

# **EXPLOITATIEOVEREENKOMST “EGYPTISCHE POORT”**

**Gemeente Bladel – Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling B.V.**



## Inhoud

EXPLOITATIEOVEREENKOMST .....	3
<i>De ondergetekende:</i> .....	3
<i>Overwegende dat:</i> .....	3
<i>Zijn overeengekomen:</i> .....	4
Artikel 1. Begripsbepalingen .....	4
Artikel 2. Toepasselijkheid Exploitatieovereenkomst .....	6
Artikel 3. Doel van de overeenkomst .....	6
Artikel 4. Plan, inhoud, realisatie en fasering .....	7
Artikel 5. Onderzoeken, voorbereidende handelingen, Masterplan .....	8
Artikel 6. Planologische procedures, vergunningen en belemmeringen .....	9
Artikel 7. Planning .....	9
Artikel 8. (Aanleg) Voorzieningen en openbare ruimte .....	10
Artikel 9. Grondtransacties .....	12
Artikel 10. Landmark fase 3 .....	13
Artikel 11. Schade door werkzaamheden .....	14
Artikel 12 Planschade .....	15
Artikel 13. Financiële bepalingen inzake exploitatiebijdrage .....	15
Artikel 14. Overdracht contractpositie .....	16
Artikel 15. Duur overeenkomst, tussentijdse beëindiging .....	16
Artikel 16. Overmacht en onvoorziene of gewijzigde omstandigheden .....	17
Artikel 17. Geschillen .....	18
Artikel 18. Slotbepalingen .....	18
Bijlage 1: Programma van Eisen d.d. 7-10-2008 & Normboek openbare werken d.d. 15-08-2008	
Bijlage 2: Bieding Consortium	
Bijlage 3: Verklaringen Consortium	
Bijlage 4: Plankaart Projectgebied en Exploitatiegebied	
Bijlage 5: Bestemmingsplangebied	
Bijlage 6: Gronduitgiftekaart	
Bijlage 7: Overdrachtsprocedure Gronden, Vertrouwelijk	
Bijlage 8: Minimale uitgifteprijs Gronden aan derden, Vertrouwelijk	
Bijlage 9: Grondexploitatie, Vertrouwelijk	
Bijlage 10: Planning	
Bijlage 11: Communicatieplan	
Bijlage 12: Afspraken Landmark fase 3	
Bijlage 13: Gunningsbrief d.d. 7 oktober 2009	
Bijlage 14: Taxatierapport Fakton d/d/ februari 2010, Vertrouwelijk	

## EXPLOITATIEOVEREENKOMST

### **De ondergetekende:**

1. De gemeente Bladel, gevestigd te Bladel aan de Markt 21, te deze krachtens artikel 171 van de gemeentewet rechtsgeldigheid vertegenwoordigd door burgemeester A.H.J.M. Swachten, en handelend ter uitvoering van het besluit van college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel van [.....] met nummer [.....], hierna te vernoemen als “de gemeente”;

en

2. Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Nieuwegein, kantoorhoudende te Eindhoven aan de Limburglaan 36, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 02328618, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Dhr. R. Malizia, hierna te noemen de “Ontwikkelaar”;

Hierna te noemen ‘partijen’

### **Overwegende dat:**

1. de gemeente heeft op basis van het als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte programma van eisen marktpartijen uitgenodigd om aan haar een plan met bijbehorende bieding voor grond(en) uit te brengen voor de (her)ontwikkeling van het in dat programma van eisen nader aangeduide gebied “Egyptische Poort, zijnde het hierna nader te definiëren Projectgebied;
2. de gemeente op basis van deze uitnodiging met het Consortium een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten in het kader van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking als bedoeld in artikel 31 sub a van het Besluit aanbestedingsregels overheidsopdrachten (BAO);
3. het Consortium een samenwerkingsverband is tussen Ontwikkelaar en de Combinatie, waarin zijn vertegenwoordigd namens de Combinatie:
  - a. Gebroeders van Gisbergen B.V., statutair gevestigd te Hooge Mierde, kantoorhoudende te Hooge Mierde aan 't Bogtje 8, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17207689, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Dhr. P.W.A.M. van Gisbergen;
  - b. Jos Franken B.V., statutair gevestigd te Bergeijk, kantoorhoudende te Bergeijk aan de Hof 63, , ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17068603, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Dhr. R. Willemsen;
  - c. A.R.D. B.V., statutair gevestigd te Veldhoven, kantoorhoudende te Veldhoven aan de Zandoerleseweg 20, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17078434, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Dhr. P.M. van Herk.

