

Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017

Met betrekking tot het project Nuenen-West in Nuenen

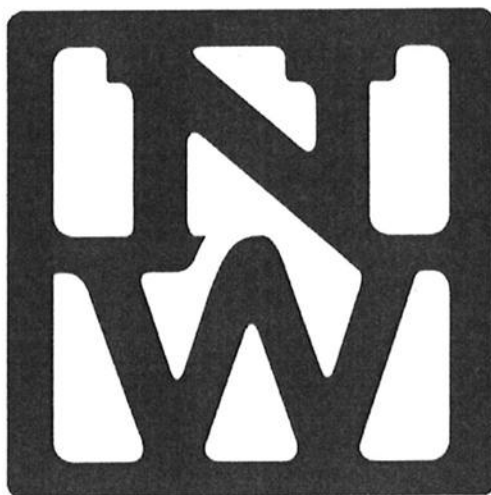
Partijen:

Gemeente Nuenen

en

Nuenen West B.V.

Datum ondertekening: 19 maart 2018



Paraaf gemeente Nuenen

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Paraaf Nuenen West B.V.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'N' and 'W' that overlap, with a horizontal line extending to the right.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I: ALGEMEEN

1.	DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN	8
2.	DOEL VAN DE OVEREENKOMST; TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	13
3.	DUUR VAN DE SAMENWERKING	14
4.	PROJECTORGANISATIE; JAARLIJKSE EVALUATIE	14
5.	PLANNING; BOUWVELDPLANNINGEN	16
6.	FASERING EN VASTSTELLING VAN EEN BOUWVELD	17
7.	ALGEMENE BEPALING INZAKE PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING	18
8.	SUBSIDIES	18

HOOFDSTUK II: HERIJKTE PLAN NUENEN-WEST; MASTERPLAN-BEELDKWALITEITSPLAN EN TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGPLAN

9.	HERIJKTE PLAN NUENEN-WEST	19
10.	FASTSTELLING VAN HET MASTERPLAN-BEELDKWALITEITSPLAN	19
11.	TOTSTANDKOMING VAN BESTEMMINGSPAN EN EXPLOITATIEPLAN	20
12.	VERKRIJGING VAN VERGUNNINGEN	21

HOOFDSTUK IIIa: GRONDTRANSACTIES

13.	GRONDAFNAME TOT AAN DE INWERKINGTREDING VAN HOOFDSTUK IV	22
14.	VERKOOP EN LEVERING VAN GRONDEN DOOR GEMEENTE AAN NUENEN-WEST BV NA DE INWERKINGTREDING VAN HOOFDSTUK IV	23
15.	GRONDEN VAN DERDEN; INZET VAN PUBLIEKRECHTELIJKE INSTRUMENTEN	24
16.	AFSPRAAK INZAKE "RUILGRONDEN"	25
17.	BIJZONDERE AFSPRAAK INZAKE BKP-PANDEN	26
18.	JAARLIJKSE EVALUATIE	27
19.	GRONDTRANSACTIES TER ZAKE VAN HET OPENBAAR GEBIED	27

HOOFDSTUK IIIb: BIJZONDERE AFSPRAKEN INZAKE REEDS GEMAAKTE KOSTEN

20.	BIJZONDERE AFSPRAKEN INZAKE DOOR DE GEMEENTE GEMAAKTE KOSTEN	28
-----	--	----

HOOFDSTUK IV: FINANCIËLE AFSPRAKEN

21.	KOOPPRIJZEN VAN DE GRONDEN EN EXPLOITATIEBIJDRAGE	29
22.	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN EN VERGOEDING VAN ANDERE KOSTEN	30
23.	BIJZONDERE AFSPRAAK INZAKE SLOOP EN SANERING	31
24.	BUITENPLANSE VOORZIENINGEN	32
25.	PLANSCHADE EN NADEELCOMPENSATIE	33
26.	VOLLEDIG KOSTENVERHAAL	33
27.	BIJZONDERE AFSPRAAK: INWERKINGTREDING VAN DIT HOOFDSTUK IV ("FINANCIËLE AFSPRAKEN") EN KWIJTING " OUDE FINANCIËLE AFSPRAKEN")	34

HOOFDSTUK V: GRONDEXPLOITATIE

28.	PLANVORMING PER BOUWVELD	35
29.	AANBESTEDING PER BOUWVELD VAN WERKZAAMHEDEN VOOR FYSIEK BOUWRIJP MAKEN EN WOONRIJP MAKEN	36
30.	UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN FYSIEK BOUWRIJP MAKEN EN WOONRIJP MAKEN	36
31.	BIJZONDERE AFSPRAKEN INZAKE (1) AANLEG OPENBAAR GEBIED DAT EIGENDOM IS VAN NUENEN-WEST BV (2) VERBETERING BESTAAND OPENBAAR GEBIED (3) WIJKPARKEN	37
32.	AFSPRAKEN NUTSBEDRIJVEN	37
33.	TIJDELIJKE VERKEERSMAATREGELEN	38

HOOFDSTUK VI: OPSTALEXPLOITATIE

34.	OPSTALEXPLOITATIE; DUURZAAMHEID; AANLEVEREN VAN ONTWERPEN VAN DE WONINGEN	39
35.	GEEN BOUWPLICHT	39

HOOFDSTUK VII: OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

36.	OCL-CLAIM	40
37.	SCHOOL	40
38.	WETTENSEIND	41

HOOFDSTUK VIII: SLOTBEPALINGEN

39.	TUSSENTIJDSE ONTBINDING	42
40.	PROCEDURE NAI	42
41.	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN	42
42.	GEWIJZIGDE MARKTOMSTANDIGHEDEN	42
43.	OVERDRACHT VAN RECHTEN EN WIJZIGING VAN ZEGGENSCHAP	43
44.	VERTROUWELIJKHEID	44
45.	ONVERBINDENDE BEPALINGEN	44
46.	FISCALITEIT	44
47.	ZEKERHEDEN	44
48.	ONTBINDENDE VOORWAARDEN	44
49.	VOORWAARDELIJKE EN ONVOORWAARDELIJKE KWIJTING	46
50.	TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING	46



BIJLAGEN

- Bijlage 1: Kaart met plangebied en gronden gemeente d.d. 17-11-2017
- Bijlage 2: Kaart met plangebied en proefverkaveling herijkte plan d.d. 17-11-2017
- Bijlage 3: Kaart met plangebied, fasering en indicatieve planning d.d. 17-11-2017
- Bijlage 4: Notitie publiekrechtelijke kaders d.d. 16-3-2018
- Bijlage 5: Herzien MP/BKP d.d. 8-03-2018
- Bijlage 6: Overzicht afgesproken kavels particulieren d.d. 30-11-2018
- Bijlage 7: Conceptovereenkomst inzake de zogenoemde "OCL-claim" d.d. 5-9-2017
- Bijlage 8: Overzicht betalingen door Nuenen West BV aan gemeente d.d. 30-11-2017
- Bijlage 9: Afrekeningsmodel d.d. 30-11-2017;
- Bijlage 10: Processchema werkprotocol d.d. 8-3-2017
- Bijlage 11: Notitie bouw- en woonrijp maken d.d. 14-3-2017
- Bijlage 12: Model akte van levering gemeente – Nuenen West BV d.d. 8-3-2018
- Bijlage 13: Concerngaranties d.d. 13-03-2018
- Bijlage 14: Modelovereenkomst voor last en volmacht d.d. 8-3-2018.

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 4



SAMENWERKINGSOVEREENKOMST HERIJKING 2017

met betrekking tot het project "Nuenen-west" te Nuenen

Partijen:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Nuenen c.a.**, zetelend te Nuenen en (mede) kantoorhoudend te (5671 CK) Nuenen aan de Jan van Schijneveldlaan 2, hierbij vertegenwoordigd door haar wethouder de heer M.P.J. Jansen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen d.d. 13 maart 2018;

en
- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Nuenen West B.V.**, statutair gevestigd te Nuenen en kantoorhoudend te (5622 AC) Eindhoven aan de Kronehoefstraat 72 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17220502, welke vennootschap hierbij op haar beurt wordt vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudend te (3871 AZ) Hoevelaken aan de Westerdorpsstraat 66 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, welke vennootschap hierbij op haar beurt bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer drs. C.M.J.H. Smeets MCD;

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 5



Overwegingen:

- A. Partijen wensen in onderlinge samenwerking te komen tot de ontwikkeling en realisering van woningbouw in het plangebied Nuenen-west, Partijen genoegzaam bekend. Zij hebben daartoe op 30 mei 2007 de Intentieovereenkomst gesloten, die inmiddels is beëindigd. Voorts zijn Partijen in dat verband op 26 maart 2008 de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West aangegaan, gevolgd door de Allonge op 14 juli 2011.
- B. In de overeenkomsten, die zijn genoemd in overweging A, is uitgegaan van het Oorspronkelijke Plan Nuenen-West. De afgelopen jaren hebben Partijen –(mede) ingegeven door de economische crisis, de gewijzigde marktomstandigheden en voortschrijdende inzichten op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting– overleg gevoerd omtrent de herijking van het Oorspronkelijke Plan Nuenen-West, welke herijking betrekking heeft op zowel ruimtelijke als financiële aspecten. Tevens hebben Partijen overleg gevoerd over de wijzigingen en aanvullingen van ieders taken en verantwoordelijkheden, waarbij Nuenen West BV vanuit haar rol als grondexploitant de verantwoordelijkheid draagt voor de gebiedsontwikkeling, terwijl de Gemeente met name een rol vervult vanuit haar publieke taak. Het resultaat van dit overleg hebben Partijen vastgelegd in de Afspraken op Hoofdpijnen.
- C. Daarbij is van belang, dat zich inmiddels een wijziging heeft voorgedaan in de (vennootschappelijke) structuur van Nuenen West BV. Deze wijziging heeft er toe geleid dat Nuenen West BV nog slechts één aandeelhouder en één bestuurder heeft, zijnde BPD Ontwikkeling BV. Voorts is van belang dat Nuenen West BV mogelijkserwijs zal fuseren met BPD Ontwikkeling BV.
- D. Partijen hebben vastgesteld dat de door hen gewenste herijking van het Oorspronkelijke Plan Nuenen-West, zoals opgenomen in de Afspraken op Hoofdpijnen, in zodanige mate afwijkt van de afspraken die zijn gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge, dat zij deze overeenkomsten met het aangaan van de onderhavige Overeenkomst zullen beëindigen. Daarbij hebben Partijen in onderling overleg geconcludeerd dat de beëindiging van de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge stapsgewijs dient te geschieden, waarbij:

1. bij het aangaan van de onderhavige Overeenkomst de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge

Paraaf gemeente Nuenen:



Paraaf Nuenen West BV 6



worden beëindigd, doch met uitzondering van de daarin vervatte financiële afspraken, die vooralsnog hun werking tussen Partijen behouden; en

2. de in deze Overeenkomst in Hoofdstuk IV vervatte financiële afspraken -en daarmee de in artikel 14 vervatte afspraken- pas in werking treden, indien en zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op welk moment de in overweging D onder 1 bedoelde financiële afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge worden beëindigd; en
3. de in deze Overeenkomst vervatte kwijting voor de onderlinge rechten en verplichtingen van Partijen uit hoofde van de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge slechts *voorwaardelijk* is, en pas definitieve en onvoorwaardelijke kwijting wordt indien en zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

E. Daarbij onderkennen Partijen, dat indien onverhoopt het Bestemmingsplan *niet* binnen een bepaalde termijn onherroepelijk is geworden, de onderhavige Overeenkomst en de Afspraken op Hoofdpijnen van rechtswege zijn ontbonden, waarna Partijen terugvallen op de afspraken, die zijn vervat in de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge. In verband met dat mogelijke scenario hebben Partijen in deze Overeenkomst afspraken gemaakt over de (rechts)gevolgen van de (eventuele) ontbinding daarvan.

F. Inmiddels hebben Partijen de Afspraken op Hoofdpijnen nader uitgewerkt en hebben zij daarover overeenstemming bereikt, alles zoals nader is verwoord in de onderhavige Overeenkomst.

G. Vooruitlopend op de totstandkoming van de onderhavige Overeenkomst heeft de Gemeente reeds enkele percelen grond verkocht en geleverd aan Nuenen West BV, die zijn gelegen in Bouwveld A en in Bouwveld C (Partijen genoegzaam bekend). De verkoop en levering van de desbetreffende percelen is geschied op basis van de financiële afspraken die zijn vervat in Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge en voor het overige conform de daartoe tussen Nuenen West BV en de Gemeente gesloten koopovereenkomsten en leveringsakten.

H. Tenslotte hebben Partijen specifieke afspraken, die prevaleren op het bepaalde in deze Overeenkomst, gemaakt over de bijdrage van Nuenen West BV aan de Gemeente voor het treffen van infrastructurele voorzieningen omtrent de parallelweg Europalaan, zoals vastgelegd in de overeenkomst d.d. 4 december 2017, Partijen genoegzaam bekend. De laatstgenoemde overeenkomst blijft in stand, ook indien de onderhavige Overeenkomst (alsnog) wordt ontbonden.

