

## **Bijlagen Anterieure Overeenkomst**

Bijlage 1: Planning

Bijlage 2: Kaart Projectgebied

Bijlage 3: Specificatie bouwsteen 2

Bijlage 4: Specifiek Kader

Bijlage 5: Berekening Kostenverhaal

Bijlage 6: Ontwikkelplan

Bijlage 7: Specificatie bouwsteen 3

Bijlage 8: Kostenposten Nacalculatie

Bijlage 9: Werkwijze Nacalculatie

Bijlage 10: Gemeentelijke procedureverordening planschade

Bijlage 11: Model-voorwaarden aankoop gronden voor Kavelweg

Bijlage 12: Werkzaamheden bouwsteen 1

Bijlagen anterieure overeenkomst

Bijlage 1: Planning

Zie ontwikkelplan,

Bijlagen anterieure overeenkomst

Bijlage 2: Kaart Projectgebied

Bijlagen anterieure overeenkomst

Bijlage 3: Specificatie bouwsteen 2

## Bijlagen anterieure overeenkomst

Bouwsteen twee: Kostenverhaalselementen op basis van Wro 2008 en Bro 2008					
Wro	Bro/omschrijving van de koste	Toepassing in Oosterwold			
6.13.1.c	6.2.4.a/onderzoek	Nog te verrichten onderzoek, mogelijk archeologie	€ 9.000.000	Budget voor onvoorziene onderzoekskosten waaronder mogelijk archeologie	
6.13.1.c	6.2.4.c/aanleg van voorzieningen in plangebied	SBA in het plangebied  <i>SBA = Stedelijke Bereikbaarheid Almere, agv de rijksopgave van een "schaalsprong" van Almere. In het plangebied is dan: binnen de grens Oosterwold.</i>	€ 101.137.445	Dit betreft de volgende maatregelen, incl. engineering: - Gebiedsontsluitingswegen naar 2x2 rijbanen vergroten - Nieuwe gebiedsontsluitingswegen - Busbanen - Hoofdfietsroute - Brug bij de gebiedsontsluitingsweg - normale en turbotondes - verkeerslichten Daarnaast budget voor verwervingskosten	
		Verrijken bestaande bossen	€ 5.100.000	Herstelwerkzaamheden en verbetering van de bestaande Tureluur-bossen	
		Infrastructuur en groen bij voorzieningen	€ 13.946.047	Verwerving en Inrichting van groen en infra op voorzieningenkavel	
		NOGW Hout  <i>NOGW = Nota Omslag Grote Werken Bevat kosten voor ontsluiting van Almere Hout</i>	€ 14.622.739	Dit betreft de volgende maatregelen incl. engineering in Almere Hout - Kernhoofdwegen - Busbaan - Grachten - Langzaam verkeerroutes - Hoofdrioolvoorziening Daarnaast budget voor verwervingskosten	
6.13.1.c	6.2.4.e/Maatregelen buiten het plangebied	SBA buiten het plangebied	€ 29.615.966	Dit betreft de volgende maatregelen incl. engineering: - Passages A6 - Verbetering van kruispunten - Dynamisch Verkeer Management en mobiliteitmanagement Daarnaast budget voor verwervingskosten  Op Oosterwold wordt circa 25% doorbelast van de totale kosten SBA buiten Oosterwold.	
		Bijdrage natuurontwikkeling GBC <i>GBC = Groen Blauw Casco</i>	€ 17.100.000	Maatregelen om het hoofdzakelijk agrarische landschap in en om Almere geschikt te maken voor wonen, werken en recreëren. Doorontwikkeling bestaande natuur en aanleg nieuwe natuur. Dit betreft ondermeer: Gooimeerkust, Trekweg Polderkamers, Almeerderhout, Park Weerwater en de Blauwe As. Op Oosterwold wordt circa 15% van de totale kosten GBC verhaald.	
6.13.1.c	6.2.4.g tm j/Kosten van voorbereiding en toezicht uitvoering door gebiedsregisseur	Plankostenscan - ontwerp ministeriële regeling plankosten exploitatieplan	€ 56.415.162	De plankosten betreffen de werkzaamheden voor de voorbereidende onderzoeken, adviezen, planproducten en organisatiekosten. Bijvoorbeeld: stedenbouw, ruimtelijke ordening, civiele techniek, proceskosten planeconomie.	
<b>TOTAAL TE VERREKENEN KOSTEN VAN BOUWSTEEN 2</b>			<b>€ 246.937.359</b>		

Bijlagen anterieure overeenkomst

Bijlage 4: Specifiek Kader

Bijlagen anterieure overeenkomst

Bijlage 5: Berekening Kostenverhaal

Bijlagen anterieure overeenkomst

Bijlage 6: Ontwikkelplan



### Bijlage 7: Specificatie bouwsteen 3

Bouwsteen drie: Kostenverhaalselementen op basis van artikel 6.13.7 en 6.24.1.a. Wro					
Wro	Bro/omschrijving van de kosten	Toepassing in Oosterwold			
6.24.1.a	bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	bevolkingsvolgende voorzieningen		pro memorie	Vooralsnog is dit pm, ivm onzekerheid verhaalbaarheid van de kosten Indien dit in de toekomst aan de orde is dan wordt deze omslagberekening uitgebreid. Dan wordt ook de vraag opportuun of de kosten worden verdeeld over alle uitgeefbaar terrein of over groepen van uitgeefbaar terrein.
6.13.7	bovenplanse kosten	bovenplanse verevening		pro memorie	Vooralsnog is dit pm, ivm onzekerheid verhaalbaarheid van de kosten Indien dit in de toekomst aan de orde is dan wordt deze omslagberekening uitgebreid. Dan wordt ook de vraag opportuun of de kosten worden verdeeld over alle uitgeefbaar terrein of over groepen van uitgeefbaar terrein.
<b>TOTAAL TE VERREKENEN KOSTEN VAN BOUWSTEEN 3</b>				pro memorie	

## Bijlage 8: Kostenposten Nacalculatie

Het principe is dat een periodieke nacalculatie van Bouwsteen twee kan leiden tot een terugbetaling. Een bijbetaling kan nimmer aan de orde zijn.

