

**Anterieure overeenkomst
“locatie Burgemeester Gommansstraat te Venlo”**

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Venlo**, kantoorhoudende aan de Hanzeplaats 1 te 5912 AT Venlo, postadres: postbus 3434, 5902 RK Venlo, hierbij vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer A.S. Scholten, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van, nummer, hierna te noemen “**gemeente**”

en

2. **Stichting Woonwenz**, gevestigd te Venlo en kantoorhoudende aan de Molenbossen 618, te 5923 AJ Venlo, postadres: postbus 337, 5900 AH Venlo, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 12012275, bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.C.M. van Engelen geboren op 28 augustus 1967, in hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen “**ontwikkelaar**”

De ontwikkelaar en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: “**partijen**”

nemen het volgende in overweging:

1. De ontwikkelaar is eigenaar van gronden aan de Burgemeester Gommansstraat 177 – 247 te Blerick, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 6254 en wenst in het plangebied 36 appartementen te ontwikkelen en realiseren, bestaande uit 10 of 11 vrije sector- en 25 of 26 sociale huurappartementen;
2. De openbare ruimte dient te worden heringericht als gevolg van deze ontwikkeling;
3. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft bij haar besluit van 28 maart 2023 onder nummer 1925 (bijlage 1) kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief, waarbij ontwikkelaar voor eigen rekening en risico het project gaat ontwikkelen en uitwerken, passend binnen de gemeentelijke voorwaarden;
4. Ontwikkelaar behoeft hierbij de medewerking van de gemeente voor de toepassing van de planologische procedure en de verkoop van gemeentelijke grond, benodigd voor de locatieontwikkeling. Een deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 7668, groot 421 m2, in eigendom van de gemeente, heeft de ontwikkelaar nodig voor dit project;
5. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
6. Partijen hebben kennisgenomen van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), waarin de Hoge Raad – onder meer en kort samengevat – heeft overwogen dat het een overheidslichaam niet vrij staat om een onroerende zaak onderhands te verkopen zonder eerst mededingingsruimte te bieden indien sprake is van meerdere gegadigden of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn;



7. Partijen menen dat geen sprake is van (een redelijke verwachting op) meerdere gegadigden, mede gelet op dat:

- zelfstandige ontwikkeling van de uit te geven onroerende zaak is niet mogelijk. Dit is met name het geval als ontwikkelaar een (overwegende) grondpositie op de ontwikkellocatie en plangebied heeft en door de uitgifte het plan integraal ontwikkeld kan worden op de door de gemeente voorgestane wijze en vorm (ontwikkelaar conformeert zich aan het publiekrechtelijke (bestemmingsplan)kader en de gemeentelijke locatie- en grondexploitatie-eisen);
- géén gegadigden zich tot de gemeente of tot koper hebben gewend: deze verkoop is gepubliceerd van 31-10-2023 tot en met 20-11-2023.

Partijen menen dat om die reden de door de Hoge Raad in zijn arrest geformuleerde verplichtingen, waaronder de verplichting tot het organiseren van mededingingsruimte en het organiseren van een passende mate van openbaarheid (zie r.o. 3.1.4 en 3.1.5; hierna "de Mededingingsnorm") niet van toepassing zijn.

9. Voor het onverhoopte geval dat de gemeente door onderhandse verkoop van het verkochte in strijd handelt met een of meer van de verplichtingen uit het arrest van de Hoge Raad, dan gaan partijen ervan uit dat de Anterieure overeenkomst daardoor niet nietig of aantastbaar is.
10. Omdat geen absolute zekerheid bestaat over de juridische en feitelijke opvattingen zoals beschreven in de overwegingen hiervoor onder 8. en 9., voorzien partijen in deze Anterieure overeenkomst in een regeling voor het geval dat hun opvattingen onjuist zouden blijken. Voor dat geval bepalen partijen dat de gemeente niet aansprakelijk is voor door Koper geleden schade en bepalen partijen dat ontwikkelaar de gemeente vrijwaart ter zake van aansprakelijkheid jegens derden;
11. Partijen zijn gelet op vorenstaande overwegingen in overleg getreden over het aangaan van een Anterieure overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen.