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 7



zijn overeengekomen als volgt:

HOOFDSTUK I: ALGEMEEN

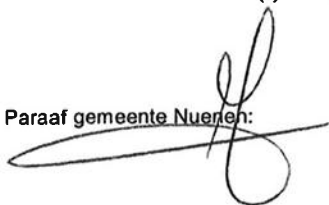
1. Definities en algemene bepalingen

1.1. In de onderhavige overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. Afspraken op Hoofdpijnen: de "Afspraken op hoofdpijnen ten behoeve van de nog te maken nieuwe afspraken tussen de gemeente Nuenen en Nuenen West b.v. naar aanleiding van de herijking van het plan Nuenen-West" d.d. 30 oktober 2015, Partijen genoegzaam bekend.
- b. Allonge: de allonge op de samenwerkingsovereenkomst planontwikkeling Nuenen-west getekend op 14 juli 2011, Partijen genoegzaam bekend.
- c. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan voor het Plangebied, zijnde één bestemmingsplan voor het (gehele) Plangebied (waarvan de aanmelding heeft plaatsgevonden onder de Crisis en Herstelwet), op grond waarvan de realisering van het Herijkte Plan Nuenen-West en het (gehele) Bouwprogramma –derhalve 1.575 woningen– publiekrechtelijk is toegestaan.
- d. Bestuurlijk Overleg Nuenen-West: het bestuurlijk orgaan Nuenen-West, zoals is bedoeld in artikel 4 van de Overeenkomst.
- e. BKP-panden: de door de Gemeente ten behoeve van de planontwikkeling verworven panden die zijn gelegen in het Plangebied aan de Vorsterdijk nummer 16, 16a, 16b en 16c te Nuenen, welke panden door Nuenen West BV van de Gemeente worden gekocht.
- f. Bouwkavel: een in het Plangebied gelegen door Nuenen West BV Fysiek Bouwrijp gemaakt perceel ter plaatse waarvan een in het Bouwprogramma vervat bouwwerk is geprojecteerd.
- g. Bouwprogramma: het ter plaatse van het Plangebied geprojecteerde woningbouwprogramma dat bestaat uit 1.575 grondgebonden woningen, waarvan:

(i) 368 Sociale Woningen

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 8



- waarbij per Fase 23,4% van de in de desbetreffende Fase gelegen Woningen kwalificeren als een Sociale Woning,

- waarbij Partijen periodiek overleg voeren over "waar en wanneer" deze Sociale Woningen worden gebouwd; en

- waarbij Partijen vooraf afspreken dat het hanteren van dit percentage niet mag leiden tot eenzijdige programmering -dat wil zeggen: een overwegend sociale programmering- van Bouwvelden en/of de omstandigheid dat in een Fase niet c.q. niet voldoende aanbod kan worden gegenereerd ten behoeve van alle doelgroepen; en

- waarbij geldt dat ingeval het percentage van 23,4% dreigt te leiden tot een eenzijdige programmering, Partijen alsdan in overleg treden om te komen tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing;

(ii) 150 Bouwkavels die zijn bedoeld voor de realisering van woningen uit hoofde van particulier opdrachtgeverschap;

(iii) 1.057 woningen in de vrije sector; alsmede

(iv) diverse sociaal maatschappelijke voorzieningen, kinderopvang, apotheker, huisartsen, fysiotherapie e.d., alsmede kleinschalige commerciële voorzieningen met het oog op de leefbaarheid van het Project, alsmede;

(v) de in artikel 37 bedoelde school.

h. Bouwveld: een zelfstandig te ontwikkelen en te realiseren gedeelte van het Project.

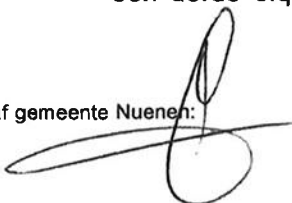
i. Bouwveldplanning: de in artikel 5.3 bedoelde planning ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een separaat Bouwveld.

j. Concept MP/BKP: het als **bijlage 5** aangehechte concept MP/BKP (concept masterplan / beeldkwaliteitsplan), dat door en voor rekening van Nuenen West BV is opgesteld en door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is vastgesteld.

k. Directe Bouwtitel: een in een onherroepelijk bestemmingsplan opgenomen rechtstreekse mogelijkheid tot het bouwen van (een) bouwwerk(en), die is vervat in het Bouwprogramma, waarvoor geen nadere planologische besluitvorming is benodigd.

l. Exploitatiebijdrage: de door Nuenen West BV aan de Gemeente te betalen bijdrage ter zake van het Project (niet zijnde een exploitatiebijdrage die door een derde c.q. "zelfrealisator" aan de Gemeente dient te worden voldaan ter

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV



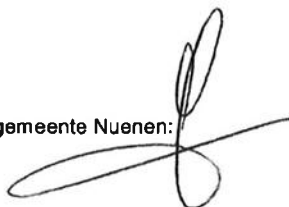
zake van de ontwikkeling en realisering van bouwwerken in het plangebied Nuenen-west.

- m. Exploitatieplan: het exploitatieplan zoals is bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, dat behoort bij het Bestemmingsplan.
- n. Fase: een fase, zoals aangegeven in de Fasering.
- o. Fasering: de verdeling van het Project in drie (3) Fasen, zoals aangegeven op Kaart 3.
- p. Fiscaal Bouwrijp: de status van de grond, nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd als gevolg waarvan de grond kwalificeert als een "bouwterrein" in de zin van artikel 11 lid 4 van de wet op de omzetbelasting 1968.
- q. Fysiek Bouwrijp: de status van de grond, nadat –in aanvulling op het Fiscaal Bouwrijp maken– de nader door Nuenen West BV te bepalen (civiele) werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken hebben plaatsgevonden, waaronder (indien en voor zover van toepassing) de sloop van de aanwezige bebouwing, het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, het egaliseren en inklinken van de (onder)grond, de sanering van de grond (onverminderd het bepaalde in artikel 23 van de Overeenkomst) en het grondwater, de aanleg van kabels en leidingen.
- r. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Nuenen c.a.
- s. Grondexploitatie: de werkzaamheden met betrekking tot:
 - (i) de planontwikkeling ten behoeve van de Bouwvelden met uitzondering van de ontwerpen van de Woningen,
 - (ii) de vervaardiging van (de concepten van) het Bestemmingsplan,
 - (iii) de verwerving van de in het Plangebied gelegen gronden (met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk IIIa van de Overeenkomst),
 - (iv) de "productie van Bouwkavels" c.q. de verkaveling en het Fysiek Bouwrijp maken van de in het Plangebied gelegen gronden,
 - (v) de aanleg en (op)levering van Openbaar Gebied (c.q. het Woonrijp maken) en
 - (vi) de verkoop en levering van Bouwkavels aan derden, zijnde mogelijkerwijs particuliere opdrachtgevers en/of de Opstalexploitant;een en ander zoals nader is bepaald in deze Overeenkomst.
- t. Herijkte Plan Nuenen-West: het "Herijkte Plan Nuenen-West", zoals is vervat in Kaart 2 en waarin –op hoofdlijnen– het ter plaatse van het Plangebied

geprojecteerde Bouwprogramma en het Openbaar Gebied is aangegeven, bestaande uit een herijkingsschets.

- u. Intentieovereenkomst: de intentieovereenkomst d.d. 30 mei 2007, Partijen genoegzaam bekend.
- v. Kaart: de kaarten, zijnde:
 - (i) Kaart 1 (Kaart met plangebied en gronden gemeente) die als bijlage 1 is aangehecht;
 - (ii) Kaart 2 (Kaart met plangebied en proefverkaveling herijkte plan inclusief Wettenseind) die als bijlage 2 is aangehecht;
 - (iii) Kaart 3 (Kaart met plangebied, fasering en indicatieve planning) die als bijlage 3 is aangehecht;
- w. Masterplan-Beeldkwaliteitsplan: het document, dat door de raad van de Gemeente is (c.q. zal worden) vastgesteld en bestaat uit
 - (i) een masterplan (waarin onder andere de ruimtelijke en functionele kaders zijn vervat); en
 - (ii) een beeldkwaliteitsplan (waarin de kaders en randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit en verschijningsvormen zijn vervat)met betrekking tot het Project.
- x. Nota Publiekrechtelijke Kaders: de als bijlage 4 aangehechte nota d.d. 14 maart 2018 met kenmerk 2015.20402.
- y. Notitie bouw- en woonrijp maken: de als bijlage 11 aangehechte notitie d.d. 14 maart 2018 met kenmerk 2018.01518.
- z. Nuenen West BV: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nuenen West B.V.
- aa. Oorspronkelijke Plan Nuenen-West: het bouwprogramma, zoals nader is omschreven in Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en Allonge.
- bb. Openbaar Gebied: het als zodanig bestemde gedeelte van het Plangebied.
- cc. Opstalexploitant: degene voor wiens rekening en risico de Opstalexploitatie wordt uitgevoerd, zijnde mogelijkwerijs BPD Ontwikkeling BV of (een) derde(n) (doch niet zijnde een zogenoemde "zelfrealisator").
- dd. Opstalexploitatie: de werkzaamheden (op hoofdlijnen) met betrekking tot:
 - (i) de vervaardiging van de ontwerpen van de Woningen;

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 11



- (ii) de (eventuele) verkrijging van de Bouwkavels van de Grondexploitant en (door)verkoop daarvan aan (particuliere) verkrijger(s);
 - (iii) het (doen) realiseren van de Woningen in opdracht van (particuliere) verkrijgers.
- ee. Overeenkomst: de onderhavige "*Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017 met betrekking tot het project "Nuenen-west" te Nuenen*".
- ff. Partij: de Gemeente of Nuenen West BV.
- gg. Partijen: de Gemeente en Nuenen West BV gezamenlijk.
- hh. Plangebied: het als zodanig op Kaart 2 aangegeven gebied.
- ii. Planning: de indicatieve planning, zoals is aangegeven op (c.q. volgt uit) Kaart 3, waarin het (voorlopig) tijdspad is weergegeven ten behoeve van de uitvoering van het Project.
- jj. POK: de planontwikkelingskosten aan de zijde van de Gemeente, zoals opgenomen in **Bijlage 8** (Overzicht betalingen door Nuenen West BV aan Gemeente), waaronder de kosten in verband met de rol van de Gemeente als accountmanager (voor zover van toepassing), de plan-economische begeleiding, de financieel / juridische afwikkeling en de overdracht van het Openbaar Gebied, alsmede de kosten van de begeleiding van het doorlopen van de planologische planprocedures, die onderdeel uitmaken van de Exploitatiebijdrage.
- kk. Processchema Werkprotocol Planontwikkeling Bouwvelden: het als **bijlage 10** aangehechte document, waarbij de daarin gebruikte definities (zoals: "Startnotitie", "CT DO BRM" en "CT DO WRM") Partijen genoegzaam bekend zijn.
- ll. Project: de gefaseerde ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma en het Openbaar Gebied.
- mm. Projectgroep: de in artikel 4 van deze Samenwerkingsovereenkomst bedoelde projectgroep.
- nn. Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West: de "*Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West*" d.d. 26 maart 2008, Partijen genoegzaam bekend.
- oo. Sloop- en Saneringskosten: de kosten, die zijn (of nog worden) gemaakt in verband met de sloopwerkzaamheden en/of saneringswerkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van het Project, waaronder de kosten in verband met

opdrachten aan derden, onderzoekskosten en interne tijdsbesteding c.q. "interne uren".

- pp. Sociale Woning: een woning in de categorie "goedkoop huur" en "middel-dure huur", alsmede "goedkoop koop" conform de prijsgrenzen die zijn gegeven in de "Regionale Begrippenlijst wonen" van de Metropool Regio Eindhoven, die geldend is op het moment van indiening van de aanvraag voor de Vergunning met betrekking tot desbetreffende woning.
- qq. Vergunning: alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen van overheidswege, die vereist zijn in het kader van de realisering van het Project, waaronder de omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", zoals is bedoeld in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- rr. Wettenseind: de locatie die als zodanig op Kaart 2 is aangegeven.
- ss. Wijkpark: de zelfstandige groen- en watervoorzieningen, die onderdeel zijn van het Openbaar Gebied en zijn gelegen in het Plangebied en zoals schetsmatig is aangegeven op Kaart 2.
- tt. Woning: een woning, die onderdeel uitmaakt van het Bouwprogramma.
- uu. Woonrijp: de staat van het Openbaar Gebied, nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd met betrekking tot onder andere de aanleg van de (definitieve) verhardingen, het straatmeubilair, de straatverlichting, afwateringssystemen, enz..

1.2. De overwegingen en de bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de Overeenkomst enerzijds en de overwegingen en/of bijlagen anderzijds prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.

1.3. De in deze Overeenkomst gebruikte definities, waarvan de betekenis in artikel 1.1 is gegeven, kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt.