Eens per 10 jaar wordt een herberekening gemaakt rond de gemaakte en te maken kosten die meedoen in het kostenverhaal om te bepalen of een terugbetaling van een deel van de bijdrage aan de orde kan zijn.

We splitsen daartoe de Exploitatiebijdrage die de initiatiefnemer aan de Gemeente moet betalen, in drie delen:

**Bouwsteen een** kan betreffen de kosten van planshade en de Kavelweg. De werkelijke kosten worden gefactureerd, zodat al sprake is van een betaling op basis van Nacalculatie.

### **Bouwsteen twee** valt uiteen in twee delen.

Een eerste deel vallend onder volgnummer ( Bro 6.2.4. volgnummer 9 tot en met j) en betreft de proceskosten, apparaatskosten, plankosten. Hier geldt: dit is een forfaitair bedrag. Deze post blijft vanwege dat forfaitaire karakter buiten de Nacalculatie.

Een tweede deel bevat alle kosten die vallen onder Bro 6.2.4. en 6.2.5. voor zover de gemeente deze maakt maar buiten beschouwing blijft Bro 6.2.4. (volgnummer g tot en met j)

**Bouwsteen drie** blijft nu buiten de nacalculatie omdat deze kosten voorlopig niet worden gemaakt.

Dat betekent dat in de Nacalculatie van Bouwsteen twee meedoen:

<i>Omschrijving</i>	<i>Toelichting</i>
Kosten van onderzoek	Nog te verrichten onderzoek
Kosten van aanleg voorzieningen in het plangebied	Stedelijke bereikbaarheid in het plangebied
Kosten van aanleg voorzieningen in het plangebied	Verrijken bestaande bossen
Kosten van aanleg voorzieningen in het plangebied	Infrastructuur en groen bij voorzieningen
Kosten van aanleg voorzieningen buiten het plangebied	Omslag grote werken Hout
Kosten van aanleg voorzieningen buiten het plangebied	Bijdrage aan de stedelijke bereikbaarheid buiten het plangebied
Kosten van aanleg voorzieningen buiten het plangebied	Bijdrage natuurontwikkeling, groen blauwe casco

## Bijlage 9: Werkwijze Nacalculatie

### Algemeen

De nacalculatie op basis van de Kostenposten Nacalculatie (bijlage 9) vindt voor het eerst plaatsvindt per 1 januari 2024, en vervolgens steeds per een moment gelegen 5 jaar later, totdat ten aanzien van de Initiatiefnemer Slotcalculatie kan plaatsvinden.

Deze nacalculatie geldt alleen voor de in bijlage 9 genoemde Kosten

Wanneer blijkt dat de betaalde exploitatiebijdrage meer dan vijf procent hoger is dan de op basis van de Nacalculatie berekende exploitatiebijdrage, zal de Gemeente het verschil boven de vijf procent aan de Initiatiefnemer terugbetalen.

De Nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de meest recente gegevens; de Initiatiefnemer kan de wens uiten door een onafhankelijk extern bureau een second opinion te laten uitvoeren. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn in dat geval voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. Over de uitslag van de second opinion voeren Partijen overleg. Dit onderzoek en de resultaten bindt Partijen niet.

Het is mogelijk dat op het nacalculatiemoment nog voorcalculatorische bedragen zitten. Dat betreft dan bedragen voor werken en werkzaamheden die nog gedaan moeten worden. Dat heeft te maken met de lange looptijd van de exploitatie van Oosterwold.

### Berekeningswijze:

*Stap een:* een Initiatiefnemer heeft als onderdeel van Bouwsteen twee een aandeel in de kosten betaalt . Het betreft de kostenonderdelen van bijlage 9 . Deze betaalde individuele bijdrage wordt tegen X% rente op eindwaarde gezet vanaf de datum factuurbetaling naar een eerste afrekenmoment. Dat is 10 jaar na de start van de gebiedsontwikkeling in Oosterwold en dat herberekeningsmoment (eindwaardemoment) is 1.1.2024. We noemen dit uitkomst A. (wat is er betaald).

*Stap twee:* dan becijferen we de feitelijk gedane uitgaven (nacalculatie) en ook die worden op eindwaarde gezet tegen X% rente naar dat afrekenmoment (1.1.2024).Die uitslag wordt vermeerderd met een contant bedrag van een geactualiseerde prognose van nog te verrichten uitgaven van de kosten die meedoen in de Nacalculatie (bijlage 9).

*Stap drie:* de Exploitatiebijdrage wordt opnieuw berekend op 1.1.2024 en de strekking is: Wat zou een Initiatiefnemer hebben moeten betalen gelet op bijgestelde inzichten (feitelijk uitgegeven; geactualiseerde nog te verrichten uitgaven; geactualiseerd en actueel bouwprogramma –gerealiseerd; nog te realiseren in Oosterwold). We noemen dit uitkomst B. (wat had er betaald moeten worden).

