

REINBOUW



gemeente Rheden

**Koop-Ontwikkel- en  
Realisatieovereenkomst**

**Bloemershof te Dieren**

CONCEPT

..... 2024

## **INHOUD**

1. Begripsbepalingen
2. Onderwerp van de overeenkomst
3. Doel van de overeenkomst, Planning

### Deel I: KOOP REGISTERGOED

4. Grondtransactie, koopsom
5. Algemene uitgiftevoorwaarden 2013 (AUV 2013)
6. Juridische levering, betaling koopsom
7. Start bouw en teruglevering
8. Milieubepalingen (bodem, aanvullende sanering)
9. Overdracht afspraken
10. Verklaringen van de gemeente
11. Beperkte rechten ten gunste van de Gemeente
11. Kettingbeding

### DEEL II: RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

13. Publiekrechtelijke medewerking en procedures
14. Aanvragen omgevingsvergunning
15. Bouwprogramma

### DEEL III: WOONRIJP MAKEN EN LEVERING OPENBARE RUIMTE:

16. Woonrijp maken Openbare Ruimte, doorleggen Aanbestedingsplicht Gemeente, bankgarantie, teruglevering
17. Loonheffing, premies, ketenaansprakelijkheid, WAV, WAS, veiligheid

### DEEL IV ALGEMEEN

18. Schade aan bestaande omgeving
19. Zelfbewoningsverplichting
20. Vervreemdingsverbod
21. Duur van de overeenkomst, beëindiging, onvoorziene omstandigheden
22. Verbod overdracht rechten
23. Ontbinding in geval van faillissement, surseance van betaling, conservatoir -c.q. executoir beslag
24. Wet Bibob
25. Geschillen
26. Inwerkingtreding en duur van de overeenkomst
27. Overige/bijlagen/ rangorde
28. Bijlagen

**De ondergetekenden:**

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Rheden**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw G. Hofstede, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 5 december 2023 (met zaaknr. 830751) en Mandaatbesluit Rheden 2020, hierna te noemen: '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Reinbouw Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende Industrielaan 8, 6951 KG Dieren (KvK: 09029274 Vestigingsnr. 000019586949), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair zelfstandig bevoegd bestuurder, RB Vastgoedgroep B.V. gevestigd te Arnhem (KvK 88534170 Vestigingsnr. 000054391342), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair zelfstandig bevoegde bestuurder Bernard Reinders B.V. gevestigd te Veldhoven (KvK 17119817, Vestigingsnr.: 000016282620), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair zelfstandig bevoegd bestuurder, Stichting Administratiekantoor Bernard Reinders statutair gevestigd te gemeente Doetinchem (KvK 09178033), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door alleen zelfstandig bevoegde bestuurder de heer B. Reinders, hierna te noemen: '**Reinbouw**'.

De partijen sub 1 en sub 2 worden hierna gezamenlijk genoemd: '**Partijen**'.

**Overwegende dat:**

locatie

- a. de Gemeente eigenaresse is van het Registergoed, als hierna gedefinieerd;
- b. Partijen op het Registergoed, herontwikkeling tot woningbouw hebben voorzien, e.e.a. aansluitend op de door Reinbouw gebouwde brandweerkazerne, school en gymzaal, dit alles in vervolg op de in 2006 door de Raad van de Gemeente vastgestelde kaders en de uitgeschreven ontwikkelcompetitie;
- c. Partijen de oorspronkelijke (winnende) ontwerpuitgangspunten van deze ontwikkelcompetitie (met winnend stedenbouwkundig plan in de vorm van twee bouwblokken/benen), als referentiekader, als houvast voor de woningbouwontwikkeling zullen hanteren om zo doende een eenheid te verkrijgen met de al gerealiseerde bebouwing;

ontwerpbestemmingsplan

- d. het Registergoed gelegen is binnen het gebied van het vigerende bestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden-Noord 7 waarbinnen geen woningbouw gerealiseerd kan worden;
- e. het Registergoed aldus herbestemd moet worden om woningbouw mogelijk te maken;
- f. hiertoe door Reinbouw voor eigen rekening en risico in 2021 een massastudie is vervaardigd welke de Gemeente, met instemming van Reinbouw, ter inzage gelegd heeft en welke met de (overwegend positieve) reacties hierop, ter kennis van de raad van de Gemeente is gebracht op 28-9-2021;
- g. het ontwerp bestemmingsplan Dieren-Noord, locatie Burgemeester Bloemersstraat vanaf 6 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd;
- h. de Gemeente zienswijzen hierop heeft ontvangen;
- i. de voorgenomen herontwikkeling ziet op de realisatie van 32-34 woningen bestaande uit 25 appartementen, 5 patiowoningen en 2 eengezinswoningen en eventueel 2 extra woningen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid gelegen in een openbaar gebied met openbaar groen met wadi;

Didam-arrest

- j. ter uitvoering van het Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778) het voornemen om het Registergoed aan Reinbouw te verkopen (conform de gemeentelijke Beleidsregel uitgifte onroerende zaken Rheden) op

8 april 2022 gepubliceerd is, naar aanleiding van welke publicatie de Gemeente geen reacties heeft ontvangen;

Zelfbewoning bij nieuwbouw

k. de raad van de Gemeente op 28 juni 2022 een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw heeft ingevoerd per 1 oktober 2022;

Haalbaarheid

l. Reinbouw voor eigen rekening en risico vervolgens de haalbaarheid van de door haar beoogde herontwikkeling (nader) onderzocht heeft en tot de conclusie is gekomen dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling in beginsel een haalbare ontwikkeling betreft;

m. De kosten van de grondexploitatie van de Gemeente, zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening, in de koopsom voor het Registergoed zijn verdisconteerd, als gevolg waarvan deze kosten anderszins verzekerd zijn en de Gemeente geen exploitatieplan behoeft vast te stellen;

Koop- Ontwikkel- en realisatieovereenkomst en bouwrijpmaken

n. Reinbouw, de woningbouw binnen het Plangebied, als hierna gedefinieerd, voor eigen rekening en risico tot stand zal brengen ervan uitgaande dat de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk wordt;

o. Partijen vanwege de nauwe onderlinge samenhang en afstemming tussen realisatie van opstallen en inrichting van de Openbare Ruimte, als hierna gedefinieerd, inclusief benodigde sanering en waterberging, tevens afgesproken hebben dat het bouw- en woonrijp maken van de Openbare Ruimte door Reinbouw, voor eigen rekening en risico met inachtneming van het bepaalde in de Beleidsnota Inkoop- en Aanbesteding gemeente Rheden 2020, wordt uitgevoerd;

p. Partijen daartoe onderling afspraken hebben gemaakt, die zij schriftelijk wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst.

## VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Artikel 1 Begripsbepalingen

- *AUV 2013* : de 'Algemene uitgiftevoorwaarden 2013', zoals die zijn vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden d.d. 22 juli 2013 en als **bijlage 1** aan deze overeenkomst zijn gehecht;
- *Bestemmingsplan* : het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, betrekking hebbende op het plangebied, als hierna gedefinieerd;
- *Omgevingsvergunning* : de omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), benodigd voor realisatie van het Project;
- *Datum van levering* : Datum waarop het Registergoed wordt geleverd door de Gemeente aan Reinbouw;
- *de Gemeente* : de gemeente Rheden;
- *Koopsom* : de in artikel 4 opgenomen koopsom voor het Registergoed;
- *Notaris* : notaris mr.. J.F.M. (Jeroen) Schoot of diens plaatsvervanger van het kantoor Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen, Keppelseweg 1, 7001 CE Doetinchem;
- *Onherroepelijk* : rechtens onaantastbaar;
- *Openbare Ruimte* : het in het Plangebied, als hierna te definiëren, te realiseren groen met waterberging (wadi), wandelpad evenals parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en alle overige werken, welke een openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, de WVV

- en de Wegenwet, welke deel van het Plangebied door Reinbouw na voltooiing conform het bepaalde in deze overeenkomst aan de Gemeente zal worden geleverd;
- *Opstallen* : de in het Plangebied te realiseren 32 woningen, eventueel uit te breiden met 2 woningen indien een binnenplanse afwijking conform bestemmingsplan haalbaar is blijken uit een hiertoe verleende omgevingsvergunning.
  - *Opstalontwikkeling* : de ontwikkeling, realisatie en verkoop van de Opstallen;
  - *Plangebied* : de onroerende zaak, gelegen aan de Burgemeester Bloemersstraat en de Oostlaan te Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie O nr. 338 (gedeeltelijk) met een omvang van ca. 8.255 m<sup>2</sup>, ook te noemen 'de locatie' als aangeduid op de aan de onderhavige overeenkomst als **Bijlage 2** gehechte grondtransactietekening met code 6699 d.d. 07-09-2022:
  - *Project* : de Opstalontwikkeling, het bouwrijp maken van het Plangebied en het Woonrijp maken van de Openbare Ruimte, inclusief de aanleg van parkeerplaatsen en openbaar groen met wadi en wandelpaadje en inclusief de in artikel 9 lid 5 bepaalde sanering en realisatie van het in artikel 7 bedoelde regenwaterafvoersysteem;
  - *Registergoed* : de onroerende zaak, gelegen aan de Burgemeester Bloemersstraat en de Oostlaan te Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie O nr. 338 (gedeeltelijk), met een omvang van ca. 8.255 m<sup>2</sup>, zoals indicatief aangegeven op de grondtransactietekening met code 6699 d.d. 07-09-2022, **Bijlage 2**;
  - *Wnb-vergunning* : onherroepelijke vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd voor het Project.
  - *Woningen* : de maximaal 32 (eventueel 34) te realiseren of gerealiseerde woningen;
  - *Woonrijp* : woonrijp volgens een door de Gemeente goed te keuren bestek, gebaseerd op de eisen en specificaties, zoals omschreven is in de Voorwaarden Openbare ruimte en Verkeer d.d. september 2022 (**Bijlage 3**) en in de Randvoorwaarden inrichting openbare ruimte Bloemershof in Dieren met schetsontwerp buitenruimte Bloemershof gemeente Rheden d.d. 30 augustus 2022 (**Bijlage 4**) en mede bevattende de eisen opgenomen in de in artikel 8 lid 5 van deze overeenkomst bedoelde Notitie Beschrijving Sanering (**Bijlage 5**).

## **Artikel 2 Onderwerp van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst heeft betrekking op:
  - A. de verkoop van het Registergoed ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project;
  - B. de planologische medewerking van de Gemeente met betrekking tot het Project;
  - C. de (terug)koop door de Gemeente van de Openbare Ruimte in de overeengekomen staat.
2. Reinbouw ontwikkelt het Project voor eigen rekening en risico, overeenkomstig de voorwaarden zoals neergelegd in deze overeenkomst.

3. Het door Reinbouw te realiseren bouwprogramma bestaat uit maximaal 32 woningen in de vrije koopsector waarvan 70% van de woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De NHG kostengrens bedraagt per 1 januari-2023 € 405.000,--. Het bouwprogramma is onderverdeeld in:

- 25 appartementen;
- 5 geschakelde woningen;
- 2 aaneengebouwde woningen of twee-onder-1 kap woningen.

Dit maximale bouwprogramma kan met 2 extra woningen uitgebreid worden indien dit op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente aangevraagd en verleend kan worden.

Indien de NHG kostengrens verlaagd of verhoogd zou worden onder of boven het bedrag per 1 januari 2023 van € 405.000,-- , dan blijven partijen voor die 70 % van de woningen in de vrije koopsector, de maximale kostengrens van € 405.000,-- hanteren.

### **Artikel 3 Doel van de overeenkomst, Planning**

1. Partijen stellen zich ten doel om in gezamenlijk overleg en met behoud van ieders verantwoordelijkheid en volgens de in de onderhavige overeenkomst omschreven taakverdeling en planning te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Project waaronder afspraken met betrekking tot de verkoop en levering van het Registergoed en afspraken over het bouw- en woonrijpmaken van de Openbare Ruimte.
2. Partijen hebben hiertoe een indicatieve planning opgesteld en verbinden zich over en weer hun uiterste best te zullen doen om deze planning haalbaar te maken (zie **Bijlage 7**). Indien omstandigheden dat vergen, dan treden partijen in overleg en maken afspraken over wie welke maatregelen neemt.

## **DEEL I: KOOP REGISTERGOED:**

### **Artikel 4 Grondtransactie, koopsom**

1. De Gemeente verkoopt aan Reinbouw, gelijk deze van haar koopt, het Registergoed voor de Koopsom van € (zegge euro, prijspeil 1 januari 2024 exclusief de verschuldigde omzetbelasting, en exclusief kosten koper en eventueel andere verschuldigde belastingen, welke allen voor rekening en risico komen van Reinbouw. Partijen gaan bij de overdracht van het registergoed aldus uit van een levering in de BTW-sfeer aangezien het registergoed 'onbebouwde grond betreft die bestemd is om te worden bebouwd met een of meer woningen' (d.w.z. maximaal 32 woningen met de bij de woningen behorende voorzieningen als spelen, groen waaronder wadi), welke levering volgens het bepaalde in artikel 6 lid 2 van deze overeenkomst zal plaatsnemen na onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning . De Koopsom wordt geïndexeerd met 2,5 % vanaf 1-1-2024 tot het feitelijke betaalmoment van de koopsom zoals bepaald in artikel 6 lid 3 van de overeenkomst.
2. Eventuele meerkosten door noodzakelijk gebruik van elektrische voertuigen voor het bouw- en woonrijp maken van het Registergoed, zijn voor rekening van De Gemeente. Deze eventuele noodzakelijke meerkosten zijn niet opgenomen in de koopsom aangezien deze kosten op dit moment moeilijk te ramen zijn. Reinbouw committeert zich middels artikel 16.4 van deze overeenkomst, aan een meervoudige onderhandse aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken. Hierin zal Reinbouw op dit punt een tweeledige uitvraag doen voor 1) kosten traditioneel en 2) kosten elektrisch bouwen conform wat benodigd is voor SSRS (Stik Stof Registratie Systeem i.v.m. Wet Natuurbescherming) vergunning. Hiermee brengt Reinbouw de eventuele meerkosten voor het elektrisch bouw- en woonrijp maken, aan de Gemeente in beeld. De eventuele meerkosten die dit met zich meebrengt, mag Reinbouw bij de Gemeente uiterlijk tot 4

maanden na verkrijgen van uitkomst aanbesteding, in rekening brengen met bijvoegen van bewijsstukken van deze meerkosten. Deze meerkosten mogen niet meer bedragen € . (zegge: euro) exclusief B.T.W.

3. Het Registergoed is bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van het Project.

#### **Artikel 5 Algemene uitgiftevoorwaarden 2013 (AUV 2013)**

1. Voor zover daarvan bij de onderhavige overeenkomst niet wordt afgeweken, zijn op de onderhavige overeenkomst de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte AUV 2013 van toepassing met uitzondering van Hoofdstuk I (De Aanbieding), de artikelen 12 (milieukundig onderzoek) 13 (ontbinding in geval van verontreiniging) en 26 (ontbindende voorwaarde van financiering).
2. Reinbouw verklaart voor ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van de AUV 2013.

