

Exploitatieovereenkomst

Het Opbroek, Noord-Noord

Ondergetekenden:

De gemeente Rijssen-Holten, gevestigd aan het Schild 1 in Rijssen en vertegenwoordigd door haar wethouder de heer F.J. Wessels, hierna te noemen, 'de Gemeente',

en

Ten Brinke Bouw B.V., gevestigd aan de Havenstraat 15 in Doetinchem en vertegenwoordigd door haar directeur [REDACTED] hierna te noemen, 'TBB',

hierna gezamenlijk te noemen: partijen,

overwegende dat:

- A. TBB is eigenaar van een perceel grond kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie B, nummer 9344, groot 6.930 m². Daarnaast is TBB van plan om het kadastrale perceel gemeente Rijssen, sectie B, nummer 10086, groot circa 9.930 m², dat eigendom is van de gemeente Rijssen, te verwerven (bijlage 1).
- B. Beide bovengenoemde percelen maken onderdeel uit van het plangebied 'Het Opbroek, Noord-Noord' (bijlage 2).
- C. Diverse eigenaren van diverse hiervoor genoemde percelen in Het Opbroek Noord-Noord wensen op Het Opbroek Noord-Noord woningen te realiseren, hierna te noemen: 'Project'.
- D. TBB wenst eveneens woningen te ontwikkelen en te realiseren op de percelen die zij in eigendom heeft en doet hierbij beroep op zelfrealisatie.
- E. TBB streeft ernaar met de grondeigenaren in Het Opbroek Noord-Noord aannemingsovereenkomsten te sluiten tot het bouw- en woonrijp maken van de grond van die eigenaren, alsmede voor het bouwen van de geplande woningen conform de tekening Ter Steege/TBB d.d. 21-12-2021 (bijlage 3), alsmede voor de inrichting van het gebied. Echter Ter Steege en Ballast Slagman zullen hun kavels zelf gaan bebouwen. TBB zal met hen overeenkomen dat zij zich aan deze overeenkomst, hierna te noemen: 'Exploitatieovereenkomst' zullen houden
- F. De ontwikkelingskosten die TBB heeft gemaakt en nog zullen maken voor de ontwikkeling van het Project die noodzakelijk zijn voor alle eigenaren van het Project en die dus ten goede komen aan alle eigenaren, wenst TBB in rekening te brengen bij de grondeigenaren, ieder naar evenredigheid van het aantal vierkante meters uitgeefbare grond waarover zij uiteindelijk zullen beschikken.
- G. Onderdeel van de ontwikkelingskosten zijn de kosten voor het verwerven van het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen, sectie B, nummer 9978 dat thans eigendom is van TjeRob Holding B.V. De reden hiervoor is dat op dit perceel een bedrijf is gevestigd met een hindercirkel die de ontwikkeling van het Project belemmert.
- H. TBB heeft de medewerking van de Gemeente gevraagd voor het bouw- en woonrijp maken van Het Opbroek Noord-Noord.
- I. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente heeft op 17 mei 2022 besloten om hieraan medewerking te verlenen.
- J. Partijen wensen hun afspraken schriftelijk vast te leggen in de Overeenkomst.
- K. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat TBB met de andere grondeigenaren in Het Opbroek Noord-Noord uiterlijk 1 september, of zoveel eerder, aannemingsovereenkomsten heeft gesloten.



komen het volgende overeen:

Doel van de Overeenkomst

artikel 1

1. Het doel van de Overeenkomst is: afspraken maken over de ontwikkeling op de percelen van TBB in het exploitatiegebied Het Opbroek, Noord-Noord, waaronder afspraken over:
 - het komen tot de aanleg en wijziging van voorzieningen ten behoeve van het exploitatiegebied;
 - het vastleggen van de verdeling van kosten en werkzaamheden met daarbij de afspraak voor inrichting van het gebied.
2. De Gemeente verleent daartoe haar medewerking terwijl TBB deze medewerking aanvaardt. Een en ander onder de voorwaarde en bepalingen zoals vastgelegd in de Overeenkomst die ter uitvoering van het verzoek van TBB daartoe tussen partijen is opgesteld.

Verplichting van de Gemeente

artikel 2

De Gemeente heeft de inspanningsverplichting ten opzichte van TBB om voor zover dat in haar macht ligt de omgevingsvergunning(en) die voor de uitvoering van het project nodig is (zijn) zo spoedig mogelijk na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de wettelijke termijn af te handelen.

Verplichtingen van TBB

artikel 3

1. TBB zal tijdig voor haar rekening de benodigde vergunningen aanvragen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan;
2. TBB dient voor eigen rekening en risico nader onderzoek uit te voeren naar de bodemgesteldheid;
3. Het bouwterrein (materiaal en materieel) bevindt zich binnen het exploitatiegebied, te weten Het Opbroek, Noord-Noord.