### Terug te betalen:

Als uitkomst onder B lager is dan de uitkomst onder A, wordt het meerdere boven 5% terugbetaald. Als de uitkomst onder C hoger is dan de uitkomst onder A, wordt er geen aanvullende bijdrage gevraagd. De 5% is ontleend aan Wro artikel 6.20. De 5% wordt genomen over uitslag B.

Na 1-1-2024 vindt elke vijf jaar nacalculatie plaats. Daarbij is uitgegaan van een ontwikkelperiode van 30 jaar. Uiterlijk 25 (vijfentwintig) jaar dan wel – voor zover op dat moment de wetgeving zulks niet toelaat – 20 (twintig) jaar nadat de uit deze Overeenkomst voortgevloeide Publiekrechtelijke medewerking onherroepelijk is geworden, zal op verzoek van de Initiatiefnemer een Slotcalculatie conform het bepaalde in artikel 7 lid 2 van dit artikel plaatsvinden. De Slotcalculatie kan ten aanzien van de Initiatiefnemer eerder plaatsvinden, indien dit naar het oordeel van de Gemeente mogelijk en wenselijk is.

## Bijlage 10: Gemeentelijke procedureverordening planschade

### **Planschadeverordening Almere 2008**

De raad van de gemeente Almere,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit

(...)

3. Vast te stellen:

- A.  
De Planschadeverordening Almere 2008
- (...)

### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a.  
aanvrager: degene die een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indient;
- b.  
adviseur: de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon als bedoeld in artikel 6.1.1.1, onder c, Besluit ruimtelijke ordening;
- c.  
adviescommissie: schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 5, derde lid, van deze verordening;
- d.  
besluit: Besluit ruimtelijke ordening;
- e.  
college: het college van burgemeester en wethouders;
- f.  
gemeente: gemeente Almere;
- g.  
planologische maatregel: oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening;

- h.  
planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- i.  
wet: Wet ruimtelijke ordening.

## **Artikel 2. Aanvraagformulier**

De aanvrager maakt voor de indiening van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade gebruik van een door het college vastgesteld aanvraagformulier.

## **Artikel 3. Verlaging wettelijk recht**

Het wettelijk recht als bedoeld in artikel 6.4, derde lid van de Wro wordt verlaagd uitsluitend ten behoeve van een aanvrager die blijkens de aangifte inkomstenbelasting of andere bescheiden in de twaalf maanden voorafgaand aan het indienen van de aanvraag een inkomen heeft genoten ten bedrage van ten hoogste 110 % van het wettelijk minimumloon, en wordt ten behoeve van hen vastgesteld op € 100,-.

## **Artikel 4. Opdrachtverstrekking**

Binnen twaalf weken na het verstrijken van de termijnen als bedoeld in artikel 6.1.3.1 van het besluit verstrekt het college aan één of meerdere adviseurs gezamenlijk, opdracht om ter zake van een aanvraag advies uit te brengen, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 van het besluit of aan artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

## **Artikel 5. Adviseur of adviescommissie**

- 1. Voor de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking wordt door het college een adviseur aangewezen die beschikt over voldoende deskundigheid inzake advisering op het gebied van planschade;
- 2. Indien het college van oordeel is dat, gezien de aard, omvang en complexiteit van de aanvraag, behoefte bestaat aan extra deskundigheid op het gebied van planschade, accountancy, financieel economische bedrijfsvoering of ter zake van de waardering van onroerende zaken en van waardevermindering daarvan als gevolg van een van onroerende zaken en van waardevermindering daarvan als gevolg van een planologische verslechtering, wordt door het college een tweede en/of een derde adviseur aangewezen;
- 3. Bij aanwijzing van meerdere adviseurs vormen deze een adviescommissie, waarvan de in het eerste lid bedoelde adviseur voorzitter is;

- 4. De adviescommissie wijst uit haar midden een rapporteur aan.

### **Artikel 6. Deskundigheid en onafhankelijkheid**

- 1. Voordat een persoon als adviseur wordt aangewezen, kan het college verlangen dat deze aantoon op grond van opleiding en ervaring deskundig te zijn met betrekking tot de in artikel 5, eerste en tweede lid, bedoelde aspecten waarop deze persoon de aanvraag moet beoordelen;
- 2. Een adviseur mag niet werkzaam zijn onder verantwoordelijk van de raad. Eveneens mag een adviseur niet betrokken zijn bij de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft.

### **Artikel 7. Betrokkenheid aanvrager en andere belanghebbenden bij aanwijzing adviseur of adviescommissie**

- 1. Voordat het college de opdracht tot advisering zoals bedoeld in artikel 2 verstrekt, stelt het college de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet schriftelijk op de hoogte van de aanwijzing van:
  - - a.  
een adviseur als bedoeld in artikel 5, eerste lid, of
    - b.  
een adviescommissie als bedoeld in artikel 5, derde lid;
- 2. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet kunnen binnen twee weken na de mededeling als bedoeld in het eerste lid schriftelijk en voldoende gemotiveerd een verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs bij het college indienen;
- 3. Het college beslist binnen twee weken na het verstrijken van de in het tweede lid bedoelde termijn over een ingediend verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs.