#### **Artikel 6 Waarborg, juridische levering, betaling koopsom**

1. In plaats van het doen van een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van 10 % van de koopsom zoals is bepaald in artikel 13 van de AUV 2013, is Reinbouw gerechtigd om --tot zekerheid van de nakoming van haar verplichting de koopsom te betalen en overige verplichtingen van deel I (Koop registergoed) van deze overeenkomst na te komen— om gelijktijdig bij de ondertekening van deze Overeenkomst een first demand bankgarantie ten behoeve van de Gemeente te stellen ter grootte van 10 % van de koopsom van een Nederlandse kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning als bedoeld in artikel 2:12 respectievelijk 2:21 van de Wet op het financieel toezicht. Reinbouw mag ook een soortgelijke garantie van N.V. Nationale Borg-Maatschappij stellen. Deze (bank)garantie dient onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te bevatten en voort te duren tot de voor overdracht vereiste akte van levering volgens het bepaalde in dit artikel verleden is.
2. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal in afwijking van artikel 7 lid 1 van de AUV 2013 worden verleden binnen één maand nadat de Omgevingsvergunning voor het Project Onherroepelijk is geworden.
3. In aansluiting op het bepaalde in artikel 6 lid 1 AUV 2013 vindt betaling van de Koopsom plaats ten tijde van de juridische levering van het Registergoed. Artikel 6 lid 2 van de AUV 2013 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in geval van niet of niet tijdige betaling van de Koopsom door Reinbouw aan de (Notaris of de) Gemeente, de Gemeente zich het recht voorbehoudt om in plaats van de wettelijke rente, de wettelijke handelsrente conform artikel 6:119a BW in rekening te brengen. Er vindt nimmer verrekening plaats van de Koopsom, behoudens met de op grond van artikel 14 lid 1 AUV 2013 betaalde waarborgsom.
4. Bij de juridische levering van het Registergoed zal afstand worden gedaan van het recht deze overeenkomst en de juridische levering te ontbinden, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst.
5. De Gemeente heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle haar bekende kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Reinbouw aanvaardt alle uit de openbare registers blijkende voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk en verbindt zich jegens de Gemeente tot nakoming van het hierin bepaalde. Daarnaast aanvaardt Reinbouw uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor haar uit

de feitelijke situatie kenbaar zijn of kenbaar behoren te zijn en voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

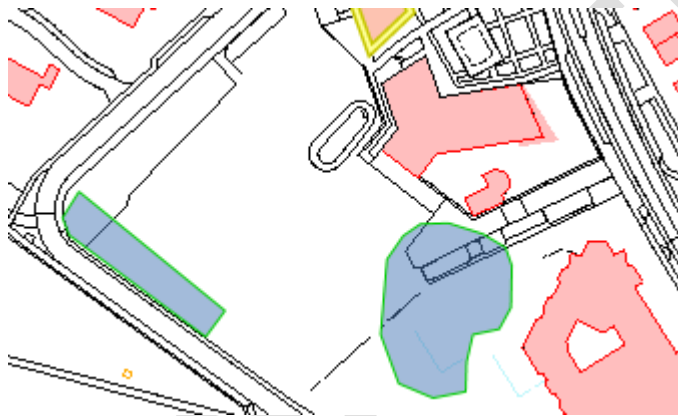
#### **Artikel 7 Start bouw en teruglevering**

1. Reinbouw start zo spoedig mogelijk met de voorverkoop van de woningen doch uiterlijk binnen 3 maanden nadat de Wnb-vergunning voor het Project verkregen is, dit ervan uitgaande dat op moment eveneens de vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.  
Mocht op moment van verkrijging Wnb-vergunning, het bestemmingsplan voor het Project niet zijn vastgesteld, dan start Reinbouw z.s.m. met de voorverkoop van de woningen doch uiterlijk binnen 3 maanden na vaststelling bestemmingsplan.  
Reinbouw is verplicht de Gemeente op de hoogte te houden, tenminste eenmaal per kwartaal, van het verloop van de voorverkoop van de woningen.
2. De Gemeente is gerechtigd om deze overeenkomst en de levering van het Registergoed door middel van een buitengerechtelijke schriftelijke mededeling te ontbinden, indien Reinbouw niet uiterlijk binnen 4 maanden na levering van het Registergoed een aanvang heeft gemaakt met realisatie van de tot het Project behorende opstallen blijken uit ontgravingen voor de opstallen en aanbrengen van wapening fundering van de opstallen.
3. In geval van ontbinding op grond van het vorige lid zal geen indexering van de terug te betalen Koopsom plaatsvinden, noch wordt de terug te betalen Koopsom vermeerderd met enige vorm van rente. De teruglevering vindt plaats uiterlijk binnen één maand na de dagtekening van de brief waarin de Gemeente aan Reinbouw mededeelt van het recht op ontbinding gebruik te maken.
4. Teruglevering vindt plaats in dezelfde staat als waarin het Registergoed aan Reinbouw geleverd is, vrij van alle daarin aangebrachte voorzieningen, werken, verontreinigingen e.d., alsmede vrij van eventuele lasten en rechten tenzij die op het moment van levering ook reeds gevestigd waren. Alle door of namens Reinbouw aan het Registergoed aangebrachte wijzigingen zullen op kosten van Reinbouw verwijderd worden, tenzij partijen voorafgaand aan de teruglevering schriftelijke afspraken maken dat bepaalde wijzigingen niet ongedaan hoeven te worden gemaakt.
5. Eventuele belastingen (waaronder tevens begrepen eventuele boetes of naheffingen opgelegd door de Belastingdienst) die verschuldigd zijn wegens de teruglevering bij ontbinding van de overeenkomst en de levering van het Registergoed, alsmede de kosten van teruglevering, daaronder inbegrepen de kosten van de notaris, zijn voor rekening van Reinbouw. Indien de Gemeente voor dergelijke belastingen en/of kosten wordt aangeslagen, zal Reinbouw deze op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente betalen.
6. De Gemeente is gerechtigd om haar verplichting tot terugbetaling van de Koopsom op te schorten tot het moment waarop Reinbouw heeft voldaan aan haar uit de leden 3 en 4 van dit artikel voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 8 Milieubepalingen (bodem, aanvullende sanering), Japanse duizendknoop**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen in het Plangebied is onderzoek verricht. Dit betreft een verkennend bodemonderzoek Burgemeester Bloemersstraat-Oostlaan te Dieren van BK ingenieurs B.V. datum 4 oktober 2022 (projectnummer: 223884). Partijen zijn in het bezit van dit rapport.

2. Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor het gebruik wonen en intensief gebruikt (openbaar) groen en aldus dat het Registergoed geschikt is voor het beoogde gebruik.
3. Het risico van de eventueel gesignaleerde verontreiniging en het risico dat achteraf blijkt dat nog niet ten tijde van de juridische levering zoals bepaald in artikel 6 van deze Overeenkomst (in de in lid 1 vermelde onderzoeksrapport) gesignaleerde verontreiniging en/of de Japanse Duizendknoop in het Registergoed aanwezig is, is voor rekening van Reinbouw. Reinbouw zal de Gemeente vrijwaren terzake van aanspraken van derden indien en voor zover te eniger tijd verontreiniging in het Registergoed wordt aangetroffen.
4. In dit verkennend bodemonderzoek is niet begrepen de in het Plangebied aanwezige en eerder gesaneerde 2 locaties, welke publiekrechtelijke beperkingen kennen volgens de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen (hierna ook te noemen: WKPB locaties) zoals de verplichting om de leeflaag in stand te houden, welke beperkingen Reinbouw uitdrukkelijk aanvaardt. De vrijwaringsplicht van Reinbouw jegens de Gemeente zoals in lid 3 van dit artikel is opgenomen, is niet van toepassing op deze WKPB locaties zodat Reinbouw bij de teruglevering deze als WKPB locaties, aan de gemeente zal terug leveren.



