

ANTERIEURE OVEREENKOMST TOT KOSTENVERHAAL EN REALISATIE *Uitbreiding supermarkt Schapendoesweg 2 te Apeldoorn*

Ondergetekenden:

1. **Gemeente Apeldoorn**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Apeldoorn op het adres Marktplein 1 (postbus 9033, 7300 ES Apeldoorn), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08223882, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H. van Orden, afdelingshoofd Vastgoed en Grond, die handelt ter uitvoering van het besluit van college van burgemeester en wethouders d.d. 4 augustus 2021, de gemeente Apeldoorn hierna te noemen "de gemeente",

en

2. **Bredewout Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08177771, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, [REDACTED], de vennootschap hierna te noemen "de exploitant",

de gemeente en de exploitant hierna samen te noemen: "partijen";

Nemen het volgende in aanmerking:

- De exploitant heeft verzocht medewerking te verlenen aan uitbreiding van de Albert Heijn supermarkt gelegen aan Schapendoesweg 2 te Apeldoorn, hierna te noemen: "het Project".
- de hiervoor genoemde locatie is gedeeltelijk in eigendom van de exploitant en wordt in artikel 1 nader omschreven onder de definitie 'Plangebied'.
- Voor het Plangebied geldt het bestemmingsplan Brink en Orden. De beoogde uitbreiding van de supermarkt kan alleen worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.
- Om na te gaan of het voeren van een procedure voor de hiervoor vermelde afwijking van het bestemmingsplan wenselijk is, is het Project door de Projectgroep Particuliere Initiatieven (de PPI) beoordeeld, die heeft aangegeven dat een aantal zaken moet worden uitgewerkt, voordat het als kansrijk kan worden gezien.
- Inmiddels heeft exploitant desbetreffende zaken uitgewerkt en het Project aangepast en zijn de ruimtelijke uitgangspunten van het Project weergegeven in het **Schetsplan**, zoals weergegeven in **bijlage 1**.
- De exploitant zal het Project geheel en uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico uitvoeren. De gemeente is bereid hieraan medewerking te verlenen.
- De kosten die gemoeid zijn met het Project dienen voor rekening van de exploitant te komen, ook de kosten die de gemeente ten behoeve van het Project maakt. Hiertoe sluiten partijen deze anterieure overeenkomst tot kostenverhaal en realisatie.
- Daarnaast worden in deze Overeenkomst op basis van de gemeentelijke randvoorwaarden afspraken gemaakt over de realisatie van het Project, de te verrichten werkzaamheden, de aan te leggen voorzieningen, de verkoop van gemeentelijke percelen binnen het Plangebied, het aan de gemeente over te dragen toekomstig Openbare ruimte en de aan de gemeente te vergoeden kosten, te verlenen bijdragen en te stellen zekerheden.

paraaf gemeente:
paraaf exploitant:



verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

DEEL I ALGEMEEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bouwrijp maken

Het geschikt maken van de gronden gelegen binnen het Plangebied voor de beoogde bebouwing en inrichting, in overeenstemming met het door de exploitant nog op te stellen voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) van het Inrichtingsplan. Het bouwrijp maken wordt uitgevoerd voordat gestart wordt met de bouw en betreft onder meer het verwijderen van de niet in stand te houden bouwwerken en andere obstakels zoals beplanting, het ophogen van de grond en het aanleggen van kabels en leidingen.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn.

Inrichtingsplan

Het ontwerp voor de inrichting van het onbebouwd blijvende gedeelte van het Plangebied, zijnde de Openbare ruimte, inclusief een grondstromenplan met betrekking tot aan- en afvoer van hoeveelheden grond en een overzicht van bijwoonmomenten in het kader van Bouw- en Woonrijp maken.

Openbare ruimte

De binnen het Plangebied gelegen openbaar toegankelijke ruimte die bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, trottoirs, groenvoorziening en dergelijke.

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst tot kostenverhaal en realisatie voor de uitbreiding van een supermarkt op het adres Schapendoesweg 2 te Apeldoorn en de herinrichting van de Openbare ruimte nabij de supermarkt.

Plangebied

De percelen kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U de nummers 9610 (ged.), 9611, 9612 en 8668, zoals met een paarse lijn weergegeven op de als **bijlage 2** bij deze overeenkomst gevoegde tekening G20443-R, laatst gewijzigd d.d. 15 juni 2021.

Planning

De planning zoals aangehecht als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst.

Privé voorzieningen:

Het parkeerterrein op eigen terrein en andere voorzieningen die onderdeel uitmaken van het Schetsplan en in eigendom komen van de exploitant.

Project

De ontwikkeling en realisatie van 540 m² vloeroppervlak ten behoeve van uitbreiding van de supermarkt met bijbehorende Privé voorzieningen, alsmede de aanleg en herinrichting van de Openbare ruimte (de verplaatsing van de speelvoorziening hieronder mede begrepen), een en ander zoals nader uitgewerkt in het Schetsplan en het Inrichtingsplan.



Programma van Eisen Openbare Ruimte

De door de gemeente opgestelde technische voorwaarden en uitgangspunten voor de inrichting van de openbaar toegankelijke buitenruimte, zoals aangehecht in **bijlage 4** bij deze overeenkomst.

Schetsplan:

Het als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte plan bestaande uit het door de exploitant opgestelde voorlopig ontwerp (VO) van de binnen het Plangebied te realiseren uitbreiding van de supermarkt met bijbehorende Privévoorzieningen en de herinrichting van de Openbare ruimte. In dit plan zijn de eisen en randvoorwaarden die de gemeente ten aanzien van het Project heeft gesteld, verwerkt.

Verkochte:

De gemeentelijke percelen kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, de nummers 9610 (ged.) en 8668 (geheel) met een totale oppervlakte van circa 605 m² zoals weergegeven in bijgevoegde tekening G20443-R, laatst gewijzigd d.d. 15 juni 2021 (**bijlage 2**).

Woonrijp maken:

Het definitief inrichten van de Openbare ruimte, omvattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, speelplek, straatmeubilair, straatverlichting alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen).

Artikel 2 Inwerkingtreding, duur

1. Deze Overeenkomst komt tot stand op de datum waarop tot het aangaan van de Overeenkomst door het College is besloten en de Overeenkomst door beide partijen is ondertekend duurt voort totdat aan alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig is voldaan.
2. Het in het vorige lid bepaalde, laat onverlet de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging of ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 28 van deze overeenkomst.