en komen het volgende overeen:

I Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat:

- a) Het college een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst heeft genomen;
- b) Deze overeenkomst namens alle partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend;.
- c) Het college kan beschikken over het benodigde budget voor de medewerking aan en uitvoering van de grondexploitatie en de in de overeenkomst vastgelegde betalings- en financiële verplichtingen kan nakomen, op basis van een door de gemeenteraad op grond van haar budgetrecht genomen besluit tot het beschikbaar stellen van het krediet voor uitvoering van deze grondexploitatie;
- d) de Raad van Commissarissen van ontwikkelaar heeft ingestemd met de planontwikkeling aan de Burgemeester Gommansstraat / deze overeenkomst inclusief bijlagen;

II Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt is deze **vet afgebeeld**.

Anterieure overeenkomst: Overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar over grondexploitatie; het vanuit gemeentelijk oogpunt op grond van de grondexploitatieregels uitvoerbaar maken van het bestemmingsplan en gesloten ter afwending van de vaststelling van een exploitatieplan.

Bestemmingsplan: Het (voor)ontwerp plan met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan en het concept bouwplan zal worden vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening zal doorlopen.

Bouwrijp maken: Het overeenkomstig het door de gemeente opgestelde bestek en sloopbestek aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen binnen het exploitatiegebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, electriciteits-, CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven); het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; het kappen en verwijderen van bomen na verleende omgevingsvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; de aanleg van waterpartijen, bermsloten, waterberging en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting; het plaatsen van brandkranen.

Gemeentegrond

De door de gemeente aan Woonwenz in eigendom te leveren nu nog deels bebouwde grond die bestemd is om ter uitvoering van de Anterieure overeenkomst bebouwd te gaan worden met woningbouw van Woonwenz en door haar als verkrijger vrijgemaakt en geschikt zal worden gemaakt voor die bebouwing. Partijen stellen met betrekking tot de fiscale status van de grond ten tijde van de beoogde levering vast dat er op de grond geen bebouwing staat, meer in het bijzonder een deel is verhard met een tegel- en klinkerbestrating. De grond zal geleverd worden aan Woonwenz in de huidige staat, die wordt aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt.



Grondexploitatie: De financieel-economische totstandkoming en verantwoording van het project aan de zijde van de gemeente, waarin alle baten en lasten, investeringen en opbrengsten ten opzichte van elkaar worden verrekend en waaruit uiteindelijk een exploitatieresultaat kan worden berekend.

Exploitatiegebied: Het gebied kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummers 6254 en 7668 (gedeeltelijk), groot 3.689 m², plaatselijk bekend als Burgemeester Gommansstraat 177 - 247, waarbinnen het project valt en dat gebaat wordt door de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, aangeduid op bijlage 2, kaart tekeningnummer M653 d.d. 08-11-2023 begrenzing exploitatiegebied en te verkopen grond.

Exploitatieplan: Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inrichtingsplan: Een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare grond in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt geschikt voor uitwerking tot op DO niveau, opgenomen in bijlage 3.

Kostenverhaal: Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Locatie-eisen: Alle eisen die op grond van artikel 6.13 lid 1 sub c onder 4 en 5 en lid 2 sub b tot en met d Wro mogelijk zijn, waarbij het gaat om tijdvak, fasering en koppeling, eisen aan en uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte en regels voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw .

Ontbindingsovereenkomst: Een overeenkomst waarin in geval van calamiteiten wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze exploitatieovereenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en hoe de concrete realisering van het project verder zal dienen te geschieden.

Openbare ruimte: De in het exploitatiegebied te realiseren voorzieningen van openbaar nut, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Overleggroep: Een groep waarin onder leiding van Woonwenz ter begeleiding van het project en de coördinatie tussen partijen structureel overleg gevoerd wordt.

Planning: Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het project gereed moet zijn, zoals bijgevoegd in bijlage 4.