Bebouwing

artikel 4

1. TBB draagt zorg voor afstemming en maatvoering van haar bouwplan met de geldende wet- en regelgeving, waaronder het vigerende bestemmingsplan;
2. Voor de architectuur wordt aansluiting gezocht bij de beeldkwaliteitseisen die gelden in Het Opbroek;
3. Het bouwprogramma zal worden uitgevoerd conform de tekening Ter Steege/TBB d.d. 21-12-2021 (bijlage 3) met daarop de overeengekomen verkaveling. De volgende 86 woningen c.q. worden aangeboden:
 - 7 vrijstaande woningen, waarvan 6 kavels bestemd voor een vrijstaande woning via Particulier Opdrachtgeverschap.
 - 48 twee onder een kap woningen.
 - 31 rijwoningen, waarvan 4 met garage.Van de 31 rijwoningen worden door de gemeente 5 woningen in de sociale koop laag aangeboden (max. € 230.000 VON) en 7 woningen sociaal hoog (€ 260.000 VON)
 - kavellnummers sociaal laag: 27, 28, 29, 30, 48
 - kavellnummers sociaal hoog: 26, 31, 44, 45, 46, 47, 49

Doelgroep sociale koopwoningen

Artikel 5

Een woning in de categorie sociale koopwoning dient te worden verkocht aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen-Holten 2021". De Gemeente controleert de toepassing van de verordening (bijlage 4).

Inkomenstoets sociale koopwoningen

Artikel 6

De Gemeente voert voor de verkoop van de sociale koopwoningen een financiële toets uit om te controleren of deze woningen worden verkocht aan woningzoekenden die passen binnen de doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen-Holten 2021".

Kernenbeleid

Artikel 7

Alle kavels en woningen worden verkocht aan sociaal/economisch gebonden aan de kern waar gebouwd zal worden. Ter controle hierop is toestemming door De Gemeente vereist voor doorverkoop van alle kavels en woningen aan de eindgebruikers.

Toewijzing sociale koopwoningen

Artikel 8

De Gemeente wijst de sociale koopwoningen toe. Dit betekent dat de Gemeente een loting organiseert en opties op de sociale koopwoningen verleent.

Zelfbewoningsplicht

Artikel 9

Kopers van kavels en alle categorieën koopwoningen zijn verplicht de woningen en de op de kavels te realiseren woningen zelf te gaan bewonen.

Instandhouding sociale koopwoningen

Artikel 10

Het is verplicht om in de koopovereenkomst en de akte van levering van de aangewezen sociale koopwoningen op te nemen dat de "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen Holten 2021" van toepassing is en deze verplichting gedurende de instandhoudingstermijn, genoemd in voornoemde verordening, ook door te leggen naar opvolgende kopers.

Maximale verkoopprijs sociale koopwoning

Artikel 11

Gedurende tien (10) jaar na de datum van eerste bewoning, dient de maximale vrij op naam prijs van een sociale koopwoning, genoemd in de "Verordening doelgroepen woningbouw Rijssen-Holten 2021", gehandhaafd te blijven.

Aanleg achterpaden

Artikel 12

Achterpaden achter rijenwoningen dienen door TBB te worden aangelegd op (eigen) terrein van de eindgebruikers.



Verlichting

Artikel 13

De bergingen grenzend aan de achterpaden achter rijenwoningen worden door TBB voorzien van een schemerlicht aan de zijde van het achterpad. Deze dient ten alle tijde in stand en onderhouden te worden door de eindgebruiker. Deze verplichting moet als kettingbeding in de akte worden opgenomen.