### **Artikel 8. Werkwijze adviseur of adviescommissie**

- 1. Het college stelt aan de adviseur of de adviescommissie alle op de aanvraag betrekking hebbende informatie, alsmede de voor de beoordeling daarvan naar het oordeel van de adviseur of van de adviescommissie noodzakelijke bescheiden ter beschikking;

- 2. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie organiseert één of meerdere hoorzittingen, waar de aanvrager en de gemeentelijke vertegenwoordiger(s) in de gelegenheid worden gesteld de aanvraag toe te lichten, onderscheidenlijk de voor de advisering over de aanvraag relevante informatie te verschaffen, dan wel een standpunt van de gemeente over de aanvraag aan de adviseur of de adviescommissie kenbaar te maken. Eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden eveneens in de gelegenheid gesteld hun standpunt kenbaar te maken;
- 3. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie bepaalt het tijdstip waarop de adviseur of de adviescommissie de situatie ter plaatse zal bezichtigen en nodigt de aanvrager voor de plaatsopneming uit;
- 4. Ten behoeve van een taxatie van een bij de aanvraag betrokken onroerende zaak, wordt door de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie met de aanvrager een afspraak gemaakt;
- 5. Van de in het tweede lid bedoelde hoorzitting en van de in het derde lid bedoelde bezichtiging wordt door, dan wel onder verantwoordelijkheid van, de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie een verslag gemaakt, dat onderdeel vormt van het uit te brengen advies;
- 6. Alvorens een advies uit te brengen zendt de adviseur of de adviescommissie binnen twaalf weken na de dagtekening van de opdracht tot advisering een concept daarvan aan de gemeente, aan de aanvrager, aan eventuele andere betrokken bestuursorganen en aan de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie kan deze termijn onder opgaaf van redenen met een daarbij aan te geven termijn met ten hoogste vier weken verlengen;
- 7. De gemeente, de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken na de toezending van het concept advies schriftelijk hierop te reageren;
- 8. In het geval tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen vier weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college, waarbij de betreffende reacties zijn betrokken;
- 9. In het geval geen of niet tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen twee weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college.

## **Artikel 9. Datum uitbetaling/regeling vergoeding**

Indien het college een schadevergoeding vaststelt, bepaalt het de datum vóór welke de vergoeding moet worden uitbetaald of geregeld.

### **Artikel 10. Overgangsrecht**

- 1. Deze verordening is niet van toepassing ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend voor 1 september 2005. Ten aanzien van deze aanvragen blijft de ‘Procedureverordening planschadevergoeding 2000’, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 september 2000, van toepassing;
- 2. Deze verordening is niet van toepassing ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend op of na 1 september 2005 en voor 1 juli 2008 of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb. 305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschade vergoedingsaanpraken, alsmede planschadevergoedingsovereenkomsten), nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend. Ten aanzien van deze aanvragen blijft de ‘procedureregeling Almere 2005’, vastgesteld bij collegebesluit d.d. 19 juli 2005, van toepassing.

### **Artikel 11. Inwerkingtreding**

- 1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking en werkt terug tot en met 1 juli 2008;<sup>2</sup>
- 2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening vervallen:
  - a.  
de ‘Procedureverordening planschadevergoeding 2000’, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28 september 2000 met dien verstande dat deze van toepassing blijft op aanvragen zoals bedoeld in artikel 10 lid 1 (tweede volzin) van deze verordening;
  - b.  
de ‘Verordening tot wijziging van recht als bedoeld in artikel 49 derde lid Wet op de Ruimtelijke Ordening’, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 15 september 2005.

### **Artikel 12. Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als “Planschadeverordening Almere 2008”.



Bijlagen anterieure overeenkomst

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

J.D. Pruij A. Jorritsma-Lebbink

## Bijlage 11: Model-voorwaarden aankoop gronden voor Kavelweg

### **ANNEX BIJ DE ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE DE GRONDEXPLOITATIE IN HET PLANGEBIED OOSTERWOLD**

#### **Definitie:**

Programma van eisen civiel:

De technische uitgangspunten (waaronder bestekken c.a.) met betrekking tot de realisering van Openbaar Gebied, welk programma de Initiatiefnemer voor zijn rekening zal opstellen en dat de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente behoeft.

#### **Artikel A De inrichting en oplevering van Openbaar Gebied aan de Gemeente**

1. Indien de Gemeente aan de goedkeuring van het Ontwikkelplan de voorwaarde verbindt dat bepaalde gronden behorende tot het Projectgebied ingericht als Openbaar Gebied aan de Gemeente dan wel een andere overheid in eigendom of beheer moeten worden overgedragen, terwijl de Gemeente niet de voorwaarde van artikel 3, lid 5 van de Overeenkomst heeft gesteld, heeft te gelden dat Initiatiefnemer de desbetreffende inrichting als Openbaar Gebied slechts mag uitvoeren conform een vooraf door of namens de Gemeente goedgekeurd Programma van eisen civiel.

2. De – indien aan de orde – oplevering door de Initiatiefnemer aan de Gemeente van de betrokken - van het Project deel uitmakende - (delen van) Openbaar Gebied, zal – eventueel gefaseerd – geschieden in overeenstemming met het bepaalde in de Overeenkomst, alsmede met het bepaalde in de paragrafen 9 en 10 van de UAV 2012, met dien verstande dat daarbij voor opdrachtgever gelezen dient te worden: de Gemeente, en voor aannemer: de Initiatiefnemer. De oplevering(en) zal (zullen) plaatsvinden, op het moment waarop de werken en werkzaamheden leidend tot het Openbaar Gebied zijn voltooid.