5. De in het Project begrepen woningen zijn gepland buiten deze in lid 4 genoemde WKPB locaties waarbij geldt dat de zuidoostelijke WKPB-locatie (welke ook uitstrekt tot aangrenzend perceel Harderwijkerweg 1a te Dieren) in de directe nabijheid van de geplande woningen is gelegen.
6. Om elk risico op een beschadiging van de saneringsmaatregelen te voorkomen en een uitbreiding van de plaatsgevonden sanering te bewerkstelligen (ter plaatse van de voortuinen van de woningen aldaar), zal een aanvullende sanering worden uitgevoerd door Reinbouw volgens de voorschriften zoals beschreven in de Notitie Omschrijving Sanering Burgemeester Bloemersstraat-Oostlaan te Dieren d.d.1-9-2022, met projectnummer 223884 (= **Bijlage 5**) en overigens volgens het bepaalde in artikel 16 lid 1 van deze overeenkomst.
7. De Gemeente is tot nu toe geen meldingen bekend van de aanwezigheid van de Japanse duizendknoop in het Registergoed. Mocht de Japanse duizendknoop alsnog aangetroffen worden in het Registergoed, dan zal de gemeente tot het moment van de juridische levering, de bestrijding daarvan op zich nemen op de dan voor haar gebruikelijk wijze waarop de Gemeente de Japanse duizendknoop in haar gemeente bestrijdt.

### **Artikel 9 Overdracht aanspraken**

1. Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het Registergoed toegebrachte schade, gaan over op Reinbouw per het tijdstip van overdracht van het Registergoed.
2. De Gemeente verplicht zich de haar bekende gegevens terzake van de in lid 1 bedoelde aanspraken aan Reinbouw te verstrekken en machtigt Reinbouw hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Reinbouw te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
3. Reinbouw heeft geen enkele aanspraak jegens de Gemeente op grond van (de verklaringen van) deze overeenkomst indien en voor zover Reinbouw ter zake van hetzelfde feit op grond van de overdracht van de in artikel 8 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde aanspraken een vordering tegen de in dat artikel bedoelde derden kan instellen.

### **Artikel 10 Verklaringen van de Gemeente**

1. De Gemeente verklaart het navolgende:
  - a. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Registergoed;
  - b. aan de Gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
  - c. aan de Gemeente is betreffende het Registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
    1. als beschermd monument in de zin van de artikelen 3, 4, 6 of 7 van de Monumentenwet 1988;
    2. als beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
    3. als beschermd monument in de zin van de gemeentelijke Monumentenverordening;
  - d. het Registergoed is niet betrokken in een ruilverkaveling casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
  - e. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
  - f. aan de Gemeente zijn daarnaast geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend anders dan de publiekrechtelijke beperking m.b.t. de WKPB locaties (zie artikel 7 van deze overeenkomst).

### **Artikel 11 Beperkte rechten ten gunste van de Gemeente**

In de akte van levering van het Registergoed zal worden opgenomen dat de eigenaar van het Registergoed, anders dan de Openbare Ruimte, verplicht is op eerste verzoek van de Gemeente er aan mee te werken, dat om niet en voor onbeperkte duur kwalitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten, strekkende tot het aanbrengen, hebben en onderhouden van palen, kabels, rioleringen, aanduidingsborden, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de perceelsgedeelten waarop Reinbouw voornemens is bebouwing te realiseren, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit nodig zal achten, tot stand worden gebracht en voor rekening van de Gemeente in stand worden gehouden. Omtrent de plaats en de wijze waarop de Gemeente van deze bevoegdheid gebruik maakt, zal voorafgaand overleg worden gepleegd met Reinbouw. De kosten van vestiging komen ten laste van de Gemeente.

### **Artikel 12 Kettingbeding**

Met toepassing van en in aanvulling op het bepaalde in artikel 18 AUV 2013 waarbij de in artikel 18 lid 1 AUV 2013 genoemde boete vervangen wordt door een direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderd duizend euro), worden onderstaande afspraken van deze overeenkomst met een kettingbeding versterkt:

- artikel 19 Zelfbewoningsplicht

## **DEEL II: RUIMTELIJKE ONTWIKKELING:**

### **Artikel 13 Publiekrechtelijke medewerking en procedures**

1. De Gemeente zal, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zoveel mogelijk bevorderen (inspanningsverplichting) dat alle voor het Project vereiste publiekrechtelijke besluiten worden genomen en dat (na ontvangst van ontvankelijke aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van het Project, verleend worden. Voor zover de Gemeente deze publiekrechtelijk besluiten zelf moet nemen, spant zij zich in deze besluitvorming zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen. Voor zover andere overheden de desbetreffende publiekrechtelijke besluiten moeten nemen en daartoe informatie/medewerking van de zijde van de Gemeente nodig is, zal de Gemeente deze zo spoedig mogelijk verstrekken c.q. verlenen.
2. De Gemeente zal, met inachtneming van het vermelde in lid 1, zich inspannen (inspanningsverplichting) om zo spoedig mogelijk na ondertekening door Partijen van deze overeenkomst, de formele RO-procedure voor een bestemmingsplanwijziging te doorlopen.
3. Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat onverlet de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden en het vervullen van publiekrechtelijke taken en verplichtingen door de Gemeente en/of andere overheden (Europeesrechtelijke regelgeving daaronder begrepen). De Gemeente is derhalve door de onderhavige overeenkomst op geen enkele wijze gebonden terzake van de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en zal mitsdien onverminderd de bevoegdheid hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen.
4. De Gemeente is nimmer aansprakelijk jegens Reinbouw in geval van (rechts)handelingen, nalaten of besluiten (waaronder beslissingen op bezwaar) die de voortgang en doorgang van het Project niet bevorderen doch die voortvloeien uit haar publieke verantwoordelijkheid, tenzij sprake is van opzet en/of grove schuld van de zijde van de Gemeente. De Gemeente is voorts nimmer aansprakelijk voor vertragingen die mochten optreden bij andere of hogere overheidslichamen die bemoeienis met deze procedures moeten of kunnen hebben, rechtsprekende lichamen daaronder begrepen, of voor besluiten die zij mochten nemen.
5. De Gemeente zal zich naar beste vermogen inspannen om de in lid 1 van dit artikel genoemde procedure met succes te doen verlopen, maar aanvaardt op geen enkele wijze aansprakelijkheid voor het onverhoopte geval dat vrijstellingen, vergunningen, ontheffingen en andere voor het Project benodigde overheidsgoedkeuringen (van welke aard dan ook) niet kunnen worden verleend of niet in stand blijven, dan wel worden vernietigd en/of geschorst door rechterlijk ingrijpen, ook waar het gaat om eventueel daardoor ontstane vertragingen. Het kan daarbij overigens uitdrukkelijk ook gaan om situaties, waarin de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, taken en/of verplichtingen op een wijze moet handelen of juist niet moet handelen, die op zich beschouwd niet in het belang van het Project is. Tenzij dergelijke

omstandigheden zijn terug te voeren op grove schuld van de Gemeente, draagt Reinbouw daarvan dus het risico.

6. In de akte van levering, als bedoeld in artikel 6 lid 1 van deze overeenkomst, zal een kwantitatieve verplichting ten behoeve van de Gemeente worden overeengekomen, inhoudende dat het de eigenaar van dat deel van het Registergoed dat de Openbare Ruimte vormt, niet is toegestaan dat stuk grond voor andere doeleinden te gebruiken dan als Openbare Ruimte, waaronder begrepen het aanleggen/inrichten hiervan als Openbare Ruimte, op overtreding van welke verplichting een boete staat groot € 1.000,= (zegge: duizend euro) per dag dat deze overtreding voortduurt, na verloop van 8 dagen na de dag waarop de Gemeente de eigenaar van de Openbare Ruimte heeft gesommeerd om deze overtreding te beëindigen.  
Onder het gebruik als Openbare Ruimte wordt in dit artikel eveneens verstaan de privaatrechtelijke toestemming om gedurende de aanlegfase, in en na overleg met de Gemeente, een bouwplaats aan te leggen met verplaatsbare units(s) ('bouwkeet') en tijdelijk te gebruiken voor de bouw van de woningen in het Project.