2. Doel van de Overeenkomst; taken en verantwoordelijkheden

2.1. Het doel van deze Overeenkomst is de vastlegging van de nieuwe voorwaarden waaronder Nuenen West BV en de Gemeente samenwerken bij de zo spoedig mogelijke ontwikkeling en realisatie van het Project, zulks met inachtneming van de taken en verantwoordelijkheden van ieder van Partijen. Partijen realiseren zich daarbij dat het Project vooralsnog wordt uitgevoerd met toepassing van de "oude" financiële afspraken die zijn vervat in de Samenwerkingsovereenkomst

Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge en dat de "nieuwe" financiële afspraken (zoals opgenomen in Hoofdstuk IV van deze Overeenkomst) deze "oude" afspraken zullen vervangen, indien en zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

2.2. Bij de verwezenlijking van het doel van deze Overeenkomst nemen Partijen de volgende verdeling van taken en verantwoordelijkheden in acht:

a. Nuenen West BV is verantwoordelijk voor uitvoering van de Grondexploitatie.

b. De Gemeente is verantwoordelijk voor:

- (i) het tijdelijke beheer van door de Gemeente in eigendom verkregen gronden en opstallen, die ingevolge hoofdstuk IIIa ("*Grondtransacties*") van deze Overeenkomst door de Gemeente aan Nuenen West BV worden verkocht en geleverd;
- (ii) het verkopen en leveren van de door de Gemeente in eigendom verkregen gronden in het Plangebied, alsmede de BKP-panden, aan Nuenen West BV conform het bepaalde in Hoofdstuk IIIa ("*Grondtransacties*") van de Overeenkomst;
- (iii) het verlenen van planologische medewerking en andere uitvoeringsbesluiten;
- (iv) het overnemen van gereedgekomen Openbaar Gebied (zowel eigendomsoverdracht als in beheer en onderhoud nemen van Openbaar Gebied);
- (v) het stellen van kaders en het toetsen van planproducten (publieke toets);
- (vi) het uitoefenen van toezicht in het kader van haar publieke taak.

Alles zoals nader is bepaald in deze Overeenkomst.

3. Duur van de samenwerking

3.1. De samenwerking tussen Partijen, zoals is vervat in (c.q. volgt uit) de Overeenkomst, duurt voort totdat het Project is voltooid.

4. Projectorganisatie; jaarlijkse evaluatie

4.1. Partijen stellen hierbij ten behoeve van de voorspoedige uitvoering van deze Overeenkomst een projectorganisatie in, bestaande uit:

a. het Bestuurlijk Overleg Nuenen West, waaraan deelnemen:

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV "14"



- (i) *namens de Gemeente*: de verantwoordelijk wethouder (i.c. portefeuillehouder) en de ambtelijk opdrachtgever Nuenen West;
- (ii) *namens Nuenen West BV*: de regiodirecteur van BPD Ontwikkeling BV en de projectdirecteur Nuenen West BV.

Voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Nuenen West is de onder a (i) bedoelde verantwoordelijke wethouder. Het Bestuurlijk Overleg Nuenen West heeft als taak (onder andere) het nemen van de besluiten, zoals is aangegeven in de Overeenkomst, het bewaken van de kaders zoals overeengekomen in de Overeenkomst, de voortgang van het Project alsmede -indien nodig- het beslechten van geschillen in de Projectgroep. Frequentie van het overleg is minimaal 1 maal per 6 maanden. De Gemeente draagt zorg voor de verslaglegging van vergaderingen van het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West.

Het Bestuurlijk Overleg Nuenen West kan slechts een besluit nemen bij unanimiteit van stemmen, waarbij zowel namens de Gemeente als namens Nuenen West BV een stem is uitgebracht. Een blanco stem of een onthouding van stem geldt in dat verband niet als een uitgebrachte stem. Indien het Bestuurlijk Overleg Nuenen West niet tot een besluit is gekomen, staat het onderwerp (nogmaals) op de eerstkomende vergadering van het Bestuurlijk Overleg Nuenen West, indien een Partij dat aangeeft. Indien bij die vergadering wederom geen besluit van het Bestuurlijk Overleg Nuenen West tot stand komt, is sprake van een geschil in de zin van artikel 50 van de Overeenkomst ("*toepasselijk recht en geschillenbeslechting*");

b. de Projectgroep, waaraan deelnemen:

- (i) *namens Nuenen West BV*: de locatiemanager en
- (ii) *namens de Gemeente*: de accounthouder.

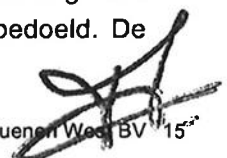
De Projectgroep kan worden aangevuld met personen, die specialist zijn in het onderwerp, dat binnen de Projectgroep wordt besproken.

Voorzitter van de Projectgroep is de locatiemanager Nuenen West BV. Doel van de Projectgroep is het bespreken van de dagelijkse gang van zaken ten aanzien van de uitvoering van het Project. Voorts is de Projectgroep verantwoordelijk voor de tijdige, juiste en volledige aansturing en uitvoering van het Processchema Werkprotocol Planontwikkeling Bouwvelden, alsmede de voorbereiding van de concept-besluiten, die aan het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West ter besluitvorming worden voorgelegd, alsmede de besluitvorming met betrekking tot de Bouwveldplanning zoals in artikel 5.3 is bedoeld. De

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 15



Projectgroep vergadert minimaal 1 maal per maand. Nuenen West BV draagt zorg voor de verslaglegging van vergaderingen van de Projectgroep.

De Projectgroep kan slechts een besluit nemen bij unanimiteit van stemmen, waarbij zowel namens de Gemeente als namens Nuenen West BV een stem is uitgebracht. Een blanco stem of een onthouding van stem geldt in dat verband niet als een uitgebrachte stem. Indien de Projectgroep niet tot een besluit is gekomen, staat het onderwerp (nogmaals) op de eerstkomende vergadering van de Projectgroep, indien een Partij dat aangeeft. Indien bij die vergadering wederom geen besluit van de Projectgroep tot stand komt, wordt de kwestie voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Nuenen West, die in plaats van de Projectgroep besluit.

- 4.2. Partijen zullen jaarlijks hun onderlinge samenwerking, zoals is opgenomen in en voortvloeit uit deze Overeenkomst, onderling evalueren binnen de Projectgroep. De resultaten en uitkomsten van deze evaluatie zullen door de Projectgroep worden gepresenteerd aan het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West.

5. Planning, Bouwveldplanningen

- 5.1. Partijen nemen bij de uitvoering van deze Overeenkomst zo veel mogelijk de Planning in acht. De Planning wordt periodiek geactualiseerd door het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West.
- 5.2. Partijen realiseren zich, dat gezien het lange tijdsverloop van het Project de Planning slechts indicatief is. Ingeval van een (dreigende) overschrijding van een Planning dient de Partij die hiervoor verantwoordelijkheid draagt, niettemin de andere Partij tijdig te waarschuwen en zich in te spannen om zodanige maatregelen te treffen, dat de Planning –zoveel mogelijk– alsnog kan worden gehaald. Daarbij geldt dat de (eventuele) stagnatie van afzetmogelijkheden van de in het Bouwprogramma vervatte woningen niet mag leiden tot vertraging in de planologische procedures om te komen tot een Directe Bouwtitel (onverminderd het bepaalde in artikel 42 van deze Overeenkomst (inzake: "*gewijzigde marktomstandigheden*").
- 5.3. Partijen zullen op basis van de Planning per Bouwveld, dan wel een gedeelte daarvan, een Bouwveldplanning vaststellen. De Bouwveldplanning wordt in concept aangeleverd door Nuenen West BV en door de Projectgroep vastgesteld. De data die zijn vervat in een Bouwveldplanning zijn voor wat betreft het aanleveren en beoordelen van planproducten, zoals is bedoeld in Hoofdstuk V van de Overeenkomst, vaststaand. De overige in de Bouwveldplanning vervatte data, zoals



de start van het bouwrijp maken, zijn indicatief, zoals is bepaald in de Notitie bouwen woonrijp maken.

6. Fasering en vaststelling van een Bouwveld

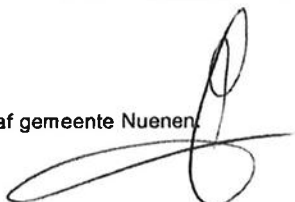
6.1. De Fasering zal worden opgenomen in het Exploitatieplan en op Kaart 3. Bij actualisering van het Exploitatieplan is het mogelijk om ook de hierin opgenomen Fasering te actualiseren, die (vooraf) zal worden besproken in het Bestuurlijk Overleg Nuenen West. Onverminderd een eventuele actualisering van het Exploitatieplan en/of de Fasering zal de Gemeente zich inspannen om er voor zorg te dragen dat het Project wordt uitgevoerd conform de (oorspronkelijke) Fasering en de (oorspronkelijke) Planning. Daarnaast zal in het Exploitatieplan worden opgenomen het aantal te realiseren Sociale Woningen per Fase. Daarbij geldt dat pas zal worden gestart met de realisering van een opvolgende Fase, indien:

- a. de in de voorafgaande Fase gelegen Sociale Woningen grotendeels zijn gerealiseerd; en
- b. de voorafgaande Fase in voldoende mate is aangesloten op het (bestaande) Openbaar Gebied;
- c. de in de voorafgaande Fase gelegen Bouwvelden voor het overige in voldoende mate zijn afgerond;

een en ander in redelijkheid te bepalen door het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West.

Het staat Nuenen West BV wel vrij om voordien te starten met de planontwikkeling ten behoeve van de opvolgende Fase conform artikel 28.1, waaraan de Gemeente conform artikel 28.2 haar medewerking zal verlenen.

6.2. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel heeft Nuenen West BV het recht om binnen een Fase de volgorde, waarin zij de daarin gelegen Bouwvelden ontwikkelt en realiseert, alsmede de grootte van ieder in een fase gelegen Bouwveld voor wat betreft de oppervlakte (m²) en het aantal daarin te vervatten Woningen, naar eigen inzichten vast te stellen, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 28 ("*Planvorming per Bouwveld*") van de Overeenkomst, doch te allen tijde met inachtneming van de toepasselijke kaders en randvoorwaarden uit het Bestemmingsplan en het Masterplan / Beeldkwaliteitsplan (onder andere voor wat betreft de dichtheid van de Woningen). Daarbij geldt dat Nuenen West BV zal trachten om tenminste 40 Woningen in één Bouwveld te vervatten en dat indien Nuenen West BV minder dan 40 Woningen in één Bouwveld vervat, daaromtrent vooraf overleg zal worden gevoerd in het Bestuurlijk Overleg Nuenen West met betrekking tot de financiële consequenties daarvan voor de Gemeente. Het aldus door Nuenen West BV vastgestelde Bouwveld zal worden opgenomen in de



Startnotitie voor het desbetreffende Bouwveld, zoals is bedoeld in artikel 28 c.q. het Processchema Werkprotocol Planontwikkeling Bouwvelden.

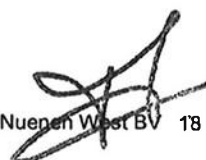
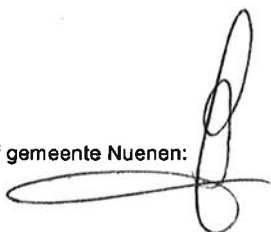
- 6.3. Indien de raad van de Gemeente (in het kader van een actualisatie van het Exploitatieplan) alsnog de Fasering wijzigt *nadat* het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en zonder dat over deze wijziging overeenstemming is bereikt met Nuenen West BV, treden Partijen in overleg over de hoogte van de dientengevolge door Nuenen West BV aantoonbaar geleden schade. Deze schade dient door de Gemeente aan Nuenen West BV te worden vergoed.

7. Algemene bepaling inzake publiekrechtelijke medewerking

- 7.1. Het bepaalde in deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente te allen tijde onverlet.
- 7.2. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gesproken over de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente, wordt steeds uitsluitend bedoeld de verplichting van (het college van burgemeester en wethouders van) de Gemeente om zich in te spannen om een bepaalde publiekrechtelijke medewerking te bewerkstelligen.
- 7.3. De Gemeente is –behoudens indien zij niet aan haar in het vorige lid vervatte inspanningsverbintenis heeft voldaan– niet aansprakelijk jegens Nuenen West BV, indien de publiekrechtelijke kaders, die voor de ontwikkeling en realisering van het Project benodigd zijn, niet, niet tijdig en/of niet volledig tot stand zijn gekomen.

8. Subsidies

- 8.1. Partijen zullen –ieder voor zover zulks op haar weg ligt– zich inspannen om zoveel mogelijk subsidies te verkrijgen ten behoeve van de uitvoering van het Project. Partijen realiseren zich daarbij dat de Gemeente mogelijkerwijs (extra) kosten moet maken ter verkrijging en verantwoording van een subsidie. Het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West besluit of het al dan niet zinvol is een bepaalde subsidie aan te vragen, mede gezien de omvang van de desbetreffende kosten aan de zijde van de Gemeente. Partijen treden voorafgaand aan de aanvraag van een subsidie met elkaar in overleg om te bepalen aan wie de subsidie toekomt en voor welk deel. Het besluit hierover wordt genomen in het Bestuurlijk Overleg Nuenen West.
- 8.2. Indien het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West geen overeenstemming bereikt ten aanzien van het al dan niet aanvragen van een subsidie, dan staat het Nuenen West BV vrij om de desbetreffende subsidie zelf aan te vragen



HOOFDSTUK II: HERIJKTE PLAN NUENEN-WEST;
MASTERPLAN-BEELDKWALITEITSPLAN EN
TOTSTANDKOMING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

9. Herijkte Plan Nuenen-West

9.1. Partijen stellen vast dat zij overeenstemming hebben bereikt over:

- a. het Herijkte Plan Nuenen-West;
- b. de Nota Publiekrechtelijke Kaders;
- c. de Notitie bouw- en woonrijp maken;
- d. het Masterplan-Beeldkwaliteitsplan.