Planuitvoering: Het bouw- en woonrijp maken en het (aansluitend) bebouwen van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

Programma van eisen: De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor de realisatie van het project, die als bijlage 5 bij deze overeenkomst is gevoegd.

Project: Het geheel van werkzaamheden dat ten behoeve van de planuitvoering wordt uitgevoerd.

Sociale huurwoning: Huurwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub d Bro.



Voorzieningen van openbaar nut: De in het exploitatiegebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

Woningbouwcategorie: Aangewezen financieringscategorieën voor woningbouw, waartoe voor wat betreft sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap in het bestemmingsplan percentages kunnen worden opgenomen en in het exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Woonrijp maken: Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg (inzaaien en planten) van openbaar groen, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen; en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.



III Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het **exploitatiegebied** voor rekening en risico van ontwikkelaar, inclusief het daarbij behorende **kostenverhaal**.

Artikel 2 Algemene verplichtingen van de gemeente

- a. De gemeente heeft de maximale inspanningsverplichting dat zij de realisatie van het Project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst zal blijven bevorderen.
- b. De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de ontwikkelaar vervaardigd (ontwerp)bestemmingsplan, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de korst haalbare termijn vigerend wordt.
- c. De inrichting van de **openbare ruimte** waaronder aanleg van **voorzieningen van openbaar nut** en de ontsluiting van het exploitatiegebied zal door de gemeente plaatsvinden overeenkomstig de door de ontwikkelaar vervaardigde **beeldkwaliteitsplan** en/of **inrichtingsplan**.
- d. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, alle omgevingsvergunningen nodig voor de uitvoering van het Project, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- e. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid naar het oordeel van de gemeente vereist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 3 Algemene verplichtingen van de ontwikkelaar

- a. De ontwikkelaar heeft geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de gemeente, een stedenbouwkundig plan (zie bijlage 6) vervaardigd dat na goedkeuring door de gemeente mede de basis wordt voor de Inrichtingstekening en kan zijn voor het (ontwerp-) Bestemmingsplan.
- b. De ontwikkelaar zal tijdig de benodigde inlichtingen en omgevingsvergunningen aanvragen overeenkomstig het Bestemmingsplan, waaronder bij de gemeente de omgevingsvergunning voor de bouw- en aansluitvergunningen alsmede de omgevingsvergunning(en) overeenkomstig de Wet milieubeheer bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Verkeer en Waterstaat.
- c. De ontwikkelaar verplicht zich om, in samenspraak met de gemeente, tijdig in overleg te treden met de betreffende nutsbedrijven omtrent het beschikbaar stellen van de nutsleiding tracés en de inpassing van de nuts-werkzaamheden tijdens het Bouw- en Woonrijp maken.
- d. De ontwikkelaar zal de gronden in het exploitatiegebied Bouw- en Woonrijp maken en bebouwen met het in de verleende omgevingsvergunning vastgelegde bouwplan.



- e. Ontwikkelaar draagt voor start van de werkzaamheden van het Bouw- en Woonrijp maken een opname (nulmeting) van de staat van de omliggende Openbare ruimte; zij is aansprakelijk voor opgetreden schade aan gemeente-eigendom als gevolg de in haar opdracht verrichte werkzaamheden van het bouwrijp en woonrijp maken en zal zorg dragen voor herstel van alle opgetreden schade.
- f. Ontwikkelaar mag niet eerder starten met bouwen dan nadat er een door de gemeente goedgekeurd voorstel van ontwikkelaar voor de bouwplaats-inrichting beschikbaar is.
- g. Ontwikkelaar verplicht zich om de parkeerplaatsen in de Openbare ruimte, welke gesitueerd zijn op het eigendom van ontwikkelaar, blijvend voor een ieder openbaar toegankelijk te houden. In het Bestemmingsplan is dit eveneens als voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