Deel II PLANUITWERKING EN KOSTENVERHAAL

Artikel 3 Project en planuitwerking

1. Het Project wordt gerealiseerd binnen de grenzen van het Plangebied.
2. Het Project zal mede worden gerealiseerd overeenkomstig dan wel met inachtneming van in ieder geval de volgende voorwaarden:
 - a. het Project moet in overeenstemming zijn met het Schetsplan (**bijlage 1**);
 - b. het Bouw- en Woonrijp maken moet worden uitgevoerd binnen de kaders van het gemeentelijke Programma van Eisen Openbare Ruimte, zoals opgenomen in **bijlage 4**;
 - c. geldende regelgeving / geldend gemeentelijk beleid en
 - d. het verder in deze Overeenkomst bepaalde.
3. Volgens de termijnen opgenomen in de Planning (**bijlage 3**) legt de exploitant aan de gemeente ter goedkeuring voor een Definitief Ontwerp (DO) van het Schetsplan en een VO en DO van het Inrichtingsplan van de Openbare ruimte, in overeenstemming met de kaders zoals gemeld in lid 2 van dit artikel. Als de gemeente niet instemt met de plannen, doet de gemeente dit gemotiveerd. De exploitant zal alsdan de plannen aanpassen en met inachtneming van de gemeentelijke aanwijzingen opnieuw ter instemming aan de gemeente voorleggen. De gemeente zal de door de exploitant voor te leggen ontwerpen niet op onredelijke gronden afwijzen.

Artikel 4 Juridisch planologische procedure en vergunningen

- 1 De exploitant zal op haar kosten de voor de planologische procedure benodigde informatie en onderzoeken (laten) opstellen.



2. De gemeente zal op basis van het goedgekeurde DO van zowel het Schetsplan en het Inrichtingsplan, na ontvangst van alle benodigde stukken (informatie en onderzoeken), de benodigde procedure in werking zetten om de beoogde bestemmingen detailhandel, parkeren en groenvoorziening juridisch planologisch mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.
3. Partijen zijn reeds een communicatietraject voor omwonenden en belanghebbenden gestart teneinde hen te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en daarvoor draagvlak te creëren. Daarbij zijn ook leden van de wijkraad betrokken. Naar aanleiding hiervan is het oorspronkelijke plan aangepast. Voordat de omgevingsvergunning voor het Project door de gemeente wordt gepubliceerd, zal de exploitant omwonenden en belanghebbenden nogmaals informeren over het Project.
4. De exploitant verzorgt zelf de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning zodanig dat het bevoegd gezag de vergunning kan verlenen.
5. De exploitant is ermee bekend dat voor de aan te vragen omgevingsvergunning, ontheffingen, vrijstellingen en/of aansluitingen de legesverordening van de gemeente onverkort van toepassing is.

Artikel 5 Financiële bijdragen

1. De exploitant ontwikkelt het Project voor eigen rekening en risico. Voor rekening van de exploitant komen de kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 Wro alsmede artikel 6.2.4 / 6.2.5 Bro. Hiervoor is de exploitant een exploitatiebijdrage verschuldigd bestaande uit de volgende onderdelen:
 - a. een bedrag van € 9.790,- (zegge: negenduizend zevenhonderdnegentig euro) voor honorarium van de ambtelijke projectgroep. Hieronder zijn onder meer begrepen de algemene kosten voor projectmanagement, stedenbouw/ ruimtelijk ontwerp, verkeerskundige, kosten van afdeling Vastgoed en Grond (opstellen overeenkomst en kostenverhaal planeconoom). Dit bedrag dient te worden voldaan na ondertekening van deze Overeenkomst.

Deze bijdrage is berekend aan de hand van de vooraf geraamde uren. Als het aantal geraamde uren door toedoen van de exploitant wordt overschreden, wordt het meerdere achteraf in rekening gebracht.
 - b. een bedrag van € 24.100,- (zegge: vierentwintigduizend honderd euro) in verband met:
 - het voeren van de benodigde planologische procedure;
 - het toetsen van daartoe te verrichten onderzoeken (de onderzoeken zelf komen voor rekening van de exploitant).

Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening van de gemeente en betreft het tarief voor het jaar 2021. Voor 2022 en verder is het dan geldende tarief verschuldigd. Als de werkelijke kosten hoger zijn dan dit tarief, zullen de meerkosten (waaronder kosten de kosten van eventuele bezwaarprocedures) achteraf in rekening worden gebracht.
 - c. een bedrag van € 19.789,- (zegge: negentienduizend zevenhonderdnegentachtig euro) voor kosten van het Ingenieursbureau van de gemeente, bestaande uit het beoordelen van het VO, DO en het bestek, voor uitvoeringsbegeleiding, overdracht en een post onvoorzien. In het geval door toedoen van de exploitant meer kosten door het Ingenieursbureau worden gemaakt, zullen de meerkosten achteraf in rekening worden gebracht.
2. De bijdragen zijn prijspeil 2021, met uitzondering van de bijdrage vermeld onder 1b. De in lid 1a en c genoemde bijdrage wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met 2%. De exploitatiebijdragen zijn vrij van BTW.
3. De in lid 1a, 1b en 1c genoemde bedragen dienen voldaan te worden direct na ondertekening van onderhavige Overeenkomst. De gemeente stuurt de exploitant hiervoor een factuur.



Artikel 6 Planschade

1. De exploitant neemt de kosten die verbonden zijn aan de behandeling van planschadeverzoeken voor zijn rekening, waaronder in ieder geval wordt verstaan de wettelijke verplichte tegemoetkoming in eventuele optredende planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die direct voortvloeit uit de afwijking van het bestemmingsplan voor het Project.
2. De gemeente zal de exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor het Project voortvloeit uit de planologische procedure waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.
3. De exploitant wordt, als een planschadeverzoek is ingediend, als belanghebbende betrokken bij de behandeling van het verzoek en in de gelegenheid gesteld zijn visie naar voren te brengen conform de Procedureverordening planschadevergoeding van de gemeente Apeldoorn.
4. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade het bedrag schriftelijk aan de exploitant meedelen. De exploitant verplicht zich de planschade na schriftelijke mededeling van de gemeente over te maken binnen 30 dagen na de verzending van de mededeling onder vermelding van 'Planschadekosten uitbreiding supermarkt Schapendoesweg'.