Waarbij Ballast Nedam op basis van een samenwerkingsovereenkomst namens het Consortium de verantwoordelijkheid neemt voor de exploitatie van het Projectgebied en als zodanig als contractspartij jegens de Gemeente optreedt. De Gebroeders van Gisbergen B.V., Jos Franken B.V. en A.R.D. B.V. stemmen hiermee in en zullen dit schriftelijk bevestigen ten behoeve van Partijen middels het afgeven en ondertekenen van een verklaring conform het model, dat als bijlage 3 deel uitmaakt van deze Overeenkomst

4. het Consortium op basis van het voornoemd programma van eisen het als bijlage 2 aan de overeenkomst gehechte plan met bijbehorende definitieve bieding voor de grond(en) aan de gemeente heeft uitgebracht en, later, ook heeft gepresenteerd;
5. de gemeente op basis van het biedingsdocument “De Egyptische Poort” op 6 oktober 2009 heeft besloten om de “Gebiedsontwikkeling de Egyptische Poort” aan het Consortium te gunnen.

6. partijen vervolgens in nader overleg zijn getreden over eventueel noodzakelijke bijstellingen c.q. aanpassingen van het plan en/of voornoemde bieding, alsook over de voorwaarden van de onderhavige overeenkomst en daarover overeenstemming hebben bereikt;
7. De Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het plan en daartoe over te gaan tot herziening van het bestemmingsplan;
8. De Gemeente er voor dient te zorgen dat de uitvoering daarvan maatschappelijk en economisch haalbaar is;
9. De maatschappelijke haalbaarheid zowel door middel van en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar uit te voeren noodzakelijke (milieukundige, archeologisch en cultuurhistorisch etc.) onderzoeken, als gedurende de planologische procedure zal moeten worden aangetoond;
10. De Gemeente ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro verplicht is, de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de Exploitant en daartoe in beginsel een exploitatieplan moet vaststellen;
11. De Gemeente geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
12. De gemeente daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro sluit met de Ontwikkelaar, waarin onder meer het kostenverhaal en verhaal van plankosten geregeld is;
13. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden voor het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied, waaronder het kostenverhaal;
14. Partijen zulks schriftelijk wensen vast te leggen in de onderhavige (anterieure) overeenkomst over grondexploitatie, zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro;

***Zijn overeengekomen:***

**Artikel 1. Begripsbepalingen**

- 1.1 Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:
1. *Beeldkwaliteitplan:* Het voor het Projectgebied en Exploitatiegebied door de Ontwikkelaar uit te werken en door partijen vast te stellen beeldkwaliteitplan op basis van het masterplan.
  2. *Bestemmingsplangebied* Het gebied gelegen te Bladel zoals aangeduid en afgebakend op de als bijlage [15] van deze overeenkomst gehechte kaart.
  3. *Bouwrijp* het overeenkomstig de civieltechnische bestekken en tekeningen (gefaseerd) geschikt maken van het Exploitatiegebied voor de realisatie van het Plan, inclusief aansluiting daarvan op voorzieningen buiten het Exploitatiegebied, waaronder in ieder geval te verstaan:
    - sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
    - het saneren van de bodem en grondwater;
    - het dempen van oppervlaktewateren;
    - het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
    - de aanleg van (tijdelijke) bouwstraten.
 Een en ander indien en voor zover nodig.
  4. *Communicatieplan:* Het plan van aanpak voor de communicatie van de in het Projectgebied beoogde ontwikkeling, welke als bijlage 11 aan deze overeenkomst is gehecht.
  5. *Exploitatiegebied* Het gebied zoals aangeduid en afgebakend op de als bijlage 4 van deze overeenkomst gehechte plankaart waarop deze