Artikel 4 Overdracht gronden

4.1 Levering I gemeentegrond

- a. De ontwikkelaar benodigt de eigendom van de grond, die in de feitelijke staat wordt geleverd met het oog op de realisering van zijn woningbouwplan en die in het bestemmingsplan de bestemming(en) Wonen en Groen krijgt, het perceel kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie M, nummer 7668, gedeeltelijk ter grootte van maximaal 421 m², aangegeven in blauwe streep arcering op de kaart bijlage 2, nummer M653. Met inachtneming van voornoemd maximaal te leveren oppervlakte, zal de definitieve metrage nog tussen partijen worden afgestemd aan de hand van de nadere uitwerking van het bouwplan van ontwikkelaar, en definitief worden vastgesteld voorafgaand aan c.q. bij gelegenheid van de juridische levering.
- b. De gemeente zal het eigendom aan ontwikkelaar overdragen en leveren aan ontwikkelaar, die het eigendom zal aanvaarden, voor een koopprijs van € 30,45 (zegge dertig euro en vijfenveertig eurocent) per m2 exclusief overdrachtsbelasting (zie bijlage 12), uiterlijk binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is of zoveel eerder of later partijen overeenkomen, een en ander op de bij de gemeente gebruikelijke voorwaarden en navolgende bepalingen:
 - 1. De te leveren eigendom van de grond zal geschieden in de feitelijke staat. De kosten van overdracht komen ten laste van ontwikkelaar.
 - 2. Eventuele kleine afwijkingen worden bij de aanwijs door beide partijen vastgelegd.
 - 3. De levering van het eigendom vindt plaats ten overstaan van de notaris, een en ander voor zover in deze overeenkomst daarvan niet wordt of is afgeweken, met inachtneming van de partijen bekende Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 (bijlage 7), met uitzondering van de artikelen 3b, 3c en 3d en 5a. Van hoofdstuk 3 van voornoemde "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012" zijn uitdrukkelijk van toepassing de volgende artikelen: 16, 18, 19, 21 (uitsluitend van toepassing voor de vrije sector woningen), 22, 25, 26, 27, 28 en 29 en voor het overige op grond van de bij notariële leveringsakte gebruikelijk vast te leggen voorwaarden en bepalingen.
 - 4. *Levering en leveringsstaat*
De aanvaarding van het verkochte zal door de ontwikkelaar geschieden per de datum van de dag waarop de akte van transport plaatsvindt, vrij van pacht, huur en / of andere gebruiksrechten. Het verkochte zal aan de ontwikkelaar worden overgedragen met alle lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De gemeente heeft aan de ontwikkelaar kennis gegeven van alle hem bekende lasten als erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen van de zaak als blijkend uit de openbare registers en/of akten dienaangaande en in deze overeenkomst vermeld.
 - 5. *Informatie*



De gemeente verklaart dat alle informatie over de over te dragen onroerende zaken die naar verkeersopvattingen aan gemeente ter kennis hoort te worden gebracht, aan de ontwikkelaar bekend is gemaakt.

6. *Milieuhygiënische Bodemkwaliteit*

- I. De gemeente verklaart en heeft door overlegging van de benodigde onderzoeksgegevens een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740) aangetoond dat de grond in beginsel geschikt is voor het door de ontwikkelaar beoogde gebruik voor wonen (bijlage 8).
- II. Ontwikkelaar accepteert de grond in de feitelijke staat/huidige toestand en kan de Gemeente niet aanspreken op de bodemkwaliteit. De Gemeente is niet aansprakelijk voor uit het hiervoor genoemde bodemonderzoek blijvende verontreiniging(en) of aanwezigheid van objecten in de bodem. Het risico dienaangaande is voor de ontwikkelaar, die hier kennis van heeft genomen.
- III. Onverminderd het overige in dit artikel bepaalde, komen de kosten voor het verwijderen van de verontreiniging en/of objecten in de bodem van het Verkochte, al dan niet blijkend uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, waaronder mede dient te worden verstaan (eventuele hogere) stortkosten voor grond die mogelijk vrijkomt bij bewerking van de grond, voor rekening en risico van ontwikkelaar.
- IV. Dit artikel wordt als kettingsbeding in de akte van levering opgenomen als bedoeld in artikel 28 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.