Deel III REALISATIE PLANGEBIED

Artikel 7 Inrichting Openbare ruimte

De exploitant verbindt zich de binnen het Plangebied gelegen onbebouwde ruimte, de Openbare ruimte, in te richten op basis van een door exploitant nog op te stellen en door de gemeente goed te keuren Inrichtingsplan zoals omschreven in artikel 3 lid 3.

Artikel 8 Bouwrijp maken

1. Het Bouwrijp maken van het Plangebied, de realisatie en aansluiting van de - al dan niet openbare - voorzieningen daarvan zoals de riolering en overige nutsvoorzieningen (elektra, water et cetera) op de bestaande infrastructuur hieronder begrepen, alsmede het dagelijks toezicht en de directievoering daarover, gebeurt in opdracht van de exploitant en voor rekening van de exploitant.
2. De hiervoor in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de door of in opdracht van de exploitant te vervaardigen bestekken, een en ander als uitwerking van het Schetsplan en volgens het gemeentelijke Programma van Eisen Openbare Ruimte zoals opgenomen in **bijlage 4**. De exploitant zal deze bestekken of nadere uitvoeringsplannen voor werkzaamheden tot het Bouwrijp maken ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen.
3. Op de huidige speelplaats bevindt zich een oude eik. Deze boom dient tenminste 15 jaar na ondertekening van deze Overeenkomst te worden gehandhaafd. De huidige (nul)situatie van de boom is vastgelegd in de door Bouwmeester Boomverzorging opgestelde **Bomen Effect Analyse van november 2020 en het mailbericht van 27 januari 2021** (hierna: BEA) (**bijlage 5**).
Om de boom in stand te kunnen houden, dient de exploitant de werkzaamheden om en nabij de boom uit te voeren conform de BEA.
Daarnaast zal de staat van de boom in opdracht van de gemeente iedere vijf jaar gecontroleerd worden.
Bij vervreemding van de grond waarop de boom zich bevindt, dient deze bepaling als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek aan rechtsopvolger(s) van exploitant wordt opgelegd en deze door de rechtsopvolger(s) te worden aanvaard. Bij niet inachtneming van het in dit lid bepaalde, verbeurt de overtreder aan de gemeente een, door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, een dadelijk opeisbare



boete van € 15.000,- onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interesten.

De gemeente is voornemens een procedure te starten om de boom als bijzondere boom aan te merken. De exploitant is hiermee bekend en zal voor zover nodig hieraan medewerking verlenen.

4. Voor zover het Bouwrijp maken betrekking heeft op aansluitingen op de bestaande Openbare ruimte en peilhoogtes zal de exploitant eventuele nadere gemeentelijke aanwijzingen opvolgen.
5. De exploitant dient bij het opstellen van ontwerpen rekening te houden met de bestaande werkstroken voor (nuts)voorzieningen van nuts- en telecommunicatiebedrijven. Uitgangspunt is dat ook de nieuw aan te leggen kabels en leidingen met toebehoren in de aan de gemeente toebehorende (openbare) grond gelegen zullen zijn.

Artikel 9 Woonrijp maken Plangebied, aanleg speelplek

1. Het Woonrijp maken van het Plangebied en de aansluiting van de – al dan niet openbare – voorzieningen daarvan zoals de riolering op de bestaande infrastructuur daarbuiten hieronder begrepen, zal geschieden door en voor rekening van de exploitant.
2. De gemeente zal voor de inrichting van de nieuw aan te leggen speelplek samen met de bewoners van de Schapendoesweg een voorstel aan de exploitant doen. Hierbij wordt rekening gehouden met een budget van maximaal € 35.000,-, waarvan alleen de werkelijke gemaakte externe kosten in rekening zullen worden gebracht aan exploitant en waarvoor aan exploitant een gespecificeerde BTW-factuur zal worden gestuurd. Dit bedrag heeft alleen betrekking op de inrichting van de speelplek met speeltoestellen. Exploitant draagt voorafgaand aan de inrichting zorg voor bouwrijp maken en de civieltechnische ondergrond van de speelplek. Dit bedrag heeft alleen betrekking op de inrichting van de speelplek met speeltoestellen.
3. De toekomstige peilhoogte van het gebied zal in onderling overleg worden bepaald.
4. De kwaliteit van de ingevolge deze Overeenkomst aan te leggen werken dient minimaal te voldoen aan de (kwaliteits)normen die door de gemeente gebruikelijk worden gehanteerd, een en ander volgens het gemeentelijke Programma van Eisen Openbare Ruimte gebied zoals opgenomen in **bijlage 4**.
5. Definitieve bestratingen c.q. toplagen op asfaltwegen worden aangelegd na het moment dat geen bouwverkeer in de betreffende woonstraat meer aanwezig hoeft te zijn.
6. De exploitant zal de gevel van beplanting voorzien. Hiervoor zal de exploitant stroken grond van de gemeente in gebruik nemen e.e.a. zoals met groene lijnen aangegeven op tekening G20443-R, laatst gewijzigd d.d. 15 juni 2021. Het onderhoud van de groene gevelbekleding zal door en voor rekening de exploitant plaatsvinden.

Artikel 10 Verkeer

1. Het bouwverkeer mag gedurende de realisatie, hieronder mede begrepen eventuele sloopwerkzaamheden en het Bouw- en Woonrijpmaken, uitsluitend de door de gemeente aangewezen route volgen. De route wordt in overleg met de exploitant bepaald. De exploitant dient er voor te zorgen dat de vervuiling van deze wegen binnen aanvaardbare grenzen blijft en zal er dus voor moeten zorgen dat deze van tijd tot tijd behoorlijk worden schoongemaakt.
2. Tussen 2 en 17 juni 2021 is in opdracht van de gemeente een telling van de verkeersbewegingen op het zuidelijk deel van de Schapendoesweg verricht. Een jaar na het gereed komen van het Project zal de gemeente het aantal verkeersbewegingen op de Schapendoesweg opnieuw tellen. In het geval het aantal verkeersbewegingen meer is dan acceptabel, wordt in overleg gegaan met de bewoners van dit deel van de Schapendoesweg en samen met hen bekeken welke maatregelen getroffen kunnen worden om het verkeer te verminderen. Deze zullen alsdan door de gemeente worden getroffen. De kosten komen voor rekening van de exploitant met een maximum van € 50.000,-.