3. Waar het betreft de aan de Gemeente op te leveren (delen van) Openbaar Gebied is de Initiatiefnemer ook in technisch opzicht verantwoordelijk voor de realisering ervan. Dat houdt in dat:

- de betreffende werken gerealiseerd worden krachtens (een) goed(e), deugdelijk(e) en getoetst(e) ontwerp(en);
- de werken goede en deugdelijke constructies hebben;
- de toegepaste werkwijzen goed en deugdelijk zijn;
- de betreffende werken goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
- de bestekken geen (ontwerp)fouten bevatten, waaronder in elk geval wordt verstaan: fouten waarvoor een bouwkundige/civiel technicus aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hem uitgeoefende beroep;
- de toegepaste materialen goed en deugdelijk zijn;
- de realisering van de werken - waaronder mede begrepen: het (doen) vervaardigen van ontwerpen, bouw-, constructie- en installatietekeningen, de (coördinatie en planning van) ter zake door derden uit te voeren werken en werkzaamheden, waaronder mede dienen te worden verstaan nutsbedrijven - geheel geschiedt onder verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

4. De Initiatiefnemer garandeert dat het (de) aan de Gemeente op te leveren (delen van) Openbaar Gebied ten tijde van de oplevering (van de verschillende onderdelen) ervan ook zullen voldoen aan het bepaalde in het voorgaande artikellid. Daaraan zal niet af kunnen doen dat de betreffende bestekken c.a. als onderdeel van het Programma van eisen civiel door de Gemeente zijn goedgekeurd.

5. De Initiatiefnemer is jegens de Gemeente volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor de verrichtingen van door haar bij de (verdere) ontwikkeling en realisering van het Project in te schakelen derden - waaronder in ieder geval

begrepen: (onder)aannemers, installateurs, leveranciers, constructeurs, etc. -, en de door die derden op hun beurt in te schakelen hulppersonen.

6. Op het moment van oplevering van het (de) (delen van) Openbaar Gebied aan de Gemeente zullen op de Gemeente overgaan alle rechten van vrijwaring en alle andere rechten, die de Initiatiefnemer tegenover bedoelde derden ter zake kan doen gelden. Voor het geval ten aanzien van deze rechten deze overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 BW, is de Initiatiefnemer op eerste verzoek van de Gemeente verplicht mee te werken aan een overdracht van het betreffende recht.

7. Voor zover garantiecificaten door de (onder)aannemer(s), leverancier(s), en/of andere betrokkenen verstrekt worden, zal de Initiatiefnemer bevorderen dat deze garantiecificaten rechtstreeks ten name van de Gemeente worden gesteld, deze certificaten de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen bevatten en vóór de datum van de oplevering schriftelijk door de Gemeente zullen zijn goedgekeurd. Daarbij zal iedere garantie, afgegeven door (onder)aannemer(s), leverancier(s) en/of andere betrokkenen, geacht worden tevens te zijn verleend door de Initiatiefnemer aan de Gemeente. Het afgeven van garantiecificaten laat onverlet de aanspraken die de Gemeente jegens de Initiatiefnemer kunnen doen gelden.

8. De Initiatiefnemer zal cederen c.q. leveren aan de Gemeente alle rechten voor de Initiatiefnemer voortvloeiende uit overeenkomsten, gesloten in het kader van de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake de realisering van het Openbaar Gebied, een en ander voor zover aan de gronden waarop (delen van) deze voorzieningen worden gerealiseerd aan de Gemeente worden overgedragen. Voor zover een of meer van de hiervoor bedoelde rechten niet voor overdracht vatbaar zijn, zullen deze worden overgedragen terstond nadat deze voor overdracht vatbaar zijn. De Initiatiefnemer garandeert de Gemeente dat – voor zover derden ter zake rechten kunnen doen gelden – deze rechten zo spoedig als mogelijk aan de Gemeente overgedragen zullen worden zodat het in de vorige zin bepaalde toepassing zal kunnen vinden. Onder deze overdracht is begrepen een overdracht van rechten voortvloeiende uit de gesloten verzekeringen, voor zover deze betrekking hebben op (de uitvoering van) bedoelde werken en werkzaamheden. De Gemeente is bevoegd de in dit onderdeel vermelde overdrachten mede te delen aan de personen tegen wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

23

9. Excepties en beperkingen van aansprakelijkheid van derden kunnen de Gemeente nimmer worden tegengeworpen. De Initiatiefnemer zal de Gemeente vrijwaren voor alle schade en aanspraken van derden op vergoeding van schade, welke veroorzaakt is door het niet nakomen door de Initiatiefnemer van diens verplichtingen voortvloeiende uit - in het kader van de realisering van het Project - met die derden tot stand gebrachte overeenkomsten.

10. De Initiatiefnemer zal één maand voor het moment, waarop de betreffende voorziening als bedoeld in het eerste lid aan de Gemeente dient te worden opgeleverd, een schriftelijke gereedmelding met betrekking tot de ter zake uitgevoerde werken en werkzaamheden aan de Gemeente zenden.