7. *Kosten en belastingen*

De onroerende zaakbelasting en de waterschapslasten van het verkochte zijn vanaf de datum van de akte van transport voor rekening van de ontwikkelaar.

8. *Woonplaatskeuze*

Met betrekking tot deze overeenkomst en al haar gevolgen kiezen partijen onveranderlijk woonplaats ten kantore van genoemde notaris of diens ambtsopvolger.

9. *Gebruik*

Het verkochte zal worden gebruikt voor woningbouw en verkrijgt in het bestemmingsplan de bestemming wonen en groen.

4.2 Levering II ondergrond Openbare ruimte

- a. Ontwikkelaar is binnen het Exploitatiegebied eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Venlo sectie M nummer 6254. Op grond van het Inrichtingsplan dient een deel van deze gronden, thans nader omschreven in sub b van dit artikel, in eigendom van de gemeente te komen als onderdeel van de toekomstige Openbare ruimte.
- b. Ontwikkelaar zal binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is het eigendom van de Openbare ruimte leveren en overdragen aan de gemeente, zoals aangegeven op bijlage 2 in rode streep arcering, zijnde het perceel, kadastraal bekend gemeente Venlo sectie M nummer 6254 gedeeltelijk circa 107 m² in totaal.

De ontwikkelaar de grond benodigd voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut overdragen aan de gemeente.

- c. Ontwikkelaar zal medewerking verlenen aan de ondertekening van een bij een door ontwikkelaar te kiezen notaris op te maken notariële transportakte.

De levering en overdracht van het verkochte geschiedt overeenkomstig de navolgende bepalingen:

1. *Koopsom*

De totale koopsom van het in voorgaande lid b. genoemde gronden bedraagt € 1,- (zegge: één euro) exclusief de ter zake van deze levering verschuldigde belasting. De koopsom zal voldaan

worden bij het passeren van de notariële akte van transport. De kosten van overdracht komen ten laste van ontwikkelaar.

2. *Levering en leveringsstaat*

De aanvaarding van het verkochte zal door gemeente geschieden per de datum van de dag waarop de akte van transport plaatsvindt, vrij van pacht, huur en / of andere gebruiksrechten. Het verkochte zal aan de gemeente worden overgedragen met alle lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Ontwikkelaar heeft aan de gemeente kennis gegeven van alle hem bekende lasten als erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen van de zaak als blijkend uit de openbare registers en/of akten dienaangaande en in deze overeenkomst vermeld.

3. *Informatie*

Ontwikkelaar verklaart dat alle informatie over de over te dragen onroerende zaken die naar verkeersopvattingen aan gemeente ter kennis hoort te worden gebracht, aan de gemeente bekend is gemaakt.

4. *Milieuhygiënische Bodemkwaliteit*

- I. Ontwikkelaar verklaart en heeft door overlegging van de benodigde onderzoeksgegevens in de vorm van een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740) aangetoond dat de grond in beginsel geschikt is voor het door de gemeente beoogde gebruik als openbare ruimte (zie bijlage 9). De kosten voor het verwijderen van een verontreiniging die het beoogde gebruik als openbare ruimte in de weg staat, komen voor rekening van ontwikkelaar.
- II. Daar waar sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond (zoals gedefinieerd in de Wet bodembescherming) dient een bodemsanering uitgevoerd te worden, waarna ter plaatse van de onverharde openbare grond een leeflaag aanwezig is met een dikte van minimaal 1 meter die voldoet aan kwaliteitsklasse wonen of beter en alle van verharding voorziene openbare gronden in de eerste meter vanaf maaiveld voldoen aan een kwaliteitsklasse minimaal kleiner dan de interventiewaarde. In aanvulling hierop zijn er geen interventiewaarde overschrijdingen aanwezig in de nuts- en riooltracés die dieper dan 1 meter beneden maaiveld liggen.
- III. Ontwikkelaar verklaart en heeft, indien aan de orde wegens het bepaalde onder 4.II, door overlegging van de benodigde eidevaluaties van de bodemsanering aangetoond dat de grond voldoet aan het bepaalde onder 4.II en in beginsel geschikt is voor het door de gemeente beoogde gebruik als Openbare ruimte.