Artikel 11 Schade

1. Eventuele schade door bouwverkeer in verband met de onderhavige ontwikkeling, aan al aangelegde of nabijgelegen aangrenzende gemeentelijke wegen en/of vrij voor een ieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel beheer en onderhoud zijn bij de gemeente en die samenhangt met de bouwactiviteiten binnen het Plangebied, moet door de exploitant aan de gemeente worden vergoed.
2. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de gemeente, de exploitant in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel behoeft de exploitant schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.
3. De exploitant vrijwaart de gemeente tegen eventuele aanspraken van derden voor schade door deze derden geleden vanwege de uitvoering van deze Overeenkomst door de exploitant en het gebruik of toepassing van geleverde goederen of diensten van of namens de exploitant.

Artikel 12 Bouwlocatie

1. De exploitant is verantwoordelijk voor de inrichting en afbakening van diens bouwlocatie. De bouwlocatie moet ook richting derden (bij voorbeeld weggebruikers) veilig zijn. Daaronder wordt verstaan (doch niet uitsluitend): het plaatsen van juiste en veilige (bouw)hekken, verlichting, bebording, omleidingsroutes. Bebording, verlichting en dergelijke moet regelmatig worden nagelopen door exploitant. De (inrichting en afsluiting van de) openbare weg moet, als de openbare weg door exploitant tijdens de bouw gebruikt wordt, te allen tijde voldoen aan de eisen die daaraan wettelijk (bij voorbeeld uit en oogpunt van wegbeheer) gesteld worden.
2. Het (tijdelijk) stallen van bouw- en/of sloopmateriaal buiten het Plangebied is niet toegestaan.

Artikel 13 Aanlevering gegevens

De exploitant en de gemeente verbinden zich om in relatie tot de Planning tijdig de voor de realisering van de binnen het Plangebied geprojecteerde bebouwing en andere werken en voorzieningen benodigde aanvragen tot goedkeuring, vergunningen en dergelijke in te dienen.

DEEL IV BEDINGEN TOT DULDEN EN INSTANDHOUDING

Artikel 14 Erfdienstbaarheid afvoer hemelwater

1. Ten behoeve van het aangrenzende gemeentelijke perceel, voor zover dat onderdeel vormt van de openbare weg, genaamd Schapendoesweg, als heersend erf, deel uitmakende van het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, huidig nummer 9610 en ten laste van het Plangebied als dienend erf, worden de onderstaande erfdienstbaarheden gevestigd:
 - a. een verbod tot het (doen) storten/lozen van hemelwater dat van het Plangebied c.q. de daarop te stichten bebouwing afkomt op de gemeentelijke riolering; en
 - b. de verplichting voor de eigenaar tot opvang van dat hemelwater in een op het eigen erf aan te leggen infiltratievoorziening van voldoende capaciteit.De onder a en b genoemde erfdienstbaarheden omvatten als onderdeel van deze zakenrechtelijke verhouding casu quo als zelfstandige erfdienstbaarheid, de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om deze infiltratievoorziening en de daarbij behorende leidingen en verder toebehoren voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en in stand te houden.
2. De aanleg en instandhouding van deze infiltratievoorziening dient plaats te vinden overeenkomstig de met betrekking tot het Plangebied ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Aanpassingen in de infiltratievoorziening geschieden eerst na toestemming van de gemeente op basis van alsdan geldende regels en beleid daaromtrent.
3. Als onderdeel van de zakenrechtelijke verhouding zijn de eigenaren van het dienend erf verplicht te gedogen dat de gemeente de op de kavel aanwezige infiltratievoorziening met toebehoren



periodiek kan (laten) controleren. Daarom zijn deze eigenaren verplicht te zorgen voor de bereikbaarheid van de zand- en bladvang. Voor zover sprake is van achterstallig onderhoud dan wel oneigenlijk gebruik van de voorziening komen alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar.

Artikel 15 Gedoogplicht

1. De exploitant dan wel de toekomstige eigenaar(s) van de te realiseren functies moet(en) gedogen, dat aanduiding bordjes voor openbare doeleinden, op, of aan de het Plangebied en de daarop gestichte c.q. te stichten functies worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd, waarbij het uitgangspunt is dat eventuele aanduiding bordjes e.d. op de voor de eigenaar zo min mogelijk belastende wijze worden aangebracht. De exploitant dan wel de toekomstige eigenaar(s) van de te realiseren functies is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
2. De eventueel aangebrachte voorzieningen zijn niet voor rekening en risico van de eigenaar respectievelijk diens opvolger(s) in de eigendom.

Artikel 16 Kettingbeding

1. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Plangebied is de exploitant verplicht de in de artikelen 14 en 15 genoemde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling aan zijn wederpartij in de (notariële) akte van levering op te leggen en de overneming van die verplichtingen door de wederpartij te aanvaarden ten behoeve van de gemeente Apeldoorn, op straffe van verbeurte van een boete van € 100.000,- (eenhonderd duizend euro) door de overdragende partij die dit verzuimt en als meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. Genoemde boete laat onverlet de mogelijkheid van de gemeente jegens de overdragende partij alsnog nakoming te vorderen en aanvullende schadevergoeding te eisen. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de exploitant ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven als binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.
2. De gemeente ontslaat - mits de overdragende partij het in dit artikel bepaalde is nagekomen - de overdragende partij van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de in het vorige lid bedoelde bepalingen met ingang van de datum van overdracht. Onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen een ingebruikgeving krachtens zakelijk recht alsmede een (economische) inbreng in vennootschappen en overdracht in economische zin. De juridisch eigenaar blijft in geval van een ingebruikgeving als voornoemd te allen tijde aanspreekbaar op nakoming / uitvoering van de verplichtingen voortvloeiende uit de in het vorige lid bedoelde bepalingen.

DEEL V AANKOOP / VERKOOP VAN HET VERKOCHTE

Artikel 17 Het Verkochte

1. De gemeente verkoopt hierbij aan de exploitant, die dit van de gemeente koopt: een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 9610 en het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U nummer 8668 met een totale oppervlakte van circa 591 m², zoals op de bij deze Overeenkomst behorende situatietekening met kenmerk G20443-R, laatst gewijzigd d.d. 15 juni 2021, schetsmatig met ruitarcering is aangegeven (**bijlage 2**).
2. Voorafgaand aan de juridische levering worden door de gemeente percelen gevormd met nieuwe voorlopige kadastrale grenzen door gebruikmaking van applicatie Splits.