10. Vaststelling van het Masterplan-Beeldkwaliteitsplan

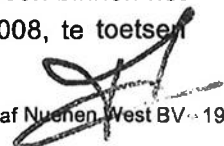
10.1. Partijen realiseren zich, dat het Concept MP/BKP weliswaar door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente is vastgesteld, maar eerst door de raad van de Gemeente dient te worden vastgesteld, alvorens dit Concept MP/BKP kwalificeert als het Masterplan-Beeldkwaliteitsplan en onderdeel zal uitmaken van de welstandsnota van de Gemeente. Partijen zijn voornemens het Concept MP/BKP ter besluitvorming aan de raad van de Gemeente voor te leggen gelijktijdig met het Bestemmingsplan en Exploitatieplan, zodat deze plannen goed om elkaar aansluiten. Als gevolg van deze "onderlinge aansluiting" is het mogelijk dat het Concept MP/BKP alsnog gewijzigd moet worden (door en voor rekening van Nuenen West BV), alvorens het (gewijzigde) Concept MP/BKP ter besluitvorming aan de raad van de Gemeente kan worden voorgelegd. Een dergelijke wijziging van het Concept MP/BKP behoeft de instemming van Nuenen West BV (bij gebreke waarvan artikel 48.2 van overeenkomstige toepassing is). Indien de raad van de Gemeente het Concept MP/BKP heeft vastgesteld, dan geldt dit Concept MP/BKP als het vigerend Masterplan / Beeldkwaliteitsplan en derhalve als toetsingskader voor het aanvragen van Vergunningen. Partijen realiseren zich in dit verband dat het de raad van de Gemeente geheel vrij staat om het Masterplan / Beeldkwaliteitsplan al dan niet in (deels) gewijzigde vorm wel of niet vast te stellen.

10.2. Vooruitlopend op besluitvorming in de raad van de Gemeente, heeft het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente het Concept MP/BKP vastgesteld. Dit maakt het mogelijk om aanvragen voor Vergunningen die niet passen binnen het geldende beeldkwaliteitsplan *Nieuw dorp voor Nuenen* van maart 2008, te toetsen

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 19



aan het Concept MP/BKP, waardoor de aangevraagde Vergunning verleend kan worden, mits deze aanvraag past binnen de kaders van het Concept MP/BKP.

- 10.3. Indien de raad van de Gemeente het door haar vastgestelde Masterplan / Beeldkwaliteitsplan alsnog wijzigt *nadat* het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en zonder dat over deze wijziging(en) overeenstemming is met Nuenen West BV, treden Partijen in overleg over de hoogte van de dientengevolge door Nuenen West BV aantoonbaar geleden schade. Deze schade dient door de Gemeente aan Nuenen West BV te worden vergoed.

11. Totstandkoming van Bestemmingsplan en Exploitatieplan

- 11.1. Nuenen West BV zal op basis van:

- a. het Herijkte Plan Nuenen-West; en
- b. de Nota Publiekrechtelijke Kaders; en
- c. de Notitie bouw- en woonrijp maken; en
- d. het Concept MP/BPK;

het concept (doen) vervaardigen van het Bestemmingsplan een en ander in nauw overleg met de Gemeente.

- 11.2. Gemeente zal op basis van in artikel 11.1 bedoelde concept van het Bestemmingsplan, alsmede het Concept MP/BKP, het Herijkte Plan Nuenen-West, de Nota Publiekrechtelijke Kaders en de Notitie bouw- en woonrijp maken het concept van het Exploitatieplan (doen) vervaardigen, een en ander in nauw overleg met Nuenen West BV.

- 11.3. Nadat overeenstemming is bereikt in het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West over de in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde concepten, zal de Gemeente zich inspannen om te bewerkstelligen dat het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan overeenkomstig de desbetreffende concepten in procedure worden gebracht en zal zij zich inspannen dat het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan door de raad van de Gemeente worden vastgesteld met inachtneming van de Planning. Partijen realiseren zich in dit verband, dat het de raad van de Gemeente geheel vrij staat om de desbetreffende concepten al dan niet in (deels) gewijzigde vorm wel of niet vast te stellen. Eventuele door de raad van de Gemeente aangebrachte wijzigingen worden tussen Partijen zoveel mogelijk afgestemd.

- 11.4. Voor zover andere overheden ten behoeve van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 20



- 11.5. De kosten in verband met het opstellen van het (concept van) Bestemmingsplan, inclusief de kosten in verband met de bijbehorende onderzoeken, zijn voor rekening van Nuenen West BV. De kosten in verband met het opstellen van het Exploitatieplan zijn voor rekening van de Gemeente, die in dat verband de opdracht tot het vervaardigen van het Exploitatieplan aan een derde zal verstrekken en waarbij Nuenen West BV de daarmee gemoeide kosten aan de Gemeente zal vergoeden. De kosten in verband met de te doorlopen (publiekrechtelijke) procedures ten behoeve van het Bestemmingsplan en Exploitatieplan zijn vervat in de Exploitatiebijdrage. De kosten in verband met de (eventuele) actualisatie van het Exploitatieplan zijn voor rekening van de Gemeente.

12. Verrijging van Vergunningen

- 12.1. De Gemeente zal met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden zoveel mogelijk bevorderen, dat na verkregen ontvankelijke aanvragen voor de verlening van (een) Vergunning(en) van Nuenen West BV en/of de Opstalexploitant en/of derden alle Vergunningen zo spoedig mogelijk verleend zullen worden en onherroepelijk zullen worden. Voor zover de Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen, alsmede –voor zover van toepassing– de daarentegen ingestelde rechtsmiddelen, met voortvarendheid en met inzet van voldoende mensen en middelen behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
- 12.2. De legeskosten in verband met de behandeling van voormelde aanvragen zal de Gemeente bij de aanvrager van de desbetreffende Vergunning(en) in rekening brengen op basis van de op moment van aanvraag geldende legesverordening van de Gemeente.

HOOFDSTUK III a: GRONDTRANSACTIES

13. Grondafname tot aan de inwerkingtreding van Hoofdstuk IV

13.1. Partijen realiseren zich dat met het oog op het behoud van voortgang in het Project –“doorbouwen”- de verkoop en levering van in het Plangebied gelegen gronden door de Gemeente aan Nuenen West BV tot aan de inwerkingtreding van Hoofdstuk IV van deze Overeenkomst “op afroep” van Nuenen West BV geschiedt -bij welk Bouwveld dan ook, doch binnen de restricties die voortvloeien uit het vigerend bestemmingsplan- in welk kader de Gemeente zich zal inspannen (publiekrechtelijke) medewerking te verlenen aan de uitwerking van de ter plaatse geldende bestemming, teneinde “doorbouwen” op dat Bouwveld publiekrechtelijk mogelijk te maken. In dat kader zijn (en worden) door Partijen separate -derhalve: losstaand van de bepalingen in deze Overeenkomst- koopovereenkomsten en leveringsakten aangegaan met betrekking tot de desbetreffende gronden, waarbij de koopprijzen en exploitatiebijdragen -niet zijnde: de Exploitatiebijdrage zoals gedefinieerd in artikel 1.1. van deze Overeenkomst- zijn bepaald aan de hand van de relevante financiële bepalingen uit de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge. Deze koop- en leveringsakten blijven tussen Partijen van kracht, ongeacht de eventuele ontbinding van deze Overeenkomst, met dien verstande:

- a. dat bij inwerkingtreding van Hoofdstuk IV de gronden, die ingevolge dit artikel (en de bovenbedoelde koopovereenkomsten) door de Gemeente aan Nuenen west BV zijn verkocht en geleverd, alsnog worden afgerekend conform de bepalingen van Hoofdstuk IV c.q. dat de koopprijzen van de reeds verkochte en geleverde gronden door Partijen nader worden bepaald aan de hand van het als **bijlage 9** aangehechte Afrekeningsmodel.
- b. dat bij inwerkingtreding van Hoofdstuk IV de exploitatiebijdragen (die zijn bepaald aan de hand van de relevante financiële bepalingen uit de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge) alsnog worden afgerekend als ware het Exploitatiebijdragen (zoals gedefinieerd in artikel 1.1. van deze Overeenkomst), zoals volgt uit het Afrekeningsmodel.

De betalingen die volgen uit de toepassing van het Afrekeningsmodel dienen te zijn verricht binnen twee maanden, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.



13.2. Partijen realiseren zich voorts dat indien en zodra Hoofdstuk IV in werking treedt, het in artikel 14 vervatte systeem tussen Partijen van toepassing is en alsdan de in het vorige lid bedoelde financiële bepalingen uit de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge vervallen (met uitzondering van de correctie van de koopprijzen en de correctie van de exploitatiebijdragen conform het Afrekeningsmodel), zoals is bepaald in Hoofdstuk IV. Daarbij geldt:

- a. dat indien bij inwerkingtreding van Hoofdstuk IV blijkt dat Nuenen West BV alsdan *minder* gronden heeft gekocht (en geleverd gekregen) van de Gemeente dan volgt uit artikel 14 -hierna te noemen: het tekort- Nuenen West binnen vier weken nadien alsnog het tekort zal kopen van de Gemeente en aan zich zal laten leveren; en
- b. dat indien bij inwerkingtreding van Hoofdstuk IV blijkt dat Nuenen West BV alsdan *meer* gronden heeft gekocht (en geleverd gekregen) van de Gemeente dan volgt uit artikel 14, dan is de laatste zin van artikel 14.1 onder b overeenkomstig van toepassing (namelijk: "verrekening" met opvolgende jaren).

14. Verkoop en levering van gronden door Gemeente aan Nuenen West BV na de inwerkingtreding van Hoofdstuk IV

14.1. De verkoop en levering door de Gemeente aan Nuenen West BV van de gronden, die op Kaart 1 met een arcering zijn aangegeven ("*aankoop gronden van gemeente*") geschiedt conform de onderstaande bepalingen.

- a. Jaarlijks te rekenen vanaf 1/7/2015 verkoopt en levert de Gemeente aan Nuenen West BV tenminste 1/20^e deel van die gronden:
 - (i) waarbij de levering van de desbetreffende gronden uiterlijk per 1 december van dat jaar geschiedt, mits alsdan (1) de gronden Fiscaal Bouwrijp zijn, waarvoor de Gemeente tijdig zorg zal dragen en (2) ter zake van de gronden een Directe Bouwtitel kan worden verkregen; en
 - (ii) waarbij de gearceerde gronden die buiten het Plangebied liggen worden meegerekend bij de vaststelling van het 1/20 deel, maar de desbetreffende gronden bij levering niet behoeven te voldoen aan het bepaalde sub (i) onder (1) en (2) [zijnde: *niet Fiscaal Bouwrijp en geen Directe Bouwtitel vereist*];

waarbij geldt dat indien en voor zover er in een bepaald jaar geen levering van gronden plaatsvindt, Nuenen West BV evenmin een Exploitatiebijdrage is verschuldigd.



- b. Nuenen West BV heeft het recht om de uitgifte van de desbetreffende gronden (c.q. de verkoop en levering daarvan) te versnellen ten opzichte van de data die volgen uit het bepaalde sub a van dit lid, in welk verband de Gemeente garandeert dat zij op eerste schriftelijk verzoek van Nuenen West BV zal meewerken aan de verkoop en levering van de desbetreffende gronden op de door Nuenen West BV bepaalde nadere (c.q. "versnelde") datum. Indien de toepassing van de vorige zin er toe leidt dat Nuenen West BV in enig jaar meer dan 1/20^e deel van de gronden heeft afgenomen, dan heeft Nuenen West BV het recht om dat meerdere in mindering te brengen op de gronden, die door Nuenen West BV moeten worden afgenomen (c.q. door de Gemeente aan Nuenen West BV moeten worden verkocht en geleverd) in een opvolgend jaar of opvolgende jaren.

14.2. De verkoop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden geschiedt conform het bepaalde in deze Overeenkomst en voor het overige onder de gebruikelijke voorwaarden (waaronder de voorwaarde dat de koopprijzen bij levering van de gronden moet worden voldaan en dat de levering vrij van hypotheken en huur geschiedt, alsmede de gebruikelijke voorwaarden met betrekking tot de vestiging van eventuele beperkte rechten, zoals erfdienstbaarheden, alsmede de verplichtingen die door de verkrijgers moeten worden doorgelegd aan hun rechtsopvolgers, zoals afspraken inzake de instandhouding van erfafscheidingen tussen de Bouwkavels onderling en met het Openbaar Gebied, de instandhouding van parkeerplaatsen, enz.), zoals op te nemen in de akte van levering van de desbetreffende gronden conform het model dat is aangehecht als bijlage 12.

14.3. De koopprijzen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, alsmede de omvang van de door Nuenen West BV aan de Gemeente te betalen Exploitatiebijdragen, staan vermeld in Hoofdstuk IV (*Financiële Afspraken*). Partijen realiseren zich in dit verband dat tot aan de inwerkingtreding van Hoofdstuk IV -vanaf welk moment dit artikel 14 van toepassing is- het bepaalde in artikel 13 geldt.