Inrichting exploitatiegebied

artikel 14

1. TBB draagt zorg voor de aanleg van parkeervoorzieningen. Uitgangspunt daarbij is dat het parkeren plaatsvindt binnen het exploitatiegebied en rekening houdend met de geldende parkeernorm (bij vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bij rijwoningen met garage (kavel 34,36,61 en 63) dient 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd).
2. TBB draagt zorg voor een correcte aansluiting van het exploitatiegebied op de omliggende wegen.
3. Het hemelwater dient bovengronds op de erfgrans middels een infiltratiekolk aangeboden te worden.
4. Het hoogteverschil dient binnen het exploitatiegebied door TBB opgevangen te worden.
5. TBB realiseert de openbare ruimte in het plangebied zoals aangeduid in de bijlage "Zelfrealisatiegebied Ten Brinke d.d. 1 maart 2021" (bijlage 2), te weten o.a. openbare groen, wadi's rijweg, voetpad, riool, uitleggers riool tot aan de kavelgrens, openbare verlichting, dit alles conform tekening met kenmerk TBBN-VO-SIT-OVZ-0048A-VOR-.PDF en het bestek inclusief aanvullende tekeningen.
Afwijkingen in bestek en bijlagen t.a.v.(voorgeschreven) materiaal zijn alleen mogelijk na goedkeuring van de Gemeente. Dit dient te worden afgestemd met de toezichthouder / projectleider van de Gemeente.
6. Groen inrichting zal geschieden conform bijlagen 2019 11 28 beplantingsplan Opbroek Noord Lijst.xlsx en 2019 11 28 beplantingstekening Opbroek Noord.pdf (bijlage 5 en bijlage 5a).
7. In woongebieden waar herhaaldelijke typering bouw wordt toegepast wordt een verschillende bouwstijl/bouwwerk van het exterieur gehanteerd. Met herhaaldelijke typering bouw wordt gestoeld op meer dan 1 aaneensluitende set van tweekappers in eenzelfde straat of meer dan 3 rijwoningen aaneensluitend in eenzelfde straat. Een verschillend bouwstijl/bouwwerk van het exterieur mag zijn een verspringen per blok van 3 of verschillende gevel invulling in kleur of verschijningsvorm. Uiteraard dienen de gehanteerde bouwstijlen overeenkomstig het kwaliteitshandboek te zijn. Het kwaliteitshandboek zoals opgenomen in bijlage 6 geldt voor alle bouwwerken in het plangebied.

Financiële bepalingen verband houdend met de uitvoering en het beheer van voorzieningen

artikel 15

1. De Overeenkomst kan gezien worden als een overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de kosten van de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a Wro. Dit ziet in casu alleen op de kosten die gerelateerd zijn aan het bouwen van de woningen.
2. TBB is conform de legesverordening van de Gemeente de leges verschuldigd die op het bouwen van de woningen betrekking hebben;
3. Alle eventuele kosten van bodem- c.q. grondwatersanering binnen het exploitatiegebied komen voor rekening van TBB;
4. Indien een (nuts)bedrijf te kennen geeft dat er kabels en/of leidingen moeten worden aangelegd/verlegd specifiek ten behoeve van de opstalontwikkeling dan komen deze kosten voor rekening van TBB;
5. TBB is verantwoordelijk voor verwijtbare schade die door of namens haar is veroorzaakt in het kader van de opstalontwikkeling.



Aanvullende financiële bepaling,
exploitatiebijdrage
artikel 16

Kosten soort			Wanneer?
Plankosten	€	Geen BTW	Bij passering Notaris
VTU	€	Geen BTW	1/3 iedere komende 3 jaar (start bij passering)
Subtotaal	€		
<u>Overige kosten</u>			
Planschade	€		Bij passering Notaris
Tijdelijk beheer	€		Bij passering notaris
Bijdrage aanleg nutseiland en persleiding	€		Bij passering Notaris
Aansluiting Pelmolenweg – Wierdensestraat	€		Bij aanvang (schatting in 2022)
Herinrichting Leijerweerdslak/fietspad	€		Bij aanvang (schatting in 2023)
Herinrichting Korteboslaan noordelijk deel	€		Bij passering Notaris
Herinrichting Oosterhofweg	€		Bij aanvang (schatting in 2024)
Subtotaal	€	Geen BTW	
Fietspad Groteboersdijk			
Subtotaal	€	Geen BTW	Bij aanvang (schatting in 2023)
Totale bijdrage	€	Geen BTW	
<u>Vordering</u>			
Te vorderen voor de ontsluiting opbroek noord () op basis van raming kosten DO zijnde € *	€	Geen BTW	
Totale vordering	€	Geen BTW	

*pas te vorderen na vaststelling onherroepelijk bestemmingsplan Opbroek-Oost

De totale exploitatiebijdrage bedraagt € - en ziet op de gehele ontwikkeling van het

exploitatiegebied Opbroek Noord-Noord. Hiervan [redacted] wordt € [redacted] voldaan voor passering van de verkoopakte van perceel B10086 gelegen in het bestemmingsplan het Opbroek. De bijdrages voor de bovenwijkse voorzieningen zullen bij aanvang van de aanleg van de desbetreffende voorzieningen gefactureerd worden. De VTU-kosten zullen jaarlijks op 1 februari van het betreffende jaar (tot en met 2024) gefactureerd en betaald worden. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Opbroek Oost kan TBB een vordering bij de gemeente neerleggen van € [redacted]

Overdracht grond **artikel 17**

Ten behoeve van de toekomstige openbare ruimte zal TBB en de overige grondeigenaren in het plangebied ineens "om niet" grond leveren aan de Gemeente, conform de goedgekeurde tekening en bestekvoorwaarden zoals benoemd in artikel 14. TBB is ervoor verantwoordelijk dat de gronden in één enkele transactie worden overgedragen naar de gemeente. De kosten van de overdracht (notariskosten, kosten van inmeting) zijn voor rekening van TBB. De overdracht van de infrastructuur vindt plaats na een onderhoudstermijn van [redacted] maanden, na het proces-verbaal van oplevering. De overdracht van het groen vindt plaats na een onderhoudstermijn van [redacted] na het proces-verbaal van oplevering.