3. De definitieve inmeting van het Verkochte zal door het Kadaster in bijzijn van de gemeente en de exploitant geschieden na de juridische levering.
4. Als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit partijen geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 18 Koopsom en belastingen

1. De koopsom van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 8668 bedraagt € 30.000,- (zegge: dertigduizend euro). De koopsom van het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 9610 bedraagt € 80.000,- (zegge: tachtigduizend euro).
Voormelde koopsommen zijn exclusief de daarover verschuldigde belasting en kosten koper.
2. De levering van het Verkochte – voor zover het het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 8668 (het pad) betreft - is vrijgesteld van omzetbelasting, aangezien er geen sprake is van de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, danwel van de levering van een bouwterrein, zoals bepaald in artikel 11, lid 1, onderdeel a, ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Derhalve is ter zake van de levering van het Verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd.
De exploitant is over de koopsom – voor zover het het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 9610 betreft – op de dag van eigendomsoverdracht omzetbelasting verschuldigd naar het tarief van 21%, behoudens tariefswijziging van rijkswege. De gemeente heeft dit perceel niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
Terzake van de eigendomsoverdracht van dit deel van het verkochte verklaart de exploitant op grond van het bepaalde in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Artikel 19 Juridische levering

1. De overdracht van het Verkochte geschiedt bij een notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. De voor de overdracht vereiste akte zal worden verleden ten overstaan van een door de exploitant aan te wijzen notaris.
2. De akte van levering met betrekking tot het Verkochte zal worden verleden binnen zes weken nadat de omgevingsvergunning voor de realisatie van het Project bruikbaar is geworden. Onder een bruikbare omgevingsvergunning wordt verstaan een verleende omgevingsvergunning, waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift is ingediend, dan wel een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen deze termijn wel (een) bezwaarschrift(en) is/zijn ingediend zonder dat (een) schorsingsverzoek(en) is/zijn ingediend, dan wel een verleende omgevingsvergunning waartegen binnen de hiervoor bedoelde termijn wel (een) bezwaarschrift(en) is/zijn ingediend alsmede (een) schorsingsverzoek(en) is/zijn ingediend maar dit/deze schorsingsverzoek(en) is/ zijn afgewezen.
3. Als het Verkochte later dan zes weken nadat aan de hiervoor in lid 2 omschreven voorwaarden is voldaan wordt geleverd, is de exploitant aan de gemeente een rentevergoeding verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente (handelstransacties) over de koopsom op jaarbasis gerekend over de periode vanaf zes weken nadat aan de voorwaarden is voldaan tot aan het moment van daadwerkelijke betaling. De alsdan verschuldigde rentevergoeding is aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.

Artikel 20 Betaling koopsom en kosten

1. Partijen zijn overeengekomen dat alle kosten en belastingen voor rekening van de exploitant zijn. Hieronder behoren in ieder geval, maar niet uitsluitend:
 - a. notariskosten;
 - b. eventuele door de notaris in rekening gebrachte negatieve rente op de koopsom, zolang deze koopsom bij de notaris op de derdengeldenrekening staat, derhalve ook nadat de akte is getekend en de notaris de gelden onder zich houdt voor verkoper;
 - c. kadasterkosten;



- d. in het geval de koper een notaris aanwijst die kosten in rekening brengt voor het opmaken van een volmacht voor de gemeente of voor de legalisatie van de handtekening van degene die namens de gemeente tekent;
 - e. de kosten die de gemeente maakt voor het vormen van nieuwe percelen.
2. De betaling van de koopsom en van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
 3. De exploitant is verplicht de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te voldoen vóór het verlijden van de akte van levering op de daartoe bestemde bankrekening bij de notaris.

Artikel 21 **Feitelijke levering**

1. Het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst bevindt.
2. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van juridische levering van het Verkochte.
3. De exploitant heeft het recht het Verkochte kort voor de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
4. Het is de exploitant verboden om het Verkochte vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht feitelijk voor (bouw)activiteiten in gebruik te (doen) nemen. De exploitant kan het Verkochte direct na ondertekening van de akte van levering in bezit en genot aanvaarden.
5. Als tijdens op het Verkochte uit te voeren (bouw)werkzaamheden de aanwezigheid van grotere funderingsresten, kelders en dergelijke wordt geconstateerd, dient de koper alvorens tot verwijdering wordt overgegaan, éérst met de gemeente (team Grond) contact op te nemen. Als de exploitant dit nalaat is de gemeente achteraf niet aansprakelijk voor de (extra) kosten van de verwijdering van deze restanten.

Artikel 22 **Bodemgesteldheid**

1. In opdracht van Albert Heijn Sprengpark is onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem en het grondwater ter plekke van het Verkochte. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van: Schapendoesweg 2 te Apeldoorn" d.d. 20 maart 2017, projectnummer 170212, verricht door Van der Poel B.V. In voormelde rapportage wordt geconcludeerd dat gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieu hygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het Verkochte.
2. Indien door de exploitant tijdens het verrichten van grondwerkzaamheden ten behoeve van de beoogde bebouwing de aanwezigheid van milieuverontreinigende stoffen wordt geconstateerd of wordt vermoed, is de exploitant verplicht per omgaande de Omgevingsdienst Veluwe-IJssel hiervan in kennis te stellen.
Onder milieuverontreinigende stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
3. De exploitant is zelf verantwoordelijk voor de afvoer en het hergebruik van de vrijkomende grond op het Verkochte. De exploitant kan deze grond op het Verkochte hergebruiken. De exploitant heeft de mogelijkheid via de aannemer of een grondverzetbedrijf op zoek te gaan naar een hergebruiklocatie binnen of buiten de gemeente Apeldoorn. Bij afvoer van de grond naar een locatie binnen de gemeente Apeldoorn of enkele regiogemeenten, dient de exploitant te voldoen aan de voorwaarden omschreven in de Nota Bodembeheer. Meer informatie hierover is verkrijgbaar via www.apeldoorn.nl of via de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (info@ovij.nl). Wanneer de vrijkomende grond buiten de gemeente Apeldoorn of regiogemeenten wordt hergebruikt, zijn de regels voor grondverzet van de ontvangende gemeente van toepassing.