15. Gronden van derden; inzet van publiekrechtelijk instrumentarium

15.1. Partijen realiseren zich dat de eigendom van sommige gronden die zijn gelegen in het Plangebied, zoals aangegeven op de Kaart 2, bij derden berust. Nuenen West BV zal trachten de desbetreffende gronden te verkrijgen onder haar conveniërende voorwaarden.

15.2. Op een aantal gronden gelegen in het Plangebied is een voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Indien een eigenaar de desbetreffende gronden aan de Gemeente te koop aanbiedt, dan zal de Gemeente – zo mogelijk – haar medewerking verlenen aan de (rechtstreekse) verkoop van die



gronden aan Nuenen West BV. In dat verband zal de Gemeente Nuenen West BV zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van het aanbod en de overige relevante feiten, waarbij als voorwaarde geldt dat alle door de Gemeente in het kader van de Wvg met betrekking tot die gronden gemaakte kosten door Nuenen West BV aan de Gemeente zullen worden vergoed. Het staat Nuenen West BV te allen tijde vrij om naar eigen inzichten te besluiten al dan niet over te gaan tot de aankoop van de desbetreffende gronden.

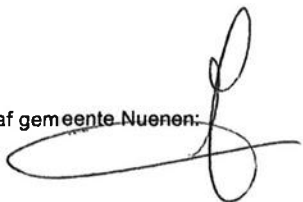
15.3. Partijen realiseren zich dat op enig moment de voorkeursrechten die ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn gevestigd op gronden van derden in het Plangebied, van rechtswege eindigt. Partijen zullen binnen het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West in overleg treden teneinde na te gaan of het al dan niet zinvol is om in de toekomst nogmaals een dergelijk voorkeursrecht te vestigen als daartoe wettelijke mogelijkheden zijn. In dat geval zullen Partijen een kosten en opbrengsten analyse opstellen, waarbij als voorwaarde geldt dat alle in verband met de hernieuwde vestiging van een dergelijk voorkeursrecht door de Gemeente gemaakte kosten door Nuenen West BV worden vergoed.

15.4. Indien Nuenen West BV –ondanks de uitvoering van het bepaalde in lid 1 en lid 2 en lid 3 van dit artikel– er niet in slaagt om de in het Plangebied gelegen gronden van derden te verkrijgen, dan is de Gemeente bereid haar publiekrechtelijke bevoegdheden ingevolge de Onteigeningswet ten behoeve van Nuenen West BV in te zetten, indien Nuenen West BV dat verzoekt en voor zover wet- en/of regelgeving zich niet daartegen verzet. De inzet van deze bevoegdheden laat het bepaalde in artikel 7 (inzake publiekrechtelijke medewerking) te allen tijde onverlet. De daarmee gemoeide kosten aan de zijde van de Gemeente zullen door Nuenen West BV aan de Gemeente worden vergoed op diens eerste verzoek. Gemeente geeft in dat verband vooraf een zo nauwkeurig mogelijke begroting van deze kosten. De grond, die door de Gemeente aldus zijn verkregen, worden door de Gemeente in Fiscaal Bouwrijp staat geleverd aan Nuenen West BV.

16. Afspraak inzake “ruilgronden”

16.1. Ten behoeve van de verkrijging van de in het Plangebied gelegen gronden die eigendom waren van derden, heeft de Gemeente afspraken gemaakt met de desbetreffende derden inzake een (financiële) tegenprestatie, onder meer over de levering van Bouwkavels tegen een (gereduceerde) grondprijs (hierna te noemen: **“Overeenkomsten Gemeente met Derden”**). Partijen realiseren zich dat de overneming door Nuenen West BV (conform art. 6:159 BW) van de Overeenkomsten Gemeente met Derden zonder medewerking van de desbetreffende derden wettelijk niet mogelijk is. Aangezien Partijen verwachten dat de benodigde medewerking van

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 25



de desbetreffende derden niet zal worden verleend, hebben Partijen in **bijlage 6** een limitatief overzicht opgenomen van:

- a. de (personalia / NAW-gegevens e.d. van de) derden, die het betreft; en
- b. de gegevens met betrekking tot de jegens die derden te verrichten prestatie(s).

Nuenen West BV zal met goedvinden van de Gemeente doch voor eigen rekening en risico in onderhandeling treden met de desbetreffende derde(n) teneinde te komen tot een overeenkomst met betrekking tot de onder b. bedoelde prestaties, die wordt aangegaan tussen enerzijds Nuenen West BV en anderzijds de desbetreffende derde(n), zulks ter nakoming van de verplichting van de Gemeente jegens die derde tot het verrichten van de onder b bedoelde prestaties. Daarbij geldt:

- dat Nuenen West BV zich -aantoonbaar- in redelijke mate zal inspannen om te komen tot een overeenkomst tussen haar en de derde (waarbij Partijen in onderling treden, indien een derde onverhoopt geen overeenkomst met Nuenen West BV wenst aan te gaan); en
- dat in de tussen Nuenen West BV en de derden te sluiten overeenkomst Nuenen West BV zal trachten te bedingen dat de derde kwijting verleent ten behoeve van de Gemeente voor de Overeenkomst Gemeente met de Derde, die het betreft; en
- dat indien de desbetreffende derde er de voorkeur aan geeft om een overeenkomst te sluiten met de Gemeente (c.q. er de voorkeur aan geeft om de tussen de derde en de Gemeente reeds gesloten overeenkomst uit te voeren) Nuenen West BV (zo mogelijk) de desbetreffende prestaties jegens de Gemeente zal verrichten, zodat de Gemeente op haar beurt de prestatie jegens de desbetreffende derde kan verrichten.

17. Bijzondere afspraak inzake BKP-panden

17.1. De Gemeente verkoopt en levert de BKP-panden aan Nuenen West BV, zulks onder de opschortende voorwaarden dat de desbetreffende panden:

- a. vrij zijn van huur en gebruik en overige beperkte rechten
(tenzij Nuenen West BV op haar beurt het desbetreffende pand terstond doorverkoopt en levert aan de huidige huurder c.q. gebruiker), alsmede
- b. een onherroepelijke woonbestemming hebben gekregen (ingevolge het Bestemmingsplan dan wel een separate publiekrechtelijke procedure);

zulks aan de hand van een notariële leveringsakte waarin de gebruikelijke bedingen zijn vervat en waarin tevens de koop wordt geconstateerd. Deze leveringsakte dient

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 26



te worden gepasseerd binnen 6 weken nadat de hierboven onder a en b genoemde voorwaarden zijn vervuld.

- 17.2. Voor wat betreft de BKP-panden geldt dat de vanaf 1 juli 2015 tot op het moment van levering door de Gemeente gedragen onderhoudslasten en het technisch beheer met betrekking tot de BKP-panden door Nuenen West BV aan de Gemeente worden vergoed, te verhogen met een index ter grootte van 2,5% per jaar over die periode, uitgaande van de handhaving van het bestaande onderhoudsniveau, zulks door middel van verhoging van de bij levering te betalen koopprijs ter grootte van het daarmee gemoeide bedrag. De Gemeente zal in dat verband jaarlijks een onderhoudsplan maken voor het eerst op 1 juli 2018, dat de goedkeuring van het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West behoeft alvorens het wordt uitgevoerd.
- 17.3. De totale koopprijs van de in dit artikel bedoelde BKP-panden bedraagt EURO (prijspeil 1/7/15 vanaf die datum te vermeerderen met een index ter grootte van 2,5% per jaar).

18. Jaarlijkse evaluatie

- 18.1. Het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West zal jaarlijks een evaluatie (doen) uitvoeren van de in dit hoofdstuk bedoelde grondtransacties uit afgelopen jaar, alsmede de door Nuenen West BV betaalde Exploitatiebijdragen, zoals volgt uit Hoofdstuk IV van de Overeenkomst. Tevens zal het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West een doorkijk (laten) opstellen met betrekking tot de grondtransactie(s) voor het daaropvolgende jaar.

19. Grondtransacties ter zake van het Openbaar Gebied

- 19.1. Partijen realiseren zich dat ingevolge Hoofdstuk V van deze Overeenkomst ("Grondexploitatie") er eveneens grondtransacties zullen plaatsvinden, waarbij Nuenen West BV gronden, die zijn bestemd en ingericht als Openbaar Gebied, aan de Gemeente verkoopt en (op)levert.

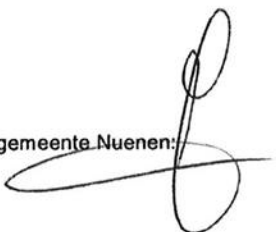


HOOFDSTUK III b: BIJZONDERE AFSPRAKEN INZAKE REEDS GEMAAKTE KOSTEN

20. Bijzondere afspraken inzake door de Gemeente gemaakte kosten

- 20.1. De Gemeente heeft vooruitlopend op het aangaan van deze Overeenkomst reeds bepaalde kosten gemaakt, die door Nuenen West BV aan haar worden vergoed voorafgaand aan de inwerkingtreding van Hoofdstuk IV. Dit betreft de kosten in verband met de herijking van het Project, zijnde een bedrag ter grootte van EURO 375.000,-- (prijspeil 1 juli 2015 en vanaf die datum te verhogen met een index ter grootte van 2,5% per jaar), dat wordt betaald binnen vier weken na de ondertekening door Partijen van deze Overeenkomst.
- 20.2. De in het vorige lid bedoelde verplichting tot betaling door Nuenen West BV van de door de Gemeente gemaakte kosten blijft in stand, ongeacht de eventuele ontbinding van deze Overeenkomst ingevolge artikel 48 ("ontbindende voorwaarde").

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV ' 28



HOOFDSTUK IV: FINANCIËLE AFSPRAKEN

21. Koopprijzen van de gronden en Exploitatiebijdrage

21.1. Partijen hebben als bijlage 8 aan deze Overeenkomst een modelmatig overzicht gehecht (zijnde: "Overzicht betalingen door Nuenen West BV aan de Gemeente") waarop de door Nuenen West BV aan de Gemeente te betalen bedragen zijn uitgesplitst naar enerzijds *soort*, zijnde:

- a. de grondkosten (c.q. de bij levering te betalen koopprijzen van de in artikel 14 bedoelde gronden), zijnde een bedrag ter grootte van in totaal € _____, prijspeil 1-7-2015, te verhogen vanaf deze prijspeildatum met een index van 2,5% per jaar tot aan moment van betaling;
- b. de Exploitatiebijdragen, jaarlijks te betalen uiterlijk op 1 december - zijnde een bedrag ter grootte van in totaal € _____, prijspeil 1-7-2015, te verhogen vanaf deze prijspeildatum met een index van 2,5% per jaar tot aan moment van betaling. Deze index is niet van toepassing voor het onderdeel C01, de reeds betaalde bedragen en het onderdeel D van Bijlage 8. Het onderdeel C07 van Bijlage 8 heeft het prijspeil 1-7-2017 en wordt vanaf deze prijspeildatum verhoogd met een index van 2,5% per jaar tot aan het moment van betaling. De Exploitatiebijdragen zijn verdeeld in enerzijds een aantal vaste bedragen (zijnde de onderdelen C02, C03 en C05 t/m C09) en anderzijds een aantal bedragen per Woning (zijnde de onderdelen C01 en de onderdelen onder D). Voor die laatstgenoemde bedragen geldt dat die worden betaald per Woning waarvoor in het betreffende jaar de daarvoor verleende Vergunning onherroepelijk is geworden. Dit betreft een eenmalige betaling, die derhalve niet nogmaals behoeft te worden betaald ingeval van een herontwikkeling van die Woning(en) ende overige betalingen, zijnde een bedrag ter grootte van in totaal € _____, prijspeil 1-7-2015, te verhogen vanaf deze prijspeildatum met een index van 2,5% per jaar tot aan moment van betaling);

en anderzijds de *betalingsmomenten* van die bedragen, in welk verband nominale prijzen en de bijbehorende jaarlijkse index zijn aangegeven.

Partijen realiseren zich dat dit modelmatig overzicht niet volledig is en bovendien is gebaseerd op bepaalde aannames van Partijen waaronder bijvoorbeeld:

(1) het moment waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden (althans een Directe Bouwtitel kan worden verkregen zoals is bedoeld in artikel 14.1 onder a van de Overeenkomst), waarbij Partijen er in het modelmatig overzicht van uit zijn gegaan dat daarvan sprake zal zijn per 1 december 2019;



(2) het aantal Woningen in het Bouwprogramma, in welk verband onder andere geldt dat de in bijlage 8 onder C01 en D01 tot en met D05 vermelde (niet-geïndexeerde) bijdragen, die Nuenen West BV aan de Gemeente verricht, afhankelijk zijn van het aantal Bouwkavels dat door Nuenen West BV wordt vervaardigd in het kader van de door haar te voeren Grondexploitatie.

Een wijziging van deze aannames leidt te allen tijde tot een wijziging van de omvang van de door Nuenen West BV aan de Gemeente te betalen bedragen.