11. Binnen 14 dagen vóór de in de vorige volzin bedoelde datum zullen de betreffende werken en werkzaamheden door de Initiatiefnemer en de Gemeente worden opgenomen. Ter zake zal een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering worden opgesteld, waarin wordt aangegeven of de Gemeente de betreffende werken en werkzaamheden aanvaardt, respectievelijk welke gebreken, c.q. tekortkomingen daaraan nog door de Initiatiefnemer voor haar rekening en risico moeten worden hersteld, c.q. weggenomen. Tot bedoeld herstel dient de Initiatiefnemer dan op de kortst mogelijke termijn over te gaan, doch in elk geval binnen drie weken na ondertekening van genoemd proces-verbaal van oplevering. Indien ter zake gebreken, c.q. tekortkomingen worden geconstateerd, dan zullen de betreffende werken en werkzaamheden pas als opgeleverd worden

beschouwd nadat deze gebreken, c.q. tekortkomingen ten genoegen van de Gemeente zijn weggenomen, c.q. hersteld.

12. Indien en zodra bedoelde oplevering heeft plaatsgevonden treedt een onderhoudstermijn in van één **[voorbeeld]** jaar. Gedurende die onderhoudstermijn(en) aan de opgenomen werken en werkzaamheden aan het licht tredende gebreken, c.q. tekortkomingen zullen door de Initiatiefnemer voor haar rekening en risico worden hersteld, c.q. weggenomen.

13. Na ommekomst van die onderhoudstermijn(en) en onder de voorwaarde dat de Initiatiefnemer de gedurende die termijn(en) aan de betreffende werken en werkzaamheden aan het licht getreden zijnde gebreken, c.q. tekortkomingen ten genoegen van de Gemeente heeft hersteld, c.q. weggenomen, worden de betreffende werken en werkzaamheden door de Gemeente als definitief aanvaard en opgeleverd beschouwd. Daartoe zal door Partijen een door hen ook te ondertekenen proces-verbaal van definitieve oplevering worden opgesteld, waaruit zulks dient te blijken.

14. De Initiatiefnemer staat gedurende een periode van vijf **[voorbeeld]** jaar na de definitieve oplevering van de betreffende werken en werkzaamheden aan de Gemeente tegenover de Gemeente in voor de afwezigheid van fabricage-, constructie-, materiaal-, ontwerp- en uitvoeringsgebreken van de betrokken werken en werkzaamheden en zij staat gedurende die periode overigens in voor de deugdelijkheid ervan, en wel ongeacht de omstandigheid dat de werken en werkzaamheden in het kader van de definitieve oplevering ervan door de Gemeente zijn geaccepteerd. Die garantie houdt ook in dat gedurende die garantietermijn van vijf jaar aan de betreffende werken en werkzaamheden optredende gebreken of tekortkomingen op eerste aanzegging van de Gemeente zo spoedig mogelijk door de Initiatiefnemer op haar kosten en voor haar risico zullen worden hersteld, c.q. weggenomen, tenzij de Initiatiefnemer dan aantoonst dat die gebreken zijn veroorzaakt door de omstandigheid dat de Gemeente na de definitieve oplevering ervan ter zake geen adequaat te achten beheer en/of onderhoud heeft gepleegd, althans dat die gebreken (anderszins) niet kunnen worden toegerekend aan een minder goede hoedanigheid of een gebrekkige uitvoering van het (betreffende) Project(onderdeel). Voorts zal de Initiatiefnemer voor haar rekening nemen de - als gevolg van de in de vorige volzin bedoelde gebreken of tekortkomingen - door de Gemeente en derden te lijden schade. Na ommekomst van die garantietermijn is de Initiatiefnemer niet meer aansprakelijk voor gebreken, c.q. tekortkomingen met betrekking tot de uitgevoerde werken en werkzaamheden, tenzij zich ter zake het geval als voorzien in artikel 7:762 BW voordoet.

15. Alle gegevens, waaronder mede begrepen ontwerpen, modellen, tekeningen, materialen, data- en elektronische (digitale) bestanden met betrekking tot de voorbereiding en realisering van de aan de Gemeente op te leveren voorzieningen - waaronder in het bijzonder ook de ondergrondse infrastructuur - en andere werken en werkzaamheden, worden in het kader van de betreffende oplevering om niet door de Initiatiefnemer aan de Gemeente in eigendom overgedragen, inclusief de intellectuele en industriële eigendomsrechten daarop.

16. De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle aan derden en zaken van derden en de Gemeente toegebrachte schade, die verband houdt met de (uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake de) realisering van het Project, waaronder ook de aan de Gemeente op te leveren voorzieningen conform de Overeenkomst, ook indien deze schade is veroorzaakt door hulppersonen, die de Initiatiefnemer ter zake heeft ingeschakeld. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente ook voor alle aanspraken van derden ter zake.

17. De betrokkenheid van de Gemeente bij de realisering van het Project, laat onverlet het risico van de Initiatiefnemer voor onder meer de ontwerp- en uitvoeringswerkzaamheden ter zake.

18. Tot en met de datum van de (definitieve) oplevering aan de Gemeente van de voorzieningen als in deze bepaling bedoeld, blijven de betreffende onderdelen van

het Project voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. Dat houdt ook in dat alle schade aan, verlies of vergaan van die onderdelen van het Project, ongeacht door welke oorzaak ook ontstaan, alsmede alle gevolgen daarvan voor rekening en risico van de Initiatiefnemer zijn. Bedoeld(e) schade, verlies of vergaan zal de Initiatiefnemer dan onverwijld voor haar rekening en risico wegnemen, herstellen en/of vergoeden.