5. *Invasieve plantenexoten*

Ontwikkelaar draagt zorg dat in de periode voorafgaand aan en ten tijde van de oplevering van de openbare ruimte, de openbare ruimte schoon is van invasieve plantenexoten. Voor zover ontwikkelaar in de periode tot oplevering van de openbare ruimte vermoedt en/of constateert dat invasieve plantenexoten aanwezig zijn binnen het exploitatiegebied, is ontwikkelaar verplicht dit per ommegaande te melden bij de gemeente. In een dergelijk geval dient ontwikkelaar voor diens rekening en risico tot bestrijding over te gaan en daartoe een plan van aanpak op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen bij de gemeente. Indien op enig moment voorafgaand aan of ten tijde van de oplevering van de openbare ruimte de aanwezigheid van invasieve plantenexoten wordt vastgesteld, kan de gemeente nadere voorwaarden stellen aan haar goedkeuring voor de overdracht van de openbare ruimte.

6. *Kosten en belastingen*

De onroerende zaakbelasting en de waterschapslasten van het verkochte zijn vanaf de datum van de akte van transport voor rekening van de ontwikkelaar.

7. *Woonplaatskeuze*

Met betrekking tot deze overeenkomst en al haar gevolgen kiezen partijen onveranderlijk woonplaats ten kantore van genoemde notaris of diens ambtsopvolger.

8. *Gebruik*

Het verkochte zal worden gebruikt als Openbare ruimte en verkrijgt in het bestemmingsplan de bestemming verkeersdoeleinden en groen.

Artikel 5 Exploitatiebijdrage

- a. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de ontwikkelaar een bijdrage verschuldigd. Het bedrag is gebaseerd op een voor-calculatorisch vastgestelde bijdrage verschuldigd op basis van een door partijen gezamenlijk beoordeelde begroting en bestaande uit:
- 1) de ambtelijke planbegeleidingskosten ad € 62.800,-- (zegge: tweeënzestigduizend achthonderd). Zie bijlage 10.
 - 2) de kosten van civiel en cultuurtechnische voorbereiding en begeleiding tot de oplevering van de Openbare Ruimte ad € 26.600,- (zegge: zesentwintigduizend zeshonderd euro). Zie bijlage 10.
 - 3) de kosten van de door de gemeente uit te voeren civiel en cultuurtechnische werken voor de aanpassingen aan de openbare ruimte ad € 460.000,- (zegge: vierhonderdzesentwintigduizend euro). Zie bijlage 11.
- De kosten onder a1. en a2. zijn eenmalig verschuldigd en worden niet verrekend.
- b. De kosten onder a3. worden tussen partijen verrekend conform de werkelijk gemaakte kosten. Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat de kosten voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte nog niet zijn meegenomen in de huidige kostenraming c.q. het onder a3 genoemde bedrag, omdat op dit moment nog niet inzichtelijk is te maken welk deel van de openbare ruimte na realisatie van de bebouwing nog bouwrijp gemaakt dient te worden (o.a. verwijderen verhardingen en groen). Partijen komen overeen dat ontwikkelaar voor eigen rekening en risico met haar eigen sloopaannemer het voor de bouwplaats benodigde deel van de openbare ruimte bouwrijp maakt. Het nog resterend bouwrijp te maken deel van de openbare ruimte zal door de gemeente worden uitgevoerd als onderdeel van de door de gemeente uit te voeren civiel en cultuurtechnische aanpassingen aan de openbare ruimte en aanvullend bij ontwikkelaar in rekening worden gebracht conform het bepaalde in deze overeenkomst. De bijdragen onder a1., a2. en a3. dienen te worden voldaan op rekeningnummer NL33 BNGH 0285 0087 49 ten name van Gemeente Venlo o.v.v. "exploitatiebijdrage locatie Burgemeester Gommansstraat Venlo".
- c. De bijdragen onder a1. en a2. worden betaald binnen twee weken na het sluiten van deze Anterieure Overeenkomst. Bijdrage a3. wordt betaald volgens het volgende betalingsschema:
- 30%, derhalve € 138.000,-- (zegge: honderdachtentigduizend euro) binnen twee weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de realisatie het Project;
 - 60%, derhalve € 276.000,-- (zegge: tweehonderdzesenzeventigduizend euro) voorafgaand aan de gunning werkzaamheden van de gemeente;
 - 10%, derhalve € 46.000,-- (zegge: zesenzeventigduizend euro) voor de oplevering Openbare ruimte.
- d. Bij te late betaling van de exploitatiebijdrage is de ontwikkelaar aan de gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de dag van betaling.
- e. De eventuele nacalculatie zal voor ontwikkelaar transparant door de gemeente plaatsvinden op basis van de aan de meest recente gegevens aangepaste grondexploitatie.