#### **Artikel 14 Aanvragen omgevingsvergunning**

1. Reinbouw verplicht zich jegens de Gemeente om binnen 6 maanden na de dag waarop beide (navolgende) voorwaarden vervuld zijn dat wil zeggen de Wnb-vergunning verkregen is en eveneens het Bestemmingsplan Onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag – van een ontvankelijke aanvraag is sprake op het moment dat het bevoegd gezag alle voor de betreffende aanvraag vereiste gegevens en bescheiden heeft ontvangen – voor de Omgevingsvergunning in te dienen en voorts gedurende de procedure(s) terzake de verkrijging van de Omgevingsvergunning de geldende procedurevoorschriften en -termijnen te volgen en te hanteren en (telkens) zo spoedig mogelijk te reageren op verzoeken van het bevoegd gezag om aanvullende informatie te verstrekken en het bevoegde gezag maximaal te ondersteunen in geval door derden tegen de verleende omgevingsvergunning rechtsmiddelen worden ingesteld.
2. Uitdrukkelijk komen Partijen overeen dat een tekortkoming van Reinbouw in de nakoming van het in het vorige lid bepaalde, ontbinding van deze overeenkomst rechtvaardigt.

#### **Artikel 15 Bouwprogramma**

Het is Reinbouw niet toegestaan om een ander bouwprogramma te realiseren dan vastgelegd in artikel 2 lid 3 van deze overeenkomst, tenzij Reinbouw voor een afwijking van het vastgelegde bouwprogramma, vooraf een schriftelijke toestemming van de Gemeente heeft verkregen.

### **DEEL III: WOONRIJP MAKEN EN LEVERING OPENBARE RUIMTE:**

#### **Artikel 16 Woonrijp maken Openbare Ruimte, doorleggen aanbestedingsplicht Gemeente, bankgarantie, teruglevering inclusief regelingen m.b.t. waterafvoer, verzamelcontainer, erfscheiding overgang prive/openbaar**

1. Reinbouw is verplicht om de Openbare Ruimte in te richten, regenwaterafvoersysteem (art 16 lid 8) te realiseren en sanering uit te voeren (artikel 8 lid 6) , e.e.a. tezamen te noemen: "**het Werk**", en het Werk aan de Gemeente op te leveren op het in lid 6 van dit artikel vermelde tijdstip.
2. De oplevering door Reinbouw van het Werk aan de Gemeente geschiedt conform een door de Gemeente goed te keuren bestek c.q. een voorafgaande goedkeuring van de Gemeente van het bij het bevoegd gezag in te dienen, BUS-melding of Saneringsplan. Het bestek voor wat betreft de Openbare Ruimte is gebaseerd op de eisen en

voorschriften als opgenomen in **Bijlage 3** en **Bijlage 4** van deze overeenkomst. De sanering is volgens de voorschriften in Notitie Beschrijving Sanering volgens **Bijlage 5** van deze overeenkomst.

3. Tot het Werk behoren ook een tweetal voorzieningen welke gelegen zijn buiten het Registergoed zijnde een rioolverzwaring (nabij de school De Tender, Partijen bekend) en een nieuwe rioolaansluiting bij de Burgemeester Bloemersstraat. Het bestek ziet aldus op de aanleg van (de nieuwe) Openbare Ruimte maar ook op deze twee aanpassingen van de openbare werken buiten het Registergoed.
4. Het Werk wordt door Reinbouw aanbesteed volgens de aanbestedingsregels van de Gemeente, zoals vastgelegd in de Beleidsnota Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Rheden, vastgesteld door de raad van de gemeente op 2-7-2020, bijgevoegd als **Bijlage 6**,

Voordat de aanbestedingsprocedure (meervoudig onderhands zoals is vastgelegd in de Beleidsnota van dit artikel) wordt opgestart, dient het opgestelde bestek te worden goedgekeurd door de Gemeente.

5. De Gemeente houdt toezicht op de uitvoering van het Werk (in de vorm van 'meekijken' op bepaalde momenten, maar oefent geen dagelijks toezicht uit) en Reinbouw garandeert dat de Gemeente alle voor dat toezicht benodigde informatie en toegang tot het Werk zal krijgen. Aanwijzingen van de Gemeente dienen door Reinbouw terstond te worden opgevolgd, tenzij dat in redelijkheid niet van Reinbouw kan worden gevergd. Deze wijze van toezicht door de Gemeente c.q. het opvolgen van aanwijzingen van de Gemeente door Reinbouw, is ingegeven vanwege de afspraak van Partijen dat Reinbouw zelf verantwoordelijk is voor de uitvoering van het Werk en laten aldus de verplichting van Reinbouw om de Openbare Ruimte op te leveren conform het door de Gemeente goedgekeurde bestek en de eisen van goed en deugdelijk werk onverlet.
6. Oplevering van het Werk, vindt plaats binnen 60 werkdagen, of zoveel eerder als later partijen nader overeenkomen, nadat de Opstallen bouwkundig zijn opgeleverd. Reinbouw doet hierbij uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk afstand van het recht om verlenging van de termijn van oplevering te vorderen. Op deze oplevering is het bepaalde in § 9 UAV-2012 van toepassing, waarbij voor 'directie' moet worden gelezen: de Gemeente en voor 'aannemer' moet worden gelezen Reinbouw.
7. Binnen vier weken na oplevering van de het Werk, levert Reinbouw de eigendom van de Openbare Ruimte aan de Gemeente tegen betaling van een koopsom van € 1,- v.o.n. (zegge: één euro). De hiermee gemoeide kosten, waaronder die van notariële overdracht, komen voor rekening en risico van de Gemeente. De in dit lid bedoelde koopsom is vast en Reinbouw is naast deze koopprijs geen enkele vergoeding aan Reinbouw in verband met realisatie van het Werk verschuldigd, althans deze wordt geacht te zijn verdisconteerd in de Koopsom voor het Registergoed. Voor zover vereist komen Partijen overeen dat Reinbouw in verband hiermee geen beroep toekomt op onvoorziene omstandigheden, kostenverhogende omstandigheden, of een vergoeding op welke grond dan ook.
8. Gelijktijdig met de in het vorige lid bedoelde levering, zal een regeling getroffen worden in de akte van levering:
  - a. voor de afvoer van hemelwater van het appartementencomplex (onderdeel van de Opstallen) naar de in de Openbare Ruimte gesitueerde waterberging. Hierin zal opgenomen worden dat de Gemeente de afvoer van het hemelwater naar de in de Openbare Ruimte gelegen waterberging toestaat en Reinbouw (en rechtsopvolgers als toekomstige eigenaren van het appartementengebouw) zich verplicht om het hemelwater af te voeren naar de waterberging in de Openbare Ruimte;