19. Eventueel in verband met de oplevering van de voorzieningen als in deze bepaling bedoeld door of aan de Gemeente verschuldigde niet-terugvorderbare omzetbelasting, niet-gecompenseerde compensabele omzetbelasting of andere niet-terugvorderbare, belastingen en/of heffingen komen voor rekening en risico van de Initiatiefnemer, ook ingeval bedoelde belasting bij de Gemeente wordt geheven. [**fiscale check**]

20. De Initiatiefnemer zal voor haar rekening tijdig een toereikende verzekering afsluiten ter dekking van haar aansprakelijkheid in verband met de realisering van het Project. De aansprakelijkheid van de door de Initiatiefnemer ingeschakelde hulppersonen zal medeverzekerd zijn. Voorts zal medeverzekerd zijn de mogelijke aansprakelijkheid van de Gemeente voor schade aan personen en zaken in verband met de realisering van het Project. De betreffende polis behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Deze verzekering zal in stand gehouden worden gedurende de termijn van realisering van het Project. De ter zake verschuldigde premies, belastingen, etc. zullen door de Initiatiefnemer stipt worden voldaan.

20. Tot aan het moment van oplevering(en) aan de Gemeente van de door of vanwege de Initiatiefnemer gerealiseerde Verhardingen, waaronder wegen c.a., zal de Initiatiefnemer de betreffende wegen - ook voor zover die zijn aangelegd op gronden die aan derden in eigendom toebehoren - zoveel als redelijkerwijs mogelijk is door middel van het plaatsen van hekken afsluiten en afgesloten houden voor niet-bouwverkeer, alsmede ter plaatse borden plaatsen die aangeven dat de toegang tot deze wegen voor niet-bouwverkeer verboden is.

21. De werken en werkzaamheden voor zover betrekking hebbend op de aan de Gemeente op te leveren (delen van) Openbaar gebied zullen in opdracht van de Initiatiefnemer door (een) te goeder naam en faam bekend staande deskundige marktpartij(en) worden uitgevoerd. De selectie van de betreffende marktpartijen zal plaatsvinden in overeenstemming met de toepasselijke regels en beginselen op het gebied van aanbesteding en mededinging. De wijze waarop de betreffende selectie(s) plaatsvindt(vinden), zal daartoe in overleg met de Gemeente worden vastgesteld en behoeft ook de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente en de selectie zal vervolgens ook plaatsvinden in overeenstemming met de aldus door de Gemeente vooraf schriftelijk goedgekeurde werkwijze.

22. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor zover het betreft aan de Gemeente op te leveren (delen van) Openbaar Gebied zal vanwege de Gemeente toezicht worden uitgeoefend. De Initiatiefnemer zal ervoor zorgdragen dat de daartoe door de Gemeente aangestelde functionaris(sen) hun toezichhoudende taak ter zake te allen tijde op een adequate wijze kunnen uitvoeren.

23. De aanleg van kabels, leidingen en buizen voor de nutsvoorzieningen, de aansluitingen van dergelijke voorzieningen - inclusief een voor de realisering van het Project noodzakelijke aansluiting op en aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen - geschiedt - indien aan de orde - door of vanwege betrokken nutsbedrijven voor - indien aan de orde - rekening en risico van de Initiatiefnemer, ook ingeval de Gemeente ter zake als opdrachtgeefster zou moeten fungeren. De Initiatiefnemer zal het ter zake benodigde overleg tijdig met de betrokken nutsbedrijven entameren, en de Gebiedsregisseur is daarbij bereid - overigens voor rekening en risico van de Initiatiefnemer - een ondersteunende rol te vervullen.

24. De Initiatiefnemer zal er zoveel mogelijk zorg voor dragen dat de aanleg van kabels, leidingen, buizen, etc., voor de nutsvoorzieningen in het (toekomstige) Openbaar Gebied plaatsvindt.

## **Artikel B De overdracht (levering) van Openbaar Gebied (Kavelwegen) aan de Gemeente**

1. De Initiatiefnemer zal – voor zover aan de orde – tegen een koopprijs van € 1,= (zegge: één euro) aan de Gemeente verkopen gelijk de Gemeente van de Initiatiefnemer zal kopen, als Openbaar Gebied (Kavelwegen) ingerichte of in te richten gronden in het Projectgebied, een en ander zoals specifiek aan te duiden in het Ontwikkelplan. **[fiscale check]**

2. De juridische levering (eigendomsoverdracht) van bedoelde gronden zal gelijktijdig plaatsvinden met de definitieve oplevering van de werken als bedoeld in het eerste lid. Vanaf dat moment is de Gemeente ook belast met het onderhoud en beheer van de betreffende gronden en werken. Indien de betreffende werken c.a. gefaseerd aan de Gemeente worden opgeleverd, dan kunnen Partijen in dat kader ook overeenkomen dat de daartoe behorende gronden ook gefaseerd aan de Gemeente worden geleverd.