In het Besluit bodemkwaliteit staan regels voor de toepassing van bouwstoffen, grond en baggerspecie in of op de bodem en kwaliteitseisen voor de uitvoering van de bodemwerkzaamheden. In het geval de exploitant bouwstoffen, grond of baggerspecie toepast, dient de exploitant dit vooraf te melden bij www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Artikel 23 Bijzondere lasten en beperkingen, te vestigen erfdienstbaarheid

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De exploitant is bekend met en aanvaardt uitdrukkelijk alle op het Verkochte rustende beperkingen zoals eventuele erfdienstbaarheden, (zakelijke) lasten en kwalitatieve verplichtingen zoals deze blijken uit deze koopovereenkomst, de openbare registers van het Kadaster en voorgaande akten (titels van aankomst). Voorts aanvaardt de exploitant de eventuele op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen blijvend uit het beperkingenregister ingevolge de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).
3. De gemeente heeft de exploitant hiervan kennis gegeven en de exploitant verklaart een recent uittreksel van de kadastrale gegevens alsmede een akte van de voorgaande verkrijging van de gemeente te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.
4. De exploitant aanvaardt verder uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen, lasten en beperkingen die door herleving of door verjaring of bestemming zijn ontstaan en die niet in het daartoe bestemde openbare register zijn ingeschreven.
5. Op het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 8668 komt de vluchtweg vanuit de bergingen van de naastgelegen appartementen uit. De exploitant dient ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 9265 appartementsnummers 1 tot en met 12 en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 8668 een erfdienstbaarheid te vestigen, inhoudende een recht van overpad voor de bewoners van de appartementen.

Artikel 24 Verklaringen van de gemeente

De gemeente verklaart het navolgende:

- a. De gemeente is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte; en
- b. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huur, pacht, lease, gebruik, huurkoop of anderszins niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

Artikel 25 Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend. Vanaf één januari van het jaar na het jaar waarin de levering heeft plaatsgevonden, zijn bedoelde zakelijke lasten en belastingen voor rekening van de exploitant.

DEEL VI AANKOOP / VERKOOP VAN DE OPENBARE RUIMTE

Artikel 26 Aanvaarding Openbare ruimte

1. De gemeente zal nadat de werkzaamheden zoals omschreven in de artikelen 8 en 9 zijn voltooid, toetsen of alle voorzieningen of werkzaamheden zijn uitgevoerd conform de daaraan gestelde voorwaarden.
2. Van de hiervoor bedoelde toetsing wordt een proces verbaal gemaakt. In dit proces verbaal wordt aangegeven welke voorzieningen of werkzaamheden door de exploitant nog moeten worden aangelegd dan wel verricht voordat is voldaan aan de hiervoor onder lid 1 bedoelde voorwaarden. Het proces verbaal zal door partijen worden ondertekend.
3. Als de voorzieningen of werkzaamheden niet voldoen aan de in onder lid 1 bedoelde voorwaarden, zal door de gemeente een termijn worden gesteld waarbinnen de voorzieningen of werkzaamheden wel in overeenstemming met bedoelde voorwaarden moeten worden

- uitgevoerd. De exploitant zal het terrein voor eigen rekening en risico conform deze voorwaarden aanpassen.
4. Ingeval de exploitant binnen de gestelde termijn niet voldoet aan de onder lid 1 bedoelde voorwaarden, dan is de gemeente gerechtigd na verloop van twee weken na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van de exploitant. De gemeente is gerechtigd om voor deze kosten de bankgarantie aan te spreken die door de exploitant is verstrekt.
 5. Eerst na uitvoering van alle werkzaamheden zal de gemeente de Openbare ruimte aanvaarden.
 6. Nadat alle voorzieningen en werkzaamheden zijn uitgevoerd en de Openbare ruimte door de gemeente is aanvaard, heeft de exploitant ten aanzien van gronden met een openbare bestemming gedurende de termijn van 1 (één) jaar een onderhouds-/herstelverplichting voor alle elementen van die openbare bestemming (in ieder geval maar niet uitsluitend voor de 'groene' en 'grijze' bestemmingen). Gedurende de onderhoudstermijn is de exploitant verplicht alle werken en voorzieningen die zijn aangebracht, als dit nodig is om welke reden dan ook, aan te passen of te herstellen zodat zij (weer) voldoen aan de onder lid 1 bedoelde voorwaarden.
 7. Blijft de exploitant na schriftelijke sommatie van de gemeente om tot herstel over te gaan in gebreke, dan is de gemeente gerechtigd na verloop van twee weken na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van de exploitant. De gemeente is gerechtigd om voor deze kosten de bankgarantie aan te spreken die door de exploitant is verstrekt.

Artikel 27 Aankoop Openbare ruimte door de gemeente

De exploitant verkoopt hierbij aan de gemeente, die van de exploitant koopt: de ondergrond van de toekomstige openbare voorzieningen binnen het Plangebied ter grootte van circa 667 m², zoals begrensd op de als **bijlage 2** bij deze Overeenkomst behorende tekening G20443-R, laatst gewijzigd d.d. 15 juni 2021, die deel uitmaakt van het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 9611 met de eventueel daarin en daarop alsdan al aanwezige werken, hierna aangeduid als: "het Gekochte".

Op deze aankoop en overdracht zijn voorts de navolgende voorwaarden van toepassing:

- a. De koopsom van het Gekochte bedraagt € 72.000,- (zegge: tweeënzeventigduizend euro) exclusief eventueel verschuldigde BTW en/of overdrachtsbelasting. Alle op deze overdracht vallende kosten, rechten en belastingen zijn voor rekening van de exploitant. Met betrekking tot de (op)levering van de aangelegde openbare voorzieningen doen partijen een beroep op het besluit van de staatssecretaris van 24 december 2020, nr. 2020-249875, *Stcrt.* 2020, nr. 62965. De gemeente verklaart dat de door de exploitant over te dragen openbare voorzieningen volledig worden aangewend voor BTW-compensatiegerechtigde doeleinden. Aanvaarding geschiedt uiterlijk binnen twee jaren na eerste ingebruikname van de openbare voorzieningen. Mocht een beroep op voornoemd besluit niet slagen dan vrijwaart de exploitant de gemeente voor een mogelijk aan haar op te leggen fiscale aanslag uit hoofde van de eigendomsoverdracht. Deze vrijwaring behelst het op eerste aanzeggen door de gemeente, zonder tussenkomst van de rechter, voldoen van de geleden schade als gevolg van de fiscale aanslag.
- b. De juridische levering van het Gekochte geschiedt bij een notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. De voor de overdracht vereiste akte zal worden verleden ten overstaan van de door de exploitant conform artikel 19 lid 1 aangewezen notaris. De akte van levering met betrekking tot het Gekochte zal worden verleden tegelijk met de juridische levering van het Verkochte als bedoeld in artikel 17.
- c. De exploitant staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht. Het Gekochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en (kwalitatieve) rechten, doch vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan. De exploitant heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, buurwegen en mandeligheden, en alle kettingbedingen, (kwalitatieve) verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare

registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering.

