden in het Exploitatiegebied voor (verdere) inrichting en bebouwing, waaronder:
- het aanleggen of doen aanleggen van bouwwegen binnen het Exploitatiegebied, inclusief de aansluitingen op bestaande wegen;
 - het verrichten van grondwerk (afgraven, ophogen en egaliseren);
 - het slopen van opstallen, waaronder mede begrepen wegverhardingen (inclusief de fundering);
 - het afvoeren van materialen;
 - het onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van riolering, kabels, leidingen en/of andere nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied;

Anterieure overeenkomst

Versie definitief d.d. 9 maart 2022

paraaf Gemeente:

5.1,2E

paraaf Exploitant:

5.1,2E