- 21.2. Indien de Gemeente op grond van het Exploitatieplan kosten verhaalt op derden, dan worden de uit dien hoofde door de Gemeente van de desbetreffende derden ontvangen exploitatiebijdragen –niet zijnde: een Exploitatiebijdrage zoals is gedefinieerd in artikel 1.1 van de Overeenkomst- indien en voor zover deze exploitatiebijdragen betrekking hebben op kosten die door Nuenen West BV zijn of worden gedragen, dan wel op voorzieningen die voor rekening van Nuenen West BV zijn of worden gerealiseerd, aan Nuenen West BV vergoed. Partijen maken te zijner tijd, indien aan de orde en noodzakelijk, hierover nadere afspraken.

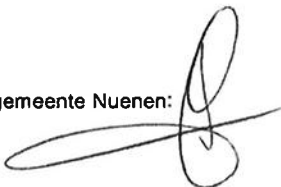
22. Planontwikkelingskosten en vergoeding van andere kosten

- 22.1. Partijen zullen –in aanvulling op de in artikel 4.2 bedoelde algemene evaluatie van hun onderlinge samenwerking– nadere afspraken maken omtrent de frequentie en de wijze waarop de omvang van de POK worden vastgesteld en geëvalueerd, zulks voor het eerst nadat 5 jaren zijn verstreken te rekenen vanaf de datum van het sluiten van de Overeenkomst. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de overschrijding (dan wel “onderschrijding”) van een budget voor POK leidt tot de aanpassing van de daaraan gekoppelde werkzaamheden. Alvorens Partijen overgaan tot verhoging van het desbetreffende budget, zulks door middel van een daartoe strekkend besluit van het Bestuurlijk Overleg Nuenen–West, wordt door het Bestuurlijk Overleg Nuenen–West beoordeeld of de processen waarop de POK betrekking hebben, efficiënter c.q. anders kunnen worden ingericht en worden de in dat kader passend geachte maatregelen gedurende een jaar uitgevoerd. Daarbij geldt dat gedurende dat jaar – zijnde: het 6^e jaar- door de Gemeente geen extra kosten ter zake van de POK kunnen worden opgevoerd. Indien na ommekomst van dat jaar nog steeds blijkt van onvoldoende budget, worden de budgetten aangepast door het Bestuurlijk Overleg Nuenen–West in een door hen te bepalen omvang.
- 22.2. Alle kosten die niet onder POK vallen, dienen vooraf te zijn besproken en geaccordeerd door Partijen, bij gebreke waarvan de desbetreffende kosten niet kunnen worden opgevoerd. Partijen zullen –indien aan de orde– nader overleg voeren ter zake van de juridische titel van betaling c.q. vergoeding van kosten.



23. Bijzondere afspraak inzake sloop en sanering

- 23.1. Partijen stellen vast dat in de door Nuenen West BV gemaakte grondexploitatieberekening met betrekking tot het Project een post is opgenomen ter grootte van EURO _____ (zijnde: een vast bedrag te vermeerderen met btw en prijspeildatum 1 juli 2015 en jaarlijks te indexeren met 1,5%) voor kosten in verband met sloop- en saneringswerkzaamheden (in het kader van het Fysiek Bouwrijp maken), die door (c.q. in opdracht van) Nuenen West BV worden uitgevoerd. Indien dit bedrag niet voldoende blijkt te zijn, dan zullen de meerdere kosten door Partijen gelijkelijk worden gedragen. Daartoe zal de Gemeente 50% van dat meerdere voor haar rekening nemen onder een nader te bepalen juridische titel, mogelijkerwijs door middel van een verlaging van de koopprijs van de in artikel 14 bedoelde gronden (ten titel van "verlaging koopprijs"), een verlaging van de Exploitatiebijdrage of anderszins.
- 23.2. De boekwaarde van de door de Gemeente gemaakte Sloop- en Saneringskosten, zijnde een bedrag ter grootte van € _____ [prijspeil 1/7/2015 te verhogen vanaf die datum met jaarlijkse index ter grootte van 2,5%), derhalve per 1-1-2018 een bedrag ad ter grootte van € _____, wordt eveneens ten laste van de in lid 1 bedoelde post gebracht. Dat bedrag wordt door Nuenen West BV aan de Gemeente betaald binnen vier weken nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 23.3. Partijen stellen voorts vast dat door Nuenen West BV 1-1-2018 een bedrag ad ter grootte van € _____ ten laste van de in lid 1 bedoelde post is gebracht, zodat per 1-1-2018 nog een bedrag ter grootte van € _____ resteert.
- 23.4. Partijen komen overeen dat vanaf heden uitsluitend Nuenen West BV bedragen ten laste van de in lid 1 bedoelde post mag brengen. Daarbij gelden tussen Partijen de volgende (proces)afspraken.
- a. Nuenen West BV is als enige opdrachtgever jegens derden voor de uitvoering van de resterende sloop- en saneringswerkzaamheden (zoals is bedoeld in de definitie van "Fysiek Bouwrijp" maken);
 - b. Voordat Nuenen West BV een onder a. bedoelde opdracht verleent aan een derde, zal Nuenen West BV de Gemeente daarover informeren.
 - c. Nuenen West BV zal jaarlijks achteraf het resterende budget van de in lid 1 bedoelde post aan de Gemeente inzichtelijk maken.
- 23.5. Indien na ommekomst van de duur van de samenwerking, zoals is bepaald in artikel 3 van de Samenwerkingsovereenkomst, budget resteert ingevolge lid 1 van dit artikel, dan delen Partijen dat bedrag gelijkelijk c.q. voldoet Nuenen West BV de



helft van dat bedrag aan de gemeente als (aanvullende) Exploitatiebijdrage dan wel een alsdan nader te bepalen juridische titel.

24. Buitenplanse voorzieningen

24.1. Partijen stellen vast dat er ten behoeve van het Project buitenplanse voorzieningen worden gerealiseerd, zijnde:

- a. de verbetering van het Dommeldal, dat de Gemeente (al dan niet tezamen met derden) zal (doen) uitvoeren en waarvoor door Nuenen West BV aan de Gemeente het daartoe in Bijlage 8 onder code C04 genoemde bedrag wordt betaald (op basis van het aantal Woningen dat wordt gerealiseerd op door Nuenen West BV geproduceerde Bouwkavel en niet geïndexeerd) ten titel van Exploitatiebijdrage; en
- b. een door Nuenen West BV uit te (doen) voeren buiten het Plangebied gelegen wateropslag (c.q. "waterretentie"), waarbij met betrekking tot:

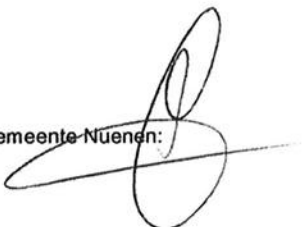
- (i) het zuidelijk deel van het Plangebied de waterretentie is geprojecteerd ter plaatse van het perceel Wettenseind en het perceel "Van Grotel" (Partijen genoegzaam bekend); en
- (ii) het noordelijk deel van het Plangebied Partijen gezamenlijk een geschikte locatie zullen bepalen;

waarbij geldt:

- dat indien in het kader van sub (i) en/of sub (ii) gronden worden gekocht door (en geleverd aan) de Gemeente, Nuenen West BV aan de Gemeente een bedrag zal betalen ter grootte van het aantal aan de Gemeente geleverde m2 vermenigvuldigd met de in Bijlage 8 onder A04 opgenomen vierkante meterprijs en jaarlijkse index, zulks ten titel van (aanvullende) Exploitatiebijdrage.
- dat de regeling onder het voorgaande 'gedachtestreepje' geen betrekking heeft op de eerste 7.000 m2 grond, die daarvoor door de Gemeente wordt aangekocht.

De inrichting van de in dit artikel 24.1.b bedoelde "waterretentie" wordt vastgesteld door het Bestuurlijk Overleg Nuenen West. De kosten van de inrichting zijn voor rekening van Nuenen West BV indien en voor zover deze voor de uitvoering van het Project benodigd is en voor het overige voor de Gemeente.

24.2. Partijen realiseren zich dat zij separate afspraken hebben gemaakt met betrekking tot de infrastructurele voorzieningen omtrent de parallelweg Europalaan, zoals aangegeven in overweging H van de Overeenkomst.



25. Planschade en nadeelcompensatie

25.1. Ten aanzien van de planschade en nadeelcompensatie zijn Partijen overeen gekomen als volgt.

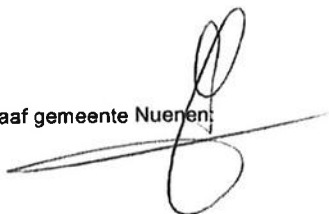
- a. Nuenen West BV vergoedt aan de Gemeente de eventuele tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, inclusief de daarbij behorende kosten die voor vergoeding op grond van artikel 6.5 Wro in aanmerking komen, alsmede de nadeelcompensatie, die door de Gemeente is uitgekeerd ter zake van de realisering van (delen van) het Project.
- b. De Gemeente zal Nuenen West BV tijdig informeren omtrent ontvangen verzoeken tot vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie, een en ander overeenkomstig de toepasselijke verordening van de Gemeente (Partijen genoegzaam bekend).
- c. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade en/of nadeelcompensatie, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming, inclusief de daarbij behorende kosten die op grond van artikel 6.5 Wro voor vergoeding in aanmerking komen, en/of nadeelcompensatie schriftelijk aan Nuenen West BV meedelen.
- d. Ter uitvoering van het onder a van dit artikel bepaalde verplicht Nuenen West BV zich het desbetreffende bedrag over te maken binnen 2 weken na verzending van de factuur onder vermelding van project Nuenen West.

25.2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal Nuenen West BV aan de Gemeente een vast bedrag betalen voor de afkoop van de uitzichtschade die CCM pretendeert jegens de Gemeente te hebben, Partijen genoegzaam bekend. Nuenen West BV zal dit bedrag eerst betalen op het moment dat de Gemeente vanwege de uitzichtclaim onherroepelijk verplicht is deze aan CMM te voldoen. Nuenen West BV is niet gehouden een hoger bedrag dan € 500.000,- te voldoen aan de Gemeente ter zake de voornoemde uitzichtclaim van CCM. Nuenen West BV zal door de Gemeente betrokken worden bij de beoordeling van de hoogte van de desbetreffende claim en de verschuldigheid daarvan.

26. Volledig kostenverhaal

26.1. Partijen stellen vast dat bij de (volledige) uitvoering van deze Overeenkomst in kostenverhaal van de Gemeente jegens Nuenen West BV is voorzien en dat de Gemeente afziet van (verder) kostenverhaal jegens Nuenen West BV en jegens de derden en/of opstalontwikkelaars die met Nuenen West BV een koopovereenkomst hebben gesloten ter zake van Bouwkavels.

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 33

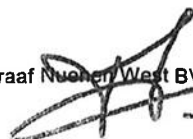
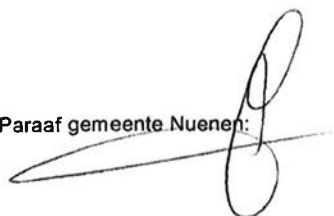


26.2. Het bepaalde in het vorige lid laat de verplichting tot betaling van leges van de aanvraag met betrekking tot een Vergunning conform artikel 12.2 onverlet.

27. Bijzondere afspraak: inwerkingtreding van dit Hoofdstuk IV ("Financiële afspraken") en kwijting "oude financiële afspraken"

27.1. Het bepaalde in dit Hoofdstuk IV (inzake Financiële Afspraken) treedt in werking, indien en zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, op welk moment de financiële afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge van rechtswege zijn vervallen en Partijen elkaar alsdan over en weer finale kwijting verlenen ter zake van de desbetreffende financiële afspraken. Partijen realiseren zich in dat verband dat alle overige in deze Overeenkomst vervatte afspraken –derhalve: alle hoofdstukken uit deze Overeenkomst met uitzondering van Hoofdstuk IV– in werking treden vanaf de datum van ondertekening van de Overeenkomst.

27.2. Partijen aanvaarden dat indien het Bestemmingsplan slechts ten dele onherroepelijk is geworden, dan wel indien het Bestemmingsplan slechts de realisering van minder dan 1575 Woningen toestaat, niet aan de in het vorige lid genoemde voorwaarde is voldaan en Hoofdstuk IV niet in werking treedt.