Artikel 6 Planschade

- a. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het project neemt de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Venlo 2010".
- b. De gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. Indien de gemeente een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de ontwikkelaar het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de gemeente aan de gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
- c. Indien terzake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, voor rekening van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- d. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
- e. Het staat de ontwikkelaar vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de ontwikkelaar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 7 Planning

- a. Partijen hebben ten behoeve van de Planuitvoering een integrale Planning voor het Project opgesteld en overeengekomen en die als bijlage 4 aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de Planning zal de ontwikkelaar overleg plegen met alle betrokken gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. De feitelijke start van de Planuitvoering conform de Planning, geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van ontwikkelaar. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
- b. De Planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 8 Overlegstructuur

- a. Voor de begeleiding van de het project en de coördinatie tussen partijen, zal een **overleggroep** ingesteld worden.
- b. Beslissingen in de overleggroep worden genomen in samenspraak en op basis van unanimiteit.
- c. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid a genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 9 Overdracht van rechten

- a. Het is de ontwikkelaar niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- b. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de ontwikkelaar jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Artikel 10 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding en Boetebepaling

- a. De ontwikkelaar verplicht zich om de op hem rustende verplichtingen jegens de gemeente uit hoofde van de onderhavige Anterieuere overeenkomst, speciaal de artikelen 3, 4, 5, en 6 en deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het plangebied, bij wijze van kwalitatieve verplichting /kettingbeding, aan zijn rechtsopvolger(s), door het in die artikelen bepaalde in een notariële akte op te nemen en als kwalitatieve verplichting/kettingbeding in de openbare registers in te schrijven.
- b. In het geval van het achterwege laten van deze kwalitatieve verplichting/dit kettingbeding verbeurt de ontwikkelaar aan de gemeente, respectievelijk iedere rechtsopvolger(s), die deze verplichting niet of niet volledig nakomt en door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, zonder dat een nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete ter grootte € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).
- c. Indien de ontwikkelaar c.q. zijn rechtsopvolger(s), in gebreke blijft aan het bepaalde van de verplichtingen in de artikelen 3, 4, 5, en 6 als eigen verplichting na te komen, dan wel te voldoen aan de in lid a. en lid b. van dit artikel genoemde verplichtingen, verbeurt de Initiatiefnemer c.q. zijn rechtsopvolger(s), een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete ter grootte van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) en € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag voor elke dag of een gedeelte hiervan dat de tekortkoming in de nakoming voortduurt, met een maximum van € 50.000 (vijftigduizend euro).

Artikel 11 Toerekenbare tekortkoming

- a. Ingeval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de desbetreffende partij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een **ontbindingsovereenkomst** mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 14 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Anterieuere exploitatieovereenkomst 20-11-2023

Paraaf gemeente:

Paraaf ontwikkelaar:

 12 van 15

Artikel 12 Onvoorziene omstandigheden

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een van de partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.