De gemeente aanvaardt uitdrukkelijk géén lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die uit deze akte niet blijken of voortvloeien. Overigens dient de exploitant er voor in te staan dat de in de titel(s) van aankomst vermelde belastende zakelijke rechten geen belemmering vormen voor de voorgenomen bebouwing en verdere inrichting van het Plangebied.

- d. De exploitant is verplicht de gemeente recht van eigendom te leveren dat:
 1. onvoorwaardelijk is en (behoudens het hierna bepaalde in lid h) niet aan ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 2. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan.
- e. Als de opgegeven maat of grootte van de grond of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.
- f. De exploitant verleent bij deze volmacht aan de gemeente om aansluitend aan de ondertekening van deze overeenkomst een splitsingsverzoek middels de Splitsapplicatie bij het Kadaster in te dienen in het kader van het vormen van nieuwe percelen met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte. Dit verzoek betreft de in eigendom van verkoper van het Gekochte.
- g. Na voltooiing van de aanleg van de openbare voorzieningen zullen de nieuwe eigendomsgrenzen in het terrein worden uitgezet door de landmeter en daarbij in overleg definitief worden vastgesteld.
- h. Alle van de grond geheven wordende zakelijke belastingen en lasten, komen vanaf 1 januari, volgende op de datum van de overdrachtsakte, voor rekening van de gemeente.
- i. De aankoop van de betreffende ondergrond van de Openbare ruimte wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de koop ontbonden zal worden (als niet gesloten zal gelden) als levering niet vrij van milieuverontreinigende stoffen kan plaatsvinden (zulks gemeten naar maatstaven als neergelegd in de Wet Bodembescherming en daarvan deel uitmakende regelgeving zoals deze geldt ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst).
- j. Het afpalen van de grenzen van de te vormen kavels en de aanwijzing daarvan dient te geschieden door en voor rekening van de exploitant.

DEEL VII DIVERSEN

Artikel 28 Tussentijdse beëindiging

1. Partijen zijn gerechtigd deze Overeenkomst voortijdig te beëindigen ingeval:
 - a) binnen twee jaar na het aangaan van deze Overeenkomst de voor de realisering van de beoogde bebouwing benodigde planologische procedure alsmede de daaraan gekoppelde (aanvraag) omgevingsvergunning niet onherroepelijk zijn en er op dat moment geen zicht is op het alsnog onherroepelijk worden hiervan, doordat de daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen of rechterlijke instantie(s) hun goedkeuring onthouden of toestemming weigeren die vereist is voor de uitvoering van (essentiële onderdelen van) deze Overeenkomst doch niet eerder dan nadat is gebleken dat partijen geen overeenstemming hebben bereikt over een zodanige wijziging of aanpassing van de afspraken c.q. het plan, dat daarmee die vereiste goedkeuringen of toestemmingen als hiervoor bedoeld wel worden verkregen of verleend;
 - b) van toerekenbare tekortkoming van een van de partijen, maar niet eerder dan nadat de betreffende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een termijn van maximaal 30 dagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen hiervoor heeft voldaan, tenzij de tekortkoming door de bijzondere aard of geringe betekenis de ontbinding en haar gevolgen niet rechtvaardigt;
 - c) de exploitant de vrije beschikking over haar middelen verliest, onder meer als gevolg van faillissement of surseance van betaling;



- d) de exploitant zonder daarvoor uitdrukkelijke toestemming van de gemeente te hebben gekregen zijn contractpositie overdraagt, zoals bedoeld in artikel 30.
2. Ontbinding als bedoeld in lid 1 kan uitsluitend worden gevorderd door:
in situatie a): ieder van de partijen;
in situatie b): de niet in verzuim zijnde partij;
in situatie c) en d) : de gemeente.
 3. Indien een beroep wordt gedaan op de in lid 1 genoemde beëindigingsgronden, zijn partijen daarmee over een weer van hun verplichtingen uit deze Overeenkomst ontslagen. In dat geval worden de door de exploitant aan de gemeente reeds voldane betalingen als bedoeld in artikel 5 lid 1 niet ongedaan gemaakt, hiervoor vindt geen restitutie plaats. In de gevallen als bedoeld in lid 1 onder b) is de partij die toerekenbaar tekortschiet schadeplichtig jegens de wederpartij. In de gevallen als bedoeld in lid 1 c) en d) is de exploitant schadeplichtig jegens de gemeente.
 4. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet de wettelijke mogelijkheden in geval van niet nakoming ten aanzien van schade en ontbinding.
 5. Bij ontbinding van deze Overeenkomst op basis van wederzijds goedvinden zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.
 6. Het niet of niet geheel onherroepelijk worden van de vereiste planologische maatregel geeft geen van partijen het recht om de wederpartij aan te spreken op vergoeding van schade, kosten of interesten.

Artikel 29 Bankgarantie/zekerheid uitvoering werken Openbare ruimte

1. De exploitant stelt tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen voor de uitvoering van de werken Openbare ruimte een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie, groot € 193.000,- (zegge: honderddrieënnegentigduizend euro) door een door de Nederlandse Bank aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling.
2. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten dat als de exploitant niet, niet tijdig en/of niet op juiste wijze aan zijn (betalings)verplichtingen voldoet, de bank op het eerste schriftelijke verzoek van gemeente en op de enkele mededeling van de gemeente het door de gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan gemeente zal voldoen.
3. De bankgarantie blijft van kracht totdat de exploitant aan al zijn verplichtingen zoals bedoeld in lid 1 heeft voldaan, hetgeen aan de bank zal blijken uit de retourontvangst van deze garantie ter annulering.