3. De Initiatiefnemer verklaart:

a. ten tijde van het ondertekenen van de betreffende leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van de in dit artikel bedoelde gronden;

b. dat er ten tijde van het ondertekenen van de betreffende leveringsakte geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gronden zullen bestaan;

c. dat de verkochte gronden bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte ongevorderd zullen zijn, en niet zonder recht of titel in gebruik zullen zijn bij derden;

d. dat de in dit artikel bedoelde gronden bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte ontruimd zullen zijn, vrij van huur, pacht, en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huur- en pachtbescherming;

e. dat de in dit artikel bedoelde gronden ten tijde van de levering ervan vrij zullen zijn van hypotheek, beslagen en andere zakelijke rechten, alsmede van inschrijvingen daarvan;

f. dat er met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gronden geen erfdiensbaarheden zullen zijn, behoudens [@@];

g. dat er met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gronden geen kwalitatieve verplichtingen zullen zijn, behoudens [@@];

h. dat er met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gronden aan de gemeente geen kettingbedingen zullen behoeven te worden opgelegd, behoudens [@@];

i. dat er met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gronden geen beperkte (gedoog-)plichten zullen zijn als bedoeld in de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht, behoudens [@@];

j. dat ten tijde van het ondertekenen van de betreffende leveringsakte de lasten over de alsdan vervallen periode zullen zijn voldaan;

k. dat met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gronden geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage(-procedure) aanhangig zal zijn;

l. dat met betrekking tot de in dit artikel bedoelde gronden geen subsidie van overheidswege is, c.q. zal worden aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

4. De Initiatiefnemer garandeert ten tijde van de betreffende levering de juistheid van zijn opgave, gedaan in de vorige alinea. De Initiatiefnemer staat er voor in dat hij aan de Gemeente al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de Gemeente behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de Gemeente bekend kunnen zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar geldende verkeersopvattingen van de Gemeente verlangd kan worden, door de Initiatiefnemer niet behoeven te worden verstrekt.

5. De Gemeente verklaart dat zij uitdrukkelijk aanvaardt voormelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in de vorige alinea voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
6. De betreffende leveringsakten zullen worden verleden ten overstaan van notaris mr. [@@].
7. De Initiatiefnemer staat er tegenover de Gemeente voor in dat zich – ten tijde van de levering ervan – in de bodem en het grondwater van de in dit artikel bedoelde gronden geen zodanige (concentraties/hoeveelheden van) schadelijke stoffen bevinden dat daarin – ingevolge de van toepassing zijnde regelgeving en het oordeel van de ter zake bevoegde bestuursorganen – een belemmering is gelegen voor een gebruik ervan ten behoeve van Openbaar Gebied.
8. De in verband met de leveringen van de in dit artikel bedoelde gronden eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of – voor zover deze belasting redelijkerwijs niet (volledig) door de Gemeente ten laste van het BTWcompensatiefonds kan worden gebracht, c.q. voor de Gemeente (anderszins) niet verrekenbaar is – omzetbelasting, en/of andere heffingen komen voor rekening en risico van de Initiatiefnemer, ook ingeval deze belasting(en) en heffingen bij de Gemeente wordt (worden) geheven. Partijen zullen zich in onderling overleg overigens inspannen bedoelde belastingen en heffingen te vermijden, zonder dat zulks voor de Gemeente echter tot een nadeel mag leiden. [**fiscale check**]
9. De kosten en rechten wegens de leveringen van de in dit artikel bedoelde gronden, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.
10. De betaling van de kosten, rechten en belastingen in verband met de leveringen van de in dit artikel bedoelde gronden vindt plaats via het kantoor van de notaris, en zal plaatsvinden bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte.
11. De afleveringen (feitelijke leveringen) van de in dit artikel bedoelde gronden vinden plaats bij het ondertekenen van de betreffende leveringsakte. Tot de betreffende aflevering dient de Initiatiefnemer als een zorgvuldig schuldenaar voor de in dit artikel bedoelde gronden te zorgen

## Bijlage 12: Werkzaamheden bouwsteen 1

Omschrijving van de werkzaamheden uit Bouwsteen een

De Initiatiefnemer is zelf opdrachtgever voor een pakket aan werkzaamheden . De Initiatiefnemer betaalt de facturen ook rechtstreeks aan derden. Het gaat om de volgende zaken:

- Onderzoeken die nodig zijn ter onderbouwing van de ruimtelijke maatregel (bijvoorbeeld rond bodem, water, geluid, kabels en leidingen, flora en fauna en planschade (planschade-analyserisico). Met de Gebiedsregisseur wordt verkend wat er aan aanvullend onderzoek noodzakelijk is, gelet op beschikbare resultaten uit recent onderzoek
- Het zorg dragen voor natuurcompensatie
- Het secundaire ruimtelijke casco, dat behelst de aanleg, het functiegereed maken en houden van de verkeersverharding op de kavel, het publieke groen en de waterbeheersing, met inbegrip van de vuilwaterverwerking (sanitatie) en het zo nodig aanbrengen van een terp voor het realiseren van de bebouwing.
- De aansluiting op het drinkwatersysteem (aanleg en aansluitkosten)
- De aansluiting op het elektriciteitsnet (aanleg en aansluitkosten)
- Het ontwerpen, maken en functiegereed houden van een systeem van energieopwekking
- Alle kosten van het ontwerp en de ontwikkeling en gebruik van het vastgoed, met in begrip van het erf met parkeerplaatsen
- En overigens: alle kosten die niet expliciet zijn genoemd onder Bouwsteen twee en die in Bouwsteen twee onder de kostenomslag vallen waarvoor een Exploitatiebijdrage wordt bepaald.
- Alle beheer en in standhouding kosten op de eigen kavel

Er zijn twee bijzonderheden:

- Tot Bouwsteen een behoren ook de kosten van planschade inclusief procedurekosten. Die kosten worden gedragen door de Initiatiefnemer op basis van een door de Gemeente te verzenden factuur.
- Indien in het Ontwikkelplan is bepaald dat de Gemeente de Kavelweg aanlegt dan wordt er door de Gemeente een factuur gestuurd aan de Initiatiefnemer voor deze aanlegkosten (inclusief ontwerp en toezicht op de aanleg).