- b. voor het door Reinbouw aanleggen, hebben, houden en onderhouden van een (ondergrondse) verzamelafvalcontainer t.b.v. de 25 appartementen van het bouwprogramma, door in nader overleg tussen Partijen, het benodigde opstalrecht, voor onbepaalde tijd, te vestigen op een door Reinbouw aan de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen plek binnen de locatie tegen betaling van een eenmalige opstalrechtvergoeding aan de Gemeente gebaseerd op een m2prijs van €           kosten koper;
- c. voor de realisatie door Reinbouw en altijd durende handhaving en niet verwijdering van de:
- erfafscheiding aan de achterzijde van de 5 geschakelde woningen (zie aanduiding in de vorm van bruine streep en 'muurtje' op schetsontwerp van Bijlage 4) in de vorm van een waterkerend muurtje van ca 1 meter hoog met toegang tot de Openbare Ruimte, te plaatsen tegen de erfgrans, op eigendom van de privé (achter)tuinen van de 5 geschakelde woningen;
  - erfafscheiding aan de zij- en achterkant van de tuinen van de 2 aaneengebouwde woningen (zie aanduiding in de vorm van oranje streep en 'zachte (groene) overgang van prive naar openbaar' op Schetsontwerp Bijlage 4) ) in de vorm van een blijvend groene afscheiding van 1.80 hoog (als gaaswerk met klimop of blijvend groenen haag), te plaatsen tegen de erfgrans, op eigendom van de achtertuinten van deze woningen;
  - erfafscheiding aan de voorzijde van de 5 geschakelde woningen (zie aanduiding in de vorm van een groene streep en 'haag' op schetsontwerp van Bijlage 4) in de vorm van een beukenhaag of haagbeuk van ca. 1 m. hoog, te plaatsen tegen de erfgrans, op eigendom van de voortuinen van deze woningen
- en nader uit te werken (met boete op niet nakomen met een afschrikwekkende werking) als kwalitatieve verplichting volgens artikel 19 AUV 2013.  
Reinbouw zal deze in lid c van dit artikel genoemde erfafscheidingen nog in overleg met de Gemeente nader uitwerken en alleen gerechtigd zijn een andere erfafscheiding(en), te realiseren indien de Gemeente daarmee vooraf en schriftelijk mee ingestemd heeft
9. Van de in lid 6 van dit artikel bedoelde oplevering wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien in het proces-verbaal opgenomen gebreken niet binnen zes weken na de opleveringsdatum naar tevredenheid van de Gemeente zijn hersteld of opgeheven, heeft de Gemeente het recht om andere partijen in te schakelen om de herstelwerkzaamheden te voltooien voor rekening van Reinbouw.
10. Voor het Werk geldt een onderhoudstermijn van 12 maanden en een daarop aansluitende aansprakelijkheid voor verborgen gebreken (in de zin van paragraaf 12 van de UAV 2012) van 5 jaar.
11. Na de in lid 6 van dit artikel bedoelde oplevering zal de Gemeente de Openbare Ruimte voor eigen rekening beheren en onderhouden.
12. Bij overtreding van de in lid 6 van dit artikel vermelde termijn is Reinbouw een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van € 5.000,=, (zegge: vijfduizend euro) per dag dat de oplevering te laat is, zulks onverminderd de rechten van de Gemeente op grond van de wet, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht op aanvullende schadevergoeding.
13. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichting het Werk te realiseren, waaronder begrepen verschuldigdheid van de in het vorige lid bedoelde boete, stelt Reinbouw voorafgaand aan de levering van het Registergoed een first demand bankgarantie ten behoeve van de Gemeente ter grootte van € 500.000,00--.

(zegge: vijfhonderdduizend euro) van een Nederlandse kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning als bedoeld in artikel 2:12 respectievelijk 2:21 van de Wet op het financieel toezicht. Reinbouw mag ook een soortgelijke garantie van N.V. Nationale Borg-Maatschappij stellen. Deze (bank)garantie dient onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te bevatten en voort te duren totdat het Werk voltooid en gebruiksklaar is. Mochten Partijen gezamenlijk tot de conclusie komen dat een gefaseerde formele oplevering van het Werk mogelijk en wenselijk is, dan zal de Gemeente in alle redelijkheid bezien in hoeverre een daarmee corresponderende afbouw van de (bank)garantie 'naar rato' mogelijk is.

De gestelde bankgarantie zal na de formele oplevering van het Werkgebied zoals in lid 6 van dit artikel is opgenomen, verminderd worden tot € 50.000,00 ( zegge vijftigduizend euro) en voortduren tot het einde van de in lid 10 bedoelde onderhoudstermijn.

14. Reinbouw doet ten aanzien van het Werk afstand van haar toekomende retentierechten en Reinbouw garandeert dat eventueel door hem in te schakelen onderaannemers van hun retentierecht afstand hebben gedaan. Reinbouw doet eveneens afstand van het recht de werkzaamheden ter realisatie van het Werk te schorsen of op te schorten.

#### **Artikel 17 Loonheffing, premies, ketenaansprakelijkheid, WAV, WAS, veiligheid**

1. Reinbouw is een rechtspersoon. Met de ten behoeve van de uitvoering van het Werk door Reinbouw ingezette personen is door de Gemeente geen arbeidsovereenkomst aangegaan. Reinbouw draagt zelf de verschuldigde inkomstenbelasting en/of sociale premies af ten aanzien van de door Reinbouw ten behoeve van de uitvoering van het Werk ingezette personen, dan wel de door Reinbouw ingezette personen (ZZP'ers etcetera) dragen zelf de verschuldigde inkomstenbelasting en/of sociale premies af. Reinbouw vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken ingevolge deze Aannemingsovereenkomst, van de Belastingdienst en/of UWV.
2. Reinbouw zal op eerste verzoek van de Gemeente bewijs van betaling van de verschuldigde inkomstenbelasting en sociale premies verstrekken. Tevens zal Reinbouw op eerste verzoek van de Gemeente aan een door de Gemeente aan te wijzen accountant inzage in zijn boekhouding verschaffen om te kunnen vaststellen of Reinbouw aan zijn verplichtingen voldoet. De kosten die hieraan verbonden zijn, komen voor rekening van de Gemeente.
3. Indien – om wat voor reden dan ook – op enig moment zou blijken dat in afwijking van de bedoelingen van Partijen, al dan niet met terugwerkende kracht, sprake is van een dienstverband tussen de Gemeente en de door Reinbouw ten behoeve van de uitvoering van het Werk ingezette personen, is de Gemeente gerechtigd de verschuldigde inkomstenbelasting en sociale premies in te houden op de vergoeding die Reinbouw op grond van deze overeenkomst ontvangt en deze af te dragen. Voor zover de vergoeding reeds zonder inhouding aan Reinbouw is betaald, is de Gemeente gerechtigd het bedrag van de ten onrechte niet ingehouden inkomstenbelasting en sociale premies van Reinbouw terug te vorderen.
4. Indien de Gemeente wordt geconfronteerd met naheffingsaanslagen inkomstenbelasting en sociale premies door de Belastingdienst/UWV in verband met de door de Gemeente aan Reinbouw uitbetaalde vergoedingen, waaronder mede worden begrepen vergoedingen die geacht worden te zijn uitbetaald, voor de door Reinbouw of een door Reinbouw ingezette derde verrichte werkzaamheden, zal Reinbouw een bedrag ter grootte van deze naheffingen en/of correcties (inclusief eventuele fiscale boetes, heffingsrente etc.) betalen aan de Gemeente. Reinbouw zal binnen 30 dagen na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente overgaan tot terugbetaling.