Artikel 30 Overdracht rechten en verplichtingen

Het is de exploitant niet toegestaan de uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde zonder uitdrukkelijke schriftelijk toestemming van de gemeente, die daaraan nadere voorwaarden kan verbinden ter borging van nakoming van het bepaalde in de Overeenkomst. De gemeente zal een overdracht niet op onredelijke gronden weigeren.

Artikel 31 Publiekrechtelijke rol gemeente

1. De exploitant realiseert zich dat de gemeente in het kader van de met het oog op de beoogde bebouwing van het Plangebied te voeren planologische procedure(s) als overheid optreedt. De gemeentelijke inspanningsverplichting laat de publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente en haar bestuursorganen onverlet. De exploitant aanvaardt dat de gemeentelijke bestuursorganen daarbij rekening moeten kunnen houden met de invloed van derden, de hogere overheid en/of de rechter, en overigens hebben te handelen met in achtneming van de beginselen van behoorlijk bestuur.
2. In het geval bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mocht leiden tot vertraging in de verlening van de benodigde vergunning(en), het vaststellen van het bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke besluiten, dan wel tot weigering of vernietiging daarvan, zal de gemeente niet aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.

3. De bestuursorganen van de gemeente behouden volledig de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt ook in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) zal zijn, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst. De exploitant verklaart dat hij zich van deze mogelijkheid bewust is en dat hij de gemeente niet zal aanspreken voor (ontwikkelings)kosten en/of schade die hij daardoor zal kunnen lijden.

Artikel 32 Aanbesteding en vrijwaring aanspraken en schade

De exploitant dient zich bij aanbestedingshandelingen aangaande overheidsopdrachten te richten naar de geldende Europese, nationale wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid. In het geval meervoudig onderhands moet worden aanbesteed, is de exploitant bereid te gunnen aan een partij die voor komt op de gemeentelijke groslijst van ondernemers die voldoen aan bepaalde eisen en waaruit partijen voor een (meervoudig) onderhandse (infra)aanbesteding bepaald kunnen worden.

Artikel 33 Planning

Partijen hebben in onderling overleg een Planning opgesteld die als **bijlage 3** aan deze Overeenkomst is gehecht en daarmee als zodanig onlosmakelijk is verbonden. Partijen spannen zich in om de in deze Planning genoemde mijlpalen tijdig en op de daarvoor vastgestelde data te bereiken en stellen elkaar bij dreigende overschrijding van deze Planning per omgaande op de hoogte en treden in overleg om de overschrijding zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 34 Kettingbeding bij doorverkoop gehele Project

Als de exploitant na toestemming van de gemeente ex artikel 30 tot vervreemding van (een deel van) de registergoederen binnen het Plangebied wenst over te gaan, zolang dit zich in onbebouwde toestand bevindt (inhoudende dat zich hierop geen glas- en waterdichte opstal(len) bevinden als gevolg van de uitvoering van deze Overeenkomst), is de exploitant verplicht alle in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen, als mede de onderhavige bepaling, aan zijn wederpartij in de akte van vervreemding op te leggen en daarbij aan te nemen ten behoeve van de gemeente Apeldoorn, zulks op straffe van een boete van € 500.000,-- (zegge: vijfhonderdduizend euro) door de overdragende partij die dit verzuimt en als meer (rechts)personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente Apeldoorn en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste veertien dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt, en zal achterwege blijven als binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling. Onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen een ingebruikgeving krachtens zakelijk of persoonlijk recht alsmede een (economische) inbreng in vennootschappen en overdracht in economische zin. Voornoemde boete geldt onverminderd het recht van de gemeente nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 35 Boetebeding

1. Indien de exploitant niet voldoet aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst (waaronder Bouw- en Woonrijpmaken, betaling exploitatiebijdragen, planschade, oplevering en/of overdracht Openbare ruimte), zal de gemeente de exploitant in gebreke stellen waarbij de exploitant een redelijke termijn zal worden gesteld om de betreffende verplichtingen alsnog te voldoen. Alle in deze Overeenkomst vermelde termijnen gelden als fatale termijnen in de zin van artikel 6:83 onder a Burgerlijk Wetboek.
2. Indien de exploitant de betreffende verplichting(en) na afloop van de bij ingebrekestelling gestelde termijn of na afloop van een in een Overeenkomst vermelde fatale termijn niet of niet geheel alsnog is nagekomen, is de exploitant in verzuim en verbeurt exploitant ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 100.000,--, dit tenzij voor specifieke gevallen in



de Overeenkomst een andere boete is aangegeven, deze boete te betalen op basis van een daartoe strekkende factuur.

3. Indien de exploitant na in gebreke te zijn gesteld alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de gemeente diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
4. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de mogelijkheid van de gemeente nakoming van enige verplichting uit deze Overeenkomst en eventueel (aanvullend) schadevergoeding te verlangen op grond van de wet.

Artikel 36 Diversen

1. Het in het Plangebied gelegen perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie U, nummer 8696 is bij het aangaan van deze Overeenkomst in eigendom bij KPN B.V. De exploitant heeft zicht op de eigendomsverkrijging van dit perceel en zal ervoor zorgdragen dat de eigendom voordat een omgevingsvergunning voor het Project wordt aangevraagd, aan de exploitant is overgedragen.
2. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. De considerans maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst.
4. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
5. Alle kennisgevingen, ingebrekestelling, ontbindingsverklaring en verzoeken die op grond van deze Overeenkomst plaatsvinden of moeten worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
6. Alle geschillen die in verband met deze Overeenkomst ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de rechter binnen wiens rechtsgebied het Plangebied is gelegen.
7. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst kiest de gemeente woonplaats aan het Marktplein 1 (Postbus 9033, 7300 ES Apeldoorn) en de exploitant op zijn woon/postadres zoals in deze Overeenkomst vermeld.
8. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
9. Nietigheid van enige bepaling van deze Overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. In het geval een van de bepalingen van deze Overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling overeenkomen die aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van de Overeenkomst.

Artikel 37 Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst:

1. Schetsplan;
2. Tekening G20443-R, laatst gewijzigd d.d. 15 juni 2021;
3. Planning;
4. Programma van Eisen Openbare Ruimte;
5. Bomen Effect Analyse van november 2020 en het mailbericht van 27 januari 2021.

Aldus digitaal opgemaakt en getekend,

gemeente Apeldoorn,
afdelingshoofd Vastgoed en Grond,

de exploitant