HOOFDSTUK V: GRONDEXPLOITATIE

28. Planvorming per Bouwveld

28.1. Nuenen West BV zal voor eigen rekening en risico per Bouwveld (doen) vervaardigen:

- a. de Startnotitie;
- b. een Stedenbouwkundig Voorlopig Ontwerp (Stedenbouwkundig VO);
- c. een Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (Stedenbouwkundig DO), waarin tevens is vervat:

- (i) een kavelplan (maatvast); en
- (ii) de footprints van de woningen, in welk verband Nuenen West BV er zorg voor draagt dat de Opstalexploitant tijdig de ontwerpen van de Woningen heeft vervaardigd, die ter plaatse van het desbetreffende Bouwveld zijn geprojecteerd; alsmede

- d. het Programma van Eisen Openbaar Gebied;
- e. het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan Openbaar Gebied (VO IP);
- f. het voorlopig Ontwerp Civieltechnisch Masterplan (CT masterplan VO);
- g. het Civieltechnisch Definitief Ontwerp Bouwrijp Maken (CT DO BRM);
- h. de Civieltechnische Bestekken Bouwrijp Maken (CT bestekken BRM);
- i. het Civieltechnisch Definitief Ontwerp Woonrijp Maken (CT DO WRM);
- j. de Civieltechnische Bestekken Woonrijp Maken (CT bestekken WRM);

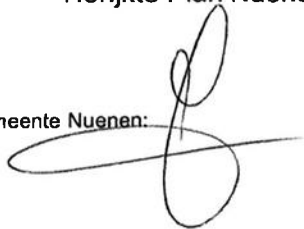
een en ander zoals nader is aangegeven in het Processchema Werkprotocol Planontwikkeling Bouwvelden;

welke werkzaamheden worden uitgevoerd met inachtneming van de Bouwveldplanning die van toepassing is op het desbetreffende Bouwveld;

28.2. De ingevolge het vorige lid van dit artikel vervaardigde documenten worden door de Gemeente getoetst aan:

- a. het Bestemmingsplan (en tot aan het onherroepelijk worden daarvan: aan het Herijkte Plan Nuenen-West en het concept MP/BKP); en

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 35



- b. de overige documenten, zoals de Notitie bouw- en woonrijp Maken en de Nota Publiekrechtelijke Kaders.

29. Aanbesteding per Bouwveld van werkzaamheden voor Fysiek Bouwrijp maken en Woonrijp maken

29.1. De aanbesteding van de opdracht tot de uitvoering van werkzaamheden met betrekking tot het Fysiek Bouwrijp maken en Woonrijp maken geschiedt per Bouwveld door Nuenen West BV namens de Gemeente, zulks met inachtneming van alle relevante (Europese) wet- en regelgeving, waaronder het vigerend inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Gemeente, een en ander met toepassing van de modelovereenkomst voor last en volmacht, die als bijlage 14 aan deze Overeenkomst is gehecht. Uit die modelovereenkomst blijkt onder andere, dat Nuenen West BV jegens de Gemeente garandeert dat Nuenen west BV de aanbesteding zal uitvoeren conform voornoemde relevante wet- en regelgeving en de Gemeente ter zake daarvan zal vrijwaren jegens derden. Voorts zijn Partijen overeen gekomen dat in de aanbestedingsdocumentatie (onder andere) zal worden opgenomen:

- a. dat de opdracht terstond na gunning wordt overgedragen in de zin van artikel 6:159 BW (contractoverneming) door de Gemeente aan Nuenen West BV, met welke contractoverneming de inschrijvers zich bij voorbaat akkoord dienen te verklaren; en
- b. dat ingeval van een tussentijds faillissement van de (civiele) aannemer aan wie de opdracht is gegund, de opdracht van rechtswege is ontbonden en (het nog niet uitgevoerde gedeelte van) de opdracht opnieuw wordt aanbesteed conform dit artikel;

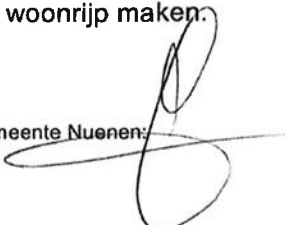
een en ander met (onder andere) als doel dat de werkzaamheden voor Fysiek Bouwrijp maken en Woonrijp maken te allen tijde worden uitgevoerd door een (civiele) aannemer die is geselecteerd conform de relevante wet- en regelgeving.

Ingeval van een onder a. bedoelde contractoverneming zal het werk (inclusief de gronden ter plaatse waarvan het werk is gerealiseerd) door Nuenen West BV aan de Gemeente worden (op)geleverd tegen een nader door Partijen te bepalen symbolisch bedrag, behoudens indien het de Wijkparken betreft, waarvoor een afwijkende regeling in artikel 31.3 is opgenomen.

30. Uitvoering van werkzaamheden Fysiek Bouwrijp en Woonrijp maken

30.1. De uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot het Fysiek Bouwrijp maken en het Woonrijp maken zal geschieden conform het bepaalde in de Notitie bouw- en woonrijp maken.

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 36



31. Bijzondere afspraken inzake (1) aanleg Openbaar Gebied dat eigendom is van Nuenen West BV (2) verbetering bestaand Openbaar Gebied (3) Wijkparken

- 31.1. Indien Openbaar Gebied wordt gerealiseerd ter plaatse van gronden die eigendom zijn van Nuenen West BV, dan zal Nuenen West BV per Fase het Openbaar Gebied voor eigen rekening Woonrijp (doen) maken en het gereedgekomen Openbaar Gebied verkopen en leveren aan de Gemeente voor een nader tussen Partijen te bepalen symbolisch bedrag, zulks binnen ten hoogste twee jaar na de eerste ingebruikneming daarvan. De hiermee gemoeide werkzaamheden worden aanbesteed conform het bepaalde in artikel 29 van deze Overeenkomst (*inzake de aanbesteding op naam van de Gemeente en de contractoverneming*).
- 31.2. De werkzaamheden in verband met de verbetering van het gedeelte van het Openbaar Gebied, dat eigendom is (en blijft) van de Gemeente, zoals is aangegeven op Kaart 1, wordt aanbesteed conform artikel 29 en door Nuenen West BV per Bouwveld (of gedeelte daarvan), een en ander conform de Notitie bouw- en woonrijp maken, en zo spoedig mogelijk –doch uiterlijk binnen twee jaar nadat de werkzaamheden gereed zijn gekomen en de desbetreffende gronden voor het eerst in gebruik zijn genomen– aan de Gemeente opgeleverd tegen een symbolisch bedrag.
- 31.3. Indien en voor zover Wijkparken zijn geprojecteerd ter plaatse van gronden die eigendom zijn van Nuenen West BV, zoals aangegeven op Kaart 1, worden de desbetreffende gronden voor een koopprijs ter grootte van EURO 1,00 (te vermeerderen met overdrachtsbelasting) door Nuenen West BV aan de Gemeente verkocht en geleverd, *alvorens* op die gronden werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking de aanleg van het Wijkpark. De werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van het Wijkpark worden aanbesteed conform het bepaalde in artikel 29, met dien verstande dat de Gemeente aan Nuenen West BV een vergoeding (te vermeerderen met btw) betaalt ter grootte van het bedrag (ex btw) dat Nuenen West BV aan de (civiele) aannemer betaalt aan wie de opdracht is gegund. Op haar beurt dient Nuenen West BV alsdan een *aanvullende* Exploitatiebijdrage te verrichten – Partijen realiseren zich dat deze Exploitatiebijdrage niet is vervat in de Exploitatiebijdrage, die in Hoofdstuk IV is bedoeld– ter grootte van hetzelfde bedrag ex btw, waarbij verrekening tussen voornoemde vergoeding en aanvullende Exploitatiebijdrage plaatsvindt.

32. Afspraken nutsbedrijven

- 32.1. Nuenen West BV draagt zorg voor het aanvragen en realiseren van het aanleggen, het verleggen daartoe gerekend, van kabel- en leidingnetten voor nuts- en telecomvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, elektriciteit, telefoon en

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 37

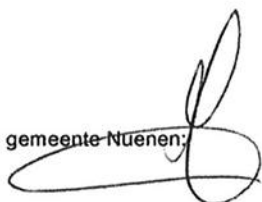


kabeltelevisie en het (ver)plaatsen van trafo- en regelstations. De gemeente zal, na verzoek van Nuenen West BV, alle vorenbedoelde werkzaamheden zodanig coördineren dat deze voorzieningen van openbaar nut tijdig gereed zullen zijn. De gemeente is echter niet aansprakelijk voor niet, niet-tijdige of niet behoorlijke uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden. De kosten die de nutsbedrijven in rekening brengen, zijn voor rekening van Nuenen West BV, ook indien de Gemeente op verzoek van de nutsbedrijven optreedt als opdrachtgever voor die werken.

33. Tijdelijke verkeersmaatregelen

- 33.1. Alle in redelijkheid benodigde tijdelijke verkeersmaatregelen binnen het Plangebied ten gevolge van de uitvoering van het Project worden door Nuenen West BV uitgevoerd en zijn voor rekening van Nuenen West BV.
- 33.2. De Gemeente zal op eerste verzoek van Nuenen West BV alle benodigde (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) medewerking verlenen aan de in het vorige lid bedoelde verkeersmaatregelen. Het besluit welke verkeersmaatregelen in redelijkheid benodigd zijn, wordt genomen door het Bestuurlijk Overleg Nuenen-West.

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 38



HOOFDSTUK VI: OPSTALEXPLOITATIE

34. Opstalexploitatie; duurzaamheid; aanleveren van ontwerpen van de Woningen

- 34.1. De (verdere) ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma geschiedt voor rekening en risico van de Opstalexploitant.
- 34.2. De duurzaamheidsambities, alsmede de ambities ten aanzien van "smart cities" en "smart societies", met betrekking tot het Project zijn vervat in de Nota Publiekrechtelijke Kaders.
- 34.3. Nuenen West BV zal de Opstalexploitant (contractueel) verplichten om de voorlopige en definitieve ontwerpen van de Woningen (zoals gedefinieerd in (de toelichting bij) de Standaardtaakbeschrijving DNR-STB 2014) tijdig aan de Gemeente ter goedkeuring voorlegt, zulks conform de toepasselijke Bouwveldplanning. De Gemeente zal de desbetreffende ontwerpen conform de Bouwveldplanning toetsen aan de in artikel 28.2 genoemde documenten.

35. Geen bouwplicht

- 35.1. Partijen stellen vast dat Nuenen West BV noch haar rechtsopvolger(s) noch de Opstalexploitant een bouwplicht heeft jegens de Gemeente voor wat betreft de Woningen en/of (enig onderdeel uit) het Bouwprogramma.
- 35.2. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel laat de verplichting van Nuenen West tot jaarlijkse afname van 1/20 deel (zegge: "één twintigste deel") van de gronden conform het bepaalde in artikel 14.1 onder a. van de Overeenkomst onverlet.



36. OCL-claim

- ### 37. School

- Paraaf gemeente Nuenen:**

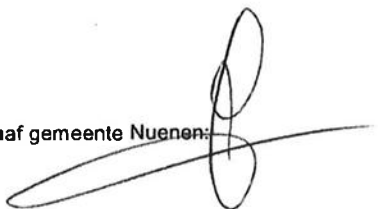
paraaf Nuenen West BV 40

38. Wettenseind

38.1. Met betrekking tot de gronden in Wettenseind (kadastraal bekend sectie D nummer 3642 en nummer 3643, zoals aangegeven op Kaart 2) zijn Partijen overeengekomen:

- a. dat de Gemeente zich inspent om uiterlijk op 1-1-2025 woningbouw onherroepelijk publiekrechtelijk mogelijk te maken ter plaatse van Wettenseind; en
- b. dat het aantal woningen, dat in Wettenseind wordt gerealiseerd, in mindering wordt gebracht op het maximum aantal woningen blijktens het Bouwprogramma; en
- c. dat indien de Gemeente niet heeft voldaan aan voormelde inspanningsplicht, de Gemeente het onder C09 van Bijlage 8 genoemde deel van de Exploitatiebijdrage ter grootte van EURO 400.000,-- (prijspeildatum 1 juli 2015 en index 2,5% per jaar) alsdan aan Nuenen West BV terug betaalt -althans, een bedrag ter grootte van EURO 400.000,-- (prijspeildatum 1 juli 2015 en index 2,5% per jaar) wordt verrekend met de alsdan c.q. in dat jaar door Nuenen West BV aan de Gemeente te betalen bedragen-; en
- d. dat indien de ter plaatse van Wettenseind gelegen landbouwgronden onherroepelijk zijn bestemd voor woningbouw, Nuenen West BV in aanvulling op de onder c bedoelde deel van de Exploitatiebijdrage –Partijen realiseren zich dat Wettenseind geen onderdeel uitmaakt van het Plangebied– een (extra) nabetaling zal doen aan de Gemeente ter grootte van de helft van het verschil tussen enerzijds de waarde van de desbetreffende landbouwgronden vermeerderd met de totale ontwikkelingskosten, waaronder de kosten van de Gemeente, en anderzijds de alsdan geldende marktwaarde van deze landbouwgronden, waarbij de waardebepalingen zullen geschieden op basis van een onafhankelijke taxatie die in gezamenlijke opdracht van Partijen wordt uitgevoerd;
- e. dat Nuenen West BV, na afstemming met de Gemeente, de planologische wijziging voorbereidt en daartoe de benodigde planproducten opstelt. Partijen zullen in gezamenlijk overleg bepalen wanneer de publiekrechtelijke planologische procedure gestart kan worden; en
- f. dat de (ontwikkelings)kosten van de Gemeente tot aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet voor separate vergoeding in aanmerking komen.

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV, 41



HOOFDSTUK VIII: SLOTBEPALINGEN

39. Tussentijdse ontbinding

- 39.1. Indien een Partij, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, en voorts in het geval van faillissement, aanvraag(n) van surseance van betaling en/of ontbinding van een Partij, en/of indien een Partij haar bedrijfsuitoefening staakt of de beschikkingsmacht over een aanzienlijk deel van haar activa verliest, is de andere Partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief tegenover de desbetreffende Partij te ontbinden.