5. Indien de relatie tussen de Gemeente en de door Reinbouw ten behoeve van de uitvoering van het Werk ingezette persoon wordt aangemerkt als een dienstbetrekking zoals bedoeld in de fiscale en/of sociale wet- en regelgeving, verklaren Partijen hierbij uitdrukkelijk dat de relatie tussen de Gemeente en de door Reinbouw ten behoeve van de uitvoering van het Werk ingezette persoon niet kwalificeert als een arbeidsovereenkomst in de zin van Boek 7, titel 10 BW.
6. Reinbouw vrijwaart De Gemeente voor alle aanspraken die derden krachtens ketenaansprakelijkheid geldend zouden kunnen maken jegens De Gemeente.
7. Reinbouw zal er nauwlettend op toezien dat zijn eventuele onderaannemers de hiervoor vermelde verplichtingen zelf volledig nakomen en bij wijze van kettingbeding alle verplichtingen vanwege de ketenaansprakelijkheid aan hun onderaannemers opleggen en de naleving ervan controleren.
8. Reinbouw is gehouden een geblokkeerde rekening (g-rekening) als bedoeld in de Uitvoeringsregeling Inleners, Keten- en De Gemeentesaansprakelijkheid 2004 te openen. Reinbouw zal aan de Gemeente een actuele Verklaring betalingsgedrag van de Belastingdienst en uitkeringsinstanties, alsmede een kopie van de afgesloten G-rekening en kopie uittreksel van Kamer van Koophandel overhandigen, zijnde niet ouder dan 30 dagen na aanvang van de werkzaamheden. Desgevraagd zal Reinbouw gedurende de werkzaamheden aan de Gemeente gegevens verstrekken, waaruit blijkt dat aan deze verplichting is voldaan.
9. Reinbouw zal uitsluitend een overeenkomst aangaan met onderaannemers die beschikken over een g-rekening, of die onmiddellijk een dergelijke rekening zullen openen, tenzij een onderaannemer dient te worden aangemerkt als ZZP'er.
10. Reinbouw staat er voor in dat hij alle hem in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.
11. Reinbouw verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van het vorige lid zijn opgelegd ook op te leggen aan alle onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van het Werk inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van de Gemeente aan te tonen.
12. Reinbouw vrijwaart de Gemeente voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in het vorige leden opgelegde verplichtingen.
13. Indien en voor zover op grond van de Wet aanpak Schijnconstructies de Gemeente aansprakelijk kan worden gehouden voor enige overtreding van die wet of enige daarmee verbonden wet- of regelgeving, vrijwaart Reinbouw de Gemeente reeds nu voor alsdan voor elke aansprakelijkheid dienaangaande.
14. Reinbouw voorziet tijdig en correct in alle maatregelen en verplichtingen die vereist zijn vanuit Arbowet en -regelgeving om veiligheid te waarborgen. Daartoe behoren onder meer:
  - a. het ophangen van de kennisgeving Arbeidsinspectie op de bouwplaats en het actualiseren ervan.
  - b. Het opstellen van een V&G-plan.
  - c. Het inrichten en actueel houden van een V&G-dossier.
15. Reinbouw zal de Gemeente onmiddellijk op de hoogte stellen van alle ongevallen in of aan het Werk.

## **DEEL IV ALGEMEEN:**

### **Artikel 18 Schade aan bestaande omgeving**

Het optreden van schade aan de bestaande omgeving (bebouwing, infrastructuur, bomen en houtopstanden) als gevolg van het Project is voor rekening en risico van Reinbouw. Reinbouw vrijwaart de Gemeente, hoe ook genaamd, voor schade veroorzaakt door de ontwikkeling en realisatie van het Project door of in opdracht van Reinbouw.

### **Artikel 19 Zelfbewoningsverplichting**

1. a. De in het Plangebied te bouwen woningen zullen door Reinbouw uitsluitend worden verkocht aan gegadigden die zelf in de door Reinbouw te realiseren woningen gaan wonen. Reinbouw zal de zelfbewoningsplicht zoals omschreven in lid 2 van dit artikel opnemen in de koopovereenkomsten met de individuele kopers.
  - b. Indien Reinbouw de zelfbewoningsplicht niet opneemt in de koopovereenkomsten met de individuele kopers verbeurt Reinbouw per woning waarbij de zelfbewoningsplicht niet is bedongen, aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van €50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro)
  - c. Reinbouw is verplicht de Gemeente (t.a.v. het team wonen) binnen 4 weken na feitelijke oplevering ter bewoning van de woning aan de particuliere koper, schriftelijk te informeren over de datum van de feitelijke oplevering van de woning. Niet of niet tijdig informeren door Reinbouw maakt dat Reinbouw een direct opeisbare boete aan de Gemeente verbeurt van € 25.000,00 (zegge: vijftentwintig duizend euro) per woning.
2. a. De (individuele) koper van de in lid 1 genoemde woningen, moet de woning zelf (met zijn eventuele partner en/of andere gezinsleden) bewonen en mag de woning dus niet verhuren of op een andere manier in gebruik geven aan andere personen of bedrijven. Deze zelfbewoningsplicht eindigt 5 jaar na oplevering van de woning door Reinbouw aan de individuele koper.  
Op het moment dat de (individuele) koper de woning binnen deze termijn verkoopt (na schriftelijke ontheffing van de Gemeente, zie in dit artikel onder lid 2 sub c) en levert aan een ander, dan moet hij deze zelfbewoningsplicht doorleggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer de individuele koper of zijn rechtsopvolger deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar, dan is hij een direct opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro).
  - b. Het bepaalde in het lid 2 onder a van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
    - executoriale verkoop;
    - verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
    - schriftelijke ontheffing door het College van Burgemeester en Wethouders als bedoeld in dit artikel lid 2 sub c.
  - c. de Gemeente kan op verzoek van de (individuele) koper of zijn rechtsopvolger schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien -naar het oordeel van de Gemeente- een instandhouding van de zelfbewoningsverplichting in redelijkheid niet gevegd kan worden. De ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
    - verhuur bij verblijf van koper in het buitenland in verband met werk en/of studie van Koper (maximaal één jaar);
    - bewoning of verhuur aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwantschap heeft in de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graad met de koper.
    -

### **Artikel 20 Vervreemdingsverbod**

1. Het is Reinbouw niet toegestaan om, zonder toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders, het Registergoed geheel of gedeeltelijk in juridische of economische eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verkopen, verhuren of verpachten voordat het Project is gerealiseerd. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW (machtiging tot te gelde maken en bezwaren).
3. Onder het in lid 1 van dit artikel vermelde verbod valt niet het overdragen van in dat lid bedoelde rechten aan derden, die het door hen verkregen registergoed zullen bewonen en op wie het bepaalde van artikel 19 van deze overeenkomst van toepassing is.
4. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Reinbouw een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van de hoogte van de koopsom zoals bepaald in artikel 4 van deze Overeenkomst zulks onverminderd de rechten van de Gemeente op grond van de wet, waaronder het recht om nakoming te vorderen en het recht op aanvullende schadevergoeding.

### **Artikel 21 Duur van de overeenkomst, beëindiging, onvoorziene omstandigheden**

1. Deze overeenkomst kan door ieder van Partijen worden ontbonden:
  - a. indien het Bestemmingsplan niet uiterlijk op 31 december 2024 Onherroepelijk is vastgesteld; of
  - b. indien de Omgevingsvergunning of andere voor realisatie van het Project benodigde toestemmingen, vergunningen of goedkeuringen van overheidswege niet uiterlijk op 31 december 2025 onherroepelijk zijn verleend c.q. verkregen.