Artikel 13 Mededinging

- a. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontwikkelaar lijdt ten gevolge van een overtreding door de gemeente van de Mededingingsnorm of de Uniceitsvoorwaarde, daaronder begrepen het geval dat overtreding door een of beide nietigheid of vernietigbaarheid van de Anterieure overeenkomst meebrengt.
- b. Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente ter zake van iedere aanspraak van derden in verband met daadwerkelijke of vermeende overtreding door de gemeente van de Mededingingsnorm of de Uniceitsvoorwaarde.
- c. Kosten die de gemeente maakt om zich buiten en in rechte te verweren tegen vaststelling van nietigheid van de Anterieure overeenkomst of vernietiging van de Anterieure overeenkomst zoals bedoeld in lid a, of tegen aanspraken zoals bedoeld in lid b, worden door ontwikkelaar aan de gemeente vergoed. Tot deze kosten behoren zowel interne kosten als externe kosten, waaronder kosten voor juridische bijstand.
- d. Dit artikel behoudt zijn geldigheid indien de Anterieure overeenkomst van rechtswege of door vernietiging nietig zal (blijken te) zijn.

Artikel 14 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de Rechtbank Limburg, tenzij partijen overeenkomen om het geschil voor te leggen aan de Raad van Arbitrage voor de bouwbedrijven.

Artikel 15 Functiebescherming sociale huurwoningen

- a. Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolgers is/zijn verplicht voor maximaal de in de volgende volzin aangegeven duur de in het Exploitatiegebied te realiseren Sociale huurwoningen uitsluitend te zullen blijven gebruiken als Sociale huurwoningen. Het is ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders voor een periode van 20 jaren (gerekend vanaf de datum van oplevering van de woningen) niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als Sociale huurwoning(en).
- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor Sociale huurwoningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Ontwikkelaar dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij burgemeester en wethouders.
- c. Indien ontwikkelaar handelt in strijd met het bepaalde in lid a en b verbeurt zij aan de gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000,- (zegge: vijftienduizend euro) per Sociale huurwoning met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- d. De artikelen 28 en 29 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting c.q. kettlingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:

- Het bestemmingsplan niet door de gemeente in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel onherroepelijk wordt;
- De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
- Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat de ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen. Het bepaalde in deze overeenkomst laat de in artikel 2 genoemde (inspannings)verplichtingen van de gemeente onverlet.

Artikel 17 Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
- b. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de grondexploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
- Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en/of inrichtingsplan;
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.
- In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 18 Exploitatieplan

De ontwikkelaar is zich ervan bewust dat onderhavige overeenkomst een **anterieure overeenkomst** betreft en de gemeente, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, een **exploitatieplan** in procedure zal brengen en vaststellen.

Artikel 19 Publicatie en ter inzage legging

De ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst in Via Venlo en haar website en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam (namen) van de ontwikkelaar van de gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, de **locatie-eisen**, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst.

Artikel 20 Bijlagen

Anterieure exploitatieovereenkomst 20-11-2023



De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

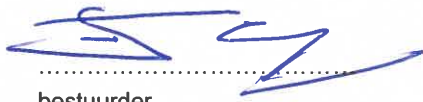
1. Brief principebesluit van 03-04-2023 onder nummer 1925
2. Kaart tekeningnummer M653 d.d. 08-11-2023 begrenzing exploitatiegebied en te verkopen grond
3. Inrichtingsplan d.d. 07-11-2023
4. Planning d.d. 09-11-2023. Programma van Eisen d.d. 02-12-2021
6. Stedenbouwkundigplan d.d. 23-01-2023
7. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012
8. Bodemkundig rapport d.d. 07-11-2023, met nummer E224055.001.002/ROE van Aelmans Milieu
9. Bodemkundig rapport d.d. 07-06-2023, met nummer E224055.004/ROE van Aelmans Eco B.V.
10. Overzicht kostenverhaal d.d. 16-11-2023
11. Kostenraming openbare ruimte d.d. 08-11-2023
12. Berekening koopsom gemeentegrond d.d. 15-11-2023

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

de gemeente Venlo

Stichting Woonwenz

.....
burgemeester
de heer A.S. Scholten


.....
bestuurder,
de heer F.C.M. van Engelen

Plaats en datum:

Plaats en datum:

.....


.....