40. Procedure NAI

- 40.1. Met betrekking tot hun geschil inzake de wijze van berekening van de koopprijs van de door de Gemeente aan Nuenen West BV verkochte percelen grond conform de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-west en de Allonge hebben Partijen op 14 januari 2016 een vaststellingsovereenkomst gesloten, Partijen genoegzaam bekend. Blijkens deze vaststellingsovereenkomst hebben Partijen onder andere afgesproken om de ter zake van het voornoemde geschil aanhangig gemaakte arbitrageprocedure gezamenlijk in te trekken, waarbij iedere Partij zich het recht voorbehoud om –indien de onderhavige Overeenkomst overeenkomstig artikel 48 wordt ontbonden– de desbetreffende arbitrageprocedure wederom aanhangig te maken bij het NAI.

41. Onvoorziene omstandigheden

- 41.1. De rechter kan op verzoek van een Partij de gevolgen van de Overeenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden, die van een zodanige aard zijn dat de andere Partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet mag verwachten.

42. Gewijzigde marktomstandigheden

- 42.1. Indien sprake is van gewijzigde relevante marktomstandigheden, dan treden Partijen in onderling overleg. Een Partij heeft het recht om in dat overleg alle in deze Overeenkomst vervatte afspraken te agenderen, met uitzondering van (1) de in artikel 14.1 vervatte afspraak inzake de afname van 1/20 de desbetreffende gronden



en (2) de in artikel 14.3 vervatte afspraak inzake de koopprijzen van die gronden en de hoogte van de Exploitatiebijdrage.

43. Overdracht van rechten en wijziging van zeggenschap

43.1. Het is Partijen uitsluitend toegestaan haar rechten en verplichtingen uit onderhavige Overeenkomst aan derden over te dragen, na een vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de andere Partij. Het staat Nuenen West BV vrij om haar rechten en verplichtingen, zoals vervat in deze Overeenkomst, over te dragen aan een derde (conform het bepaalde in artikel 6:159 BW) indien:

- a. de desbetreffende derde behoort tot de groep van Nuenen West BV, zoals is bedoeld in artikel 2:24b BW; en
- b. Nuenen West BV zich hoofdelijk aansprakelijk stelt jegens de Gemeente voor de tijdige, juiste en volledige nakoming van het bepaalde in deze Overeenkomst; en
- c. de in artikel 47 bedoelde zekerheden (tevens) gelden voor de nakoming door de desbetreffende derde(n) van de verplichtingen.

43.2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel heeft goederenrechtelijke werking.

43.3. Een gemeentelijke herindeling, waarbij de Gemeente is betrokken, wordt niet aangemerkt als een overdracht van rechten en verplichtingen conform lid 1 van dit artikel; de fusie tussen Nuenen West BV en BPD Ontwikkeling evenmin.

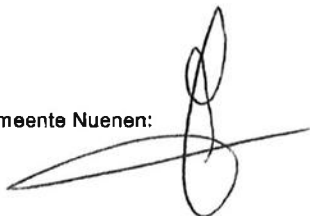
43.4. Indien een derde – direct of indirect – een meerderheidsbelang verkrijgt in Nuenen West BV, dan wel indien Nuenen West BV een duurzame relatie met een derde aangaat waardoor:

- a. de zeggenschapsverhoudingen binnen zijn onderneming zich wijzigen (op welke wijze dan ook en van welke omvang dan ook); en
- b. de Gemeente door zulke omstandigheden worden geschaad in haar belangen in een meer dan te verwaarlozen mate (bijvoorbeeld doordat de betrokken derde voor wat betreft reputatie, financiële gegoedheid, en/of ervaring op het gebied van de realisering van een grootschalige gebiedsontwikkeling zoals het Project, minder kwalificeert dan Nuenen West BV;

dan heeft de Gemeente het recht om aanvullende zekerheden te verlangen van Nuenen West BV, zulks in redelijkheid door Partijen te bepalen.

43.5. Indien bij een Partij sprake is van een wijziging van zeggenschap (zoals is bedoeld in het vorige lid van dit artikel), dan dient de desbetreffende Partij daarvan binnen

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 43



vijf werkdagen melding te maken aan de andere Partij door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst.

44. Vertrouwelijkheid

- 44.1. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten ten aanzien van het bestaan en de inhoud van de onderhavige Overeenkomst, tenzij een Partij daartoe op grond van enige wettelijke bepaling, zoals uit hoofde van de Wet openbaarheid van bestuur, alsmede uit hoofde van de Wet ruimtelijke ordening, en/of rechterlijk of arbitraal vonnis is gehouden.

45. Onverbindende bepalingen

- 45.1. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In dat geval geldt tussen Partijen –in plaats van de desbetreffende niet-verbindende bepalingen– hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

46. Fiscaliteit

- 46.1. Partijen streven ernaar de voor de uitvoering van deze Overeenkomst benodigde gronden te verwerven en te leveren onder een vanuit btw- en overdrachtsbelastingperspectief voor beide Partijen gunstigste regime.

47. Zekerheden

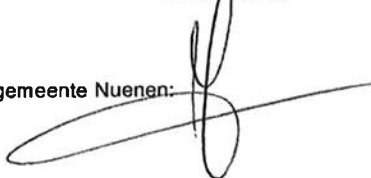
- 47.1. Ter meerdere zekerheid voor de nakoming door Nuenen West BV van diens verplichtingen jegens de Gemeente ingevolge deze Overeenkomst heeft de besloten vennootschap BPD Europe BV de als bijlage 13 aangehechte concerngaranties verstrekt.

48. Ontbindende voorwaarden

- 48.1. Partijen onderkennen dat aan het Herijkte Plan Nuenen-West geen uitvoering kan worden gegeven, indien het Bestemmingsplan dat 1.575 Woningen toestaat, niet uiterlijk binnen drie jaar na dagtekening van deze Overeenkomst, dan wel een nader door Partijen in onderling overleg vast te stellen datum, onherroepelijk is geworden. Indien het Bestemmingsplan niet uiterlijk op de in de vorige zin bedoelde datum onherroepelijk is geworden, dan:

- a. is de Overeenkomst van rechtswege per die datum ontbonden; en

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 44



b. treden vanaf dat moment de afspraken wederom in werking tussen Partijen, zijnde:

- (i) de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West;
- (ii) de Allonge; en
- (iii) de in artikel 13 bedoelde koopovereenkomst(en).

doch met uitzondering van de Afspraken op Hoofdpijnen.

Alsdan zullen Partijen nadere afspraken maken ter zake van de reeds uitgevoerde verbintenissen, die naar hun aard onomkeerbaar zijn. Partijen zullen naar aanleiding van de in dit artikel bedoelde ontbinding van de Overeenkomst voor het overige geen (schade)vordering (van welke aard of omvang dan ook) jegens elkaar instellen.

48.2. Partijen onderkennen voorts dat de (financiële) afspraken die in deze Overeenkomst zijn opgenomen -met name: de in artikel 21 en bijlage 8 genoemde grondkosten en Exploitatiebijdragen- zijn gebaseerd op de Fasering en het Concept MP/BKP, waarbij de haalbaarheid van deze financiële afspraken (c.q. grondkosten en Exploitatiebijdragen) wordt aangetast, indien (alsnog) wijzigingen plaatsvinden met betrekking tot de Fasering en/of Concept MP/BKP. Partijen realiseren zich, dat de raad van de Gemeente haar eigen afwegingen maakt in het kader van de besluitvorming omtrent (de herziening van) het Exploitatieplan en de daarin vervatte fasering die mogelijk afwijkt van de Fasering. Tevens realiseren Partijen zich dat de raad van de Gemeente haar eigen afwegingen maakt in het kader van de vaststelling het Masterplan-Beeldkwaliteitsplan, dat mogelijk afwijkt van het Concept MP/BKP.

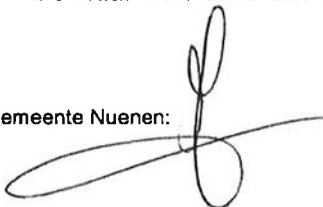
Indien de raad van de Gemeente voordat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden:

- een Exploitatieplan vast stelt met een andere fasering dan de Fasering, dan wel
- een Masterplan-Beeldkwaliteitsplan vaststelt dat afwijkt van het Concept MP/BKP;

zonder dat hierover voorafgaande schriftelijke overeenstemming is bereikt met Nuenen West BV, dan heeft Nuenen West BV het recht de Overeenkomst te ontbinden door middel van een daartoe strekkende brief aan de Gemeente. Nuenen West BV dient de desbetreffende brief te hebben verzonden uiterlijk 6 weken na de datum van het besluit van de raad. Na ommekomst van die termijn vervalt het recht van Nuenen West BV om de Overeenkomst op die grondslag te ontbinden.

Indien Nuenen West BV gebruik maakt van dit recht tot ontbinding dan zullen Partijen nadere afspraken maken ter zake van de reeds uitgevoerde verbintenissen, die naar hun aard onomkeerbaar zijn. Partijen zullen naar aanleiding van de in dit

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West BV 45



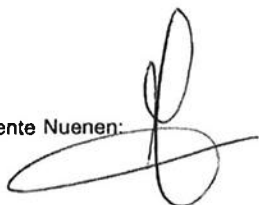
artikel bedoelde ontbinding van de Overeenkomst voor het overige geen (schade)vordering (van welke aard of omvang dan ook) jegens elkaar instellen.

49. Voorwaardelijke en onvoorwaardelijke kwijting

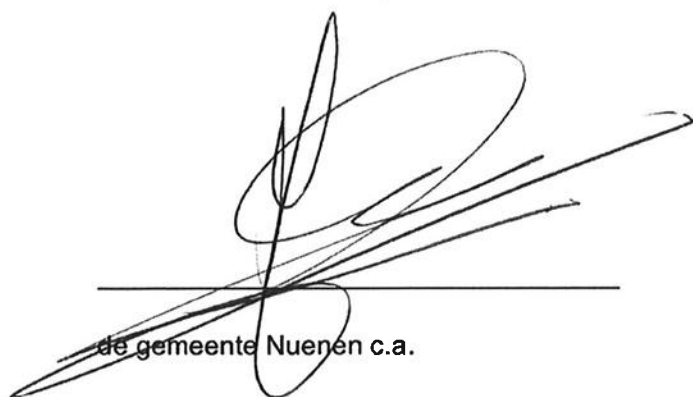
- 49.1. Bij aangaan van deze Overeenkomst verlenen Partijen elkaar over en weer finale kwijting voor de rechten en verplichtingen die zij jegens elkaar hebben uit hoofde van de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge en verklaren Partijen dat zij ter zake van die overeenkomsten niets meer van elkaar te vorderen hebben (van welke aard of omvang dan ook), doch met uitzondering van de in die overeenkomsten vervatte financiële afspraken. Deze kwijting geschiedt onder de ontbindende voorwaarde dat de Overeenkomst is ontbonden overeenkomstig het bepaalde in het vorige artikel.
- 49.2. Indien en zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden verlenen Partijen elkaar alsdan van rechtswege (tevens) kwijting voor de in het vorige lid bedoelde financiële afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Planontwikkeling Nuenen-West en de Allonge.

50. Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 50.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 50.2. Alle geschillen ter zake van deze Overeenkomst worden aanhangig gemaakt bij de bevoegde burgerlijke rechter.

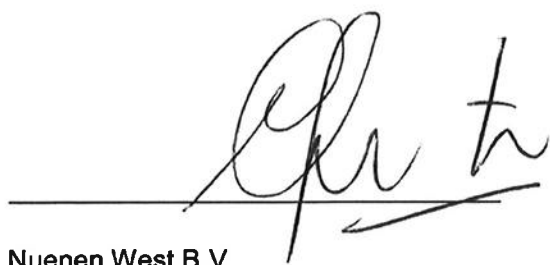


ALDUS IN TWEEVOUD ONDERTEKEND TE EINDHOVEN / NUENEN OP 19 MAART 2018



de gemeente Nuenen c.a.

voor deze: de heer M.P.J. Jansen



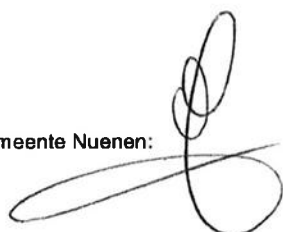
Nuenen West B.V.

voor deze: BPD Ontwikkeling B.V.



voor deze: de heer drs. C.M.J.H. Smeets MCD

Paraaf gemeente Nuenen:



paraaf Nuenen West B.V. 47



SOK Nuenen West - Bijlage 6 2017-19841

Overzicht afgesproken kavels particulieren

datum: 30 november 2017
versie: D1.2



Nr.	Naam	Adres	Verplichtingen m.b.t. (bouw)kavels	Oppervlak	Prijs	Status
05	Van Grotel	Vorsterdijk 16a	verf koper. buiten de verkoop is gehouden ca. 2.700 m² grond waarop 3 kavels van ca 900 m² per stuk gereliseerd kunnen worden. Gemeente heeft inspanningsverplichting om hier de bouw van 3 vrijstaande woningen planologisch mogelijk te maken zonder dat hiervoor baatbelasting dan wel exploitatibijdrage in rekening wordt gebracht.	2.700 m ²	€ /m ²	Koopovereenkomst mei 2010 nog af te wikkelen