Deze overeenkomst kan door Reinbouw worden ontbonden:

- c. uiterlijk tot 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, indien door Reinbouw geen definitieve overeenstemming is bereikt in de vorm van getekende koopovereenkomsten voor het Project ten aanzien van tenminste 70% van de woningen.
  - d. Indien Reinbouw aan de Gemeente om een verlenging van deze uiterlijke termijn van 1 jaar verzoekt, zal de Gemeente hier (onder nader te stellen voorwaarden) voor open staan, tenminste indien en voor zover Reinbouw aan de Gemeente aantoonbaar dat ze alle benodigde inspanningen heeft gedaan om de woningen te verkopen en inzicht geeft in voor hoeveel woningen daadwerkelijk een koopovereenkomst is gesloten voor het project.  
Mocht dit minimale voorverkooppercentage evenwel onder de 60% liggen, dan treden partijen eerst in gesprek alvorens de Gemeente een beslissing neemt op het verzoek van Reinbouw tot verlenging van de in artikel 21 lid1 sub c overeengekomen uiterlijk termijn van 1 jaar.  
Indien een verlengingsverzoek van Reinbouw aan de gemeente zijn oorzaak vindt in het uitblijven van de voor het Project benodigde Wnb-vergunning (mede met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7 en 14 van deze overeenkomst) dan zal de Gemeente eveneens voor een verlenging van de uiterlijke termijn van 1 jaar (onder nader te stellen voorwaarden) open staan.
2. Ontbinding van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in het vorige lid dient plaats te vinden door middel van een aangetekende schriftelijke mededeling aan de andere Partij uiterlijk op de vijfde werkdag na het in het vorige lid vermelde tijdstip.

3. De Gemeente kan deze overeenkomst verder eenzijdig zonder gerechtelijke tussenkomst schriftelijk ontbinden zonder dat er door Reinbouw aanspraak kan worden gemaakt op enige vergoeding van schade, hoe dan ook genaamd, (zonder dat ingebrekestelling is vereist) indien het faillissement van Reinbouw is aangevraagd of verleend of surseance van betaling is aangevraagd of verleend, alsmede wanneer er executoriaal beslag wordt gelegd op de roerende en/of onroerende zaken van Reinbouw en/of vorderingen die Reinbouw (op een derde) heeft dan wel uit ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen.
4. De buitengerechtelijke ontbindingsmogelijkheden die de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst heeft, laten de wettelijke ontbindings- en beëindigingsmogelijkheden onverlet.
5. Bij een tussentijdse beëindiging als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zullen partijen van elkaar geen kosten of schaden claimen.
6. Bij beëindiging of ontbinding van deze overeenkomst, is de Gemeente, behoudens indien zij in verzuim is geweest, gerechtigd om gebruik te maken van alle ontwerpen, plannen, rapporten en overige informatie waarover zij ter zake van het Project beschikt, al dan niet verschaft door Reinbouw.

#### **Artikel 22 Verbod overdracht rechten**

Het is Reinbouw niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente over te dragen aan een derde. Onder een overdracht als bedoeld in dit artikel wordt tevens verstaan een overdracht van de meerderheid van de aandelen van Reinbouw. Bij overtreding van de in de vorige volzin opgenomen verplichting zal Reinbouw een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren ter hoogte van € 50.000,-, (zegge: vijftigduizend euro), zulks onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te eisen, wanneer de daadwerkelijk geleden schade hoger is dan het bedrag van de boete.

#### **Artikel 23 Ontbinding in geval van faillissement, surseance van betaling, conservatoir – c.q. executoriaal beslag**

Indien Reinbouw in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er conservatoir dan wel executoriaal beslag wordt gelegd op onroerende zaken of op essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van Reinbouw waardoor een goede uitvoering en nakoming van deze overeenkomst niet of niet langer mogelijk is, heeft de Gemeente het recht deze overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten en schaden, in welk vorm ook te eisen.

#### **Artikel 24 Wet Bibob**

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob Rheden 2019 voor de toepassing van de Wet Bibob bij vastgoedtransacties van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en met de inhoud daarvan in te stemmen.
2. De Gemeente kan, tot het moment van juridische levering van het Registergoed, de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
  - a. Er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat deze overeenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- b. Er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het registergoed, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Reinbouw in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat vanwege deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
  - f. Reinbouw heeft nagelaten de eventuele (toekomstige) vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden (zie ook lid 4 van dit artikel).
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
  4. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

### **Artikel 25 Geschillen**

1. Op deze overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. In geval van een geschil, rust op Partijen een inspanningsverplichting, om met inachtneming van elkaars belangen, alles in het werk te stellen om zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van de onderhavige overeenkomst te zoeken naar een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.
3. Alle geschillen, die naar aanleiding van de onderhavige overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, indien na inachtneming van het bepaalde in lid 2 naar oordeel van ten minste één der partijen sprake is van een onoplosbaar geschil, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Arnhem, tenzij Partijen in een voorkomend geval ter zake van het betreffende geschil arbitrage overeenkomen.
4. Partijen komen overeen dat geschillen met betrekking tot oplevering van de Openbare Ruimte ook mogen worden voorgelegd aan de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen, in welk geval arbitrage zal plaatsvinden op basis van het arbitragereglement dat geldt op de dag van het sluiten van deze overeenkomst.

### **Artikel 26 Inwerkingtreding en duur overeenkomst**

Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door beide Partijen en eindigt nadat Partijen over en weer hebben voldaan aan al hun verplichtingen, voortvloeiende uit de overeenkomst.

### **Artikel 27 Overige**

1. Indien komt vast te staan dat één of meer van de bepalingen van de onderhavige overeenkomst nietig is of wordt vernietigd, blijft de overeenkomst voor het overige in stand, Partijen verplichten zich jegens elkaar de nietige danwel vernietigde bepalingen te wijzigen in een rechtsgeldige bepaling die zoveel mogelijk beantwoordt aan de strekking van de nietige of vernietigde bepaling.
2. De bijlagen bij de onderhavige overeenkomst, zoals vermeld in artikel 28 maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
3. Indien er sprake is van tegenstrijdigheden tussen de overeenkomst en de bijlagen, dan prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de inhoud van de

bijlagen zelf geldt "nieuw gaat voor oud" en bij documenten van gelijke datum "beschrijving gaat voor tekening".

### **Artikel 28 Bijlagen**

1. AUV 2013;
2. Grondtransactietekening d.d. 07-09-2022 met code 6699;
3. Voorwaarden Openbare ruimte en Verkeer d.d. september 2022;
4. Randvoorwaarden inrichting openbare ruimte Bloemershof in Dieren, schetsontwerp buitenruimte Bloemershof gemeente Rheden d.d. 30-8-2022;
5. Notitie omschrijving sanering van BK Ingenieurs B.V. 1-9-2022;
6. Beleidsnota Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Rheden, vastgesteld door de raad van de gemeente op 2-7-2020;
7. Indicatieve planning.

Aldus in drievoud overeengekomen en getekend.

te .....  
d.d.

Reinbouw Vastgoed B.V.  
B.Reinders

te .....  
d.d.

de Gemeente  
G. Hofstede

## BIJLAGE 7

### Indicatieve planning (art. 3)

#### **2024**

1 <sup>e</sup> kw	2024	Bestemmingsplan vaststelling (besluitvorming)
2 <sup>e</sup> kw	2024	Onherroepelijk bestemmingsplan mits geen beroep RvStj → wèl beroep ingediend, dan schuiven termijnen wrs. ca. 1 jaar door
4 <sup>e</sup> kw	2024	Aanvraag omgevingsvergunning (binnen 6 mnd na onherroepelijk bestemmingsplan mits Wnb-vergunning)

#### **2025**

4 <sup>e</sup> kw 2024/ 1 <sup>e</sup> kw 2025		Besluit mbt omgevingsvergunning bouwen (mits tijdige aanvraag mogelijk)
1 <sup>e</sup> 2 <sup>e</sup> kw 2025		Levering (binnen 1 maand na onherroepelijke omgevingsvergunning)
3 <sup>e</sup> 4 <sup>e</sup> kw 2025		Uiterlijk Aanvang Start bouw opstallen (binnen 4 maanden na levering)

#### **2026**

3, 4 <sup>e</sup> kw 2026		Oplevering (bouwkundig) woningen
3 <sup>e</sup> , 4 <sup>e</sup> kw 2026		Oplevering Werk (binnen 60 w.d. na bouwkundige Oplevering woningen) Teruglevering Openbare Ruimte aan Gemeente