Overdracht van rechten en verplichtingen **artikel 18**

1. TBB is verplicht alle rechten en verplichtingen in elke akte waarbij het gehele of een gedeelte van het exploitatiegebied wordt vervreemd of met betrekking daartoe enig gebruiksrecht wordt gevestigd danwel in een met derden te sluiten aannemingsovereenkomst, woordelijk te doen opnemen en de daaruit voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van de Gemeente te bedingen en op te leggen;
2. Het niet opnemen van de rechten en verplichtingen in de akte of aannemingsovereenkomst leidt tot een direct opeisbare boete van € [redacted] per geval en wordt verbeurd ten behoeve van de Gemeente, onverkort het recht van de Gemeente om daarnaast nakoming of ontbinding van de Overeenkomst te vorderen.
3. TBB overlegt op verzoek van Gemeente de aannemingsovereenkomst waaruit dient te blijken dat er wordt voldaan aan artikel 18 lid 1.

Wanprestatie **artikel 19**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van één of meer bepalingen uit de Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid;
2. Indien één van de partijen, na bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € [redacted] (zegge: [redacted]), met een maximum van [redacted],- (zegge: [redacted]); of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van € [redacted],- (zegge: [redacted]).
3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor het eventueel niet door TBB verkrijgen van de eventueel benodigde vrijstellingen en/of vergunningen. De Gemeente is eveneens niet aansprakelijk voor een eventuele vertraging in het verkrijgen door TBB van de benodigde vrijstellingen en/of vergunningen.



Ontbinding, ontbindende voorwaarden

artikel 20

1. Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst zijn gesloten zodanige wijzigingen ondergaan als gevolg van de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen en van partijen, of van één van hen, in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten;
2. De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst zonder voorafgaande ingebrekestelling en/of gerechtelijke tussenkomst te ontbinden indien:
 - a. met betrekking tot TBB een aanvraag van surseance van betaling wordt gedaan;
 - b. TBB surseance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard;
 - c. een besluit tot ontbinding, liquidatie, beëindiging of tot het staken van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van TBB wordt genomen;
 - d. op een zodanig deel van de zaken van TBB beslag wordt gelegd dat zij niet meer zelfstandig in staat is de Overeenkomst naar behoren na te komen; of
 - e. TBB aan haar crediteuren een onderhands (betalings)akkoord aanbiedt.
3. TBB is verplicht als zich een dergelijke situatie als bedoeld in het tweede lid van dit artikel voordoet de Gemeente hierover binnen twee weken in kennis te stellen bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst;

Geschillen

artikel 21

Alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd, worden voorgelegd aan de rechtbank Oost-Nederland, nadat partijen eerst geprobeerd hebben er onderling uit te komen.

Einde van de Overeenkomst

artikel 22

1. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren;
2. De Overeenkomst eindigt doordat de naar aanleiding van de Overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn voldaan en het gehele project is gerealiseerd

Aldus overeengekomen en getekend op 3 juni 2022,

...

Gemeente Rijssen-Holten,
F.J. Wessels

Ten Brinke Bouw B.V.

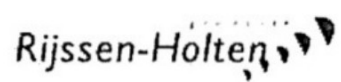
...

bijlage 1: overzicht kadastrale percelen Het Opbroek, Noord-Noord
bijlage 2: inrichtingstekening exploitatiegebied
bijlage 3: situatietekening overdracht grond
bijlage 4: tekening Zelfrealisatiegebied TBB d.d. 1 maart 2021
bijlage 5: tekening TBBN-VO--SIT-OVZ-0048A-VOR-.PDF

...



bestek en tekeningen als bijlage bijvoegen.





Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 1.
Overdracht gemeentelijke kavel B 10086

Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Rijssen-Holten

06 April 2022

LEUWERWEGSDijk

LEUWERWEGSDijk

WITMOESDIJK

WITMOESDIJK

WITMOESDIJK

WITMOESDIJK

Zelfrealisatie gebied Ten Brinke - Opbroek Noord
(noordelijke gedeelte)

- Plangrens ten Brinke
- Plantopografie

1 maart 2021