- Overeenkomst over de grondexploitatie van toepassing is.
6. *Uitgeefbare gronden:* De op als bijlage 6 aan deze overeenkomst gehechte plankaart aangeduide gronden met functies:
- Wonen
  - Begeleiding- en activiteitscentrum
  - Horecagelegenheid
  - Landmark
7. *Grondexploitatie:* Financiële planning van het Plan welke als bijlage 9 aan de overeenkomst is gehecht.
8. *Masterplan:* Het voor het Projectgebied en Exploitatiegebied door de Ontwikkelaar uit te werken en door partijen vast te stellen plan op basis van het als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte biedingsdocument waarin o.a. het stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp wordt uitgewerkt.
9. *Overeenkomst:* De onderhavige exploitatieovereenkomst.
10. *Openbare ruimte* De in het Projectgebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn, zoals nader overeen te komen tussen Partijen middels het Masterplan zoals aangegeven op de kaart die als bijlage 6 deel uit maakt van deze overeenkomst. De Openbare ruimte krijgt te zijner tijd een openbaar karakter in de zin van de APV, de WVV en/of de Wegenwet.
11. *Plan/Gebiedsvisie:* De bieding welke, als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht, de Ontwikkelaar voornemens is verder te ontwikkelen in een masterplan en (vervolgens) te realiseren in het Exploitatiegebied.
12. *Landmark:* Het deel van het Projectgebied aan de toegang van de bebouwde kom van Bladel aan de N284 dat als 'herkenningspunt' voor het gebied zal gaan fungeren door middel van realisatie van een herkenbaar bebouwingscluster. De Landmark is aangeduid als fase 3 op de kaart die als bijlage 6 deel uitmaakt van deze Overeenkomst
13. *Projectgebied* Het door de Ontwikkelaar op grond van de overeenkomst te (her)ontwikkelen gebied gelegen te Bladel, zoals nader aangeduid op de kaart die als bijlage 4 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
14. *Planning:* de voor de ontwikkeling en realisatie van het Plan opgestelde planning inclusief de publiekrechtelijke procedures, welke als bijlage 10 aan deze overeenkomst is gehecht.
15. *Planschade:* Tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, gerelateerd aan de (her) ontwikkeling van het Projectgebied door de Ontwikkelaar, die het gevolg is van de daartoe noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan.

16. *Programma van Eisen:* Het voor de (her)ontwikkeling van het Projectgebied door de Gemeente opgestelde 'Programma van eisen gebiedsontwikkeling Egyptische Poort' d.d. 3 oktober 2008 zoals vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 7 oktober 2008, inclusief de bijbehorende nota van wijziging c.q. inlichtingen d.d. 4 november 2008 die als bijlage 1 deel uit maakt van deze overeenkomst.

17. *Voorzieningen* Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals genoemd onder a t/m h c.q. bij Aanleg van Voorzieningen.

1.2 Bij de overeenkomst behoren en maken daarvan onverbrekelijk deel uit de volgende door Partijen gewaarmerkte Bijlagen:

- Bijlage 1: Programma van Eisen d.d. 7-10-2008
- Normboek openbare werken d.d. 15-08-2008
- Bijlage 2: Bieding Consortium
- Bijlage 3: Modelverklaring Consortium
- Bijlage 4; Plankaart Projectgebied en Exploitatiegebied
- Bijlage 5: Bestemmingsplangebied
- Bijlage 6: Gronduitgiftekaart
- Bijlage 7: Overdrachtsprocedure Gronden, Vertrouwelijk
- Bijlage 8: Minimale uitgifteprijs Gronden aan derden, Vertrouwelijk
- Bijlage 9: Grondexploitatie, Vertrouwelijk
- Bijlage 10: Planning
- Bijlage 11: Communicatieplan
- Bijlage 12: Afspraken Landmark fase 3
- Bijlage 13: Gunningsbrief d.d. 7 oktober 2009
- Bijlage 14: Taxatierapport Fakton d/d/ februari 2010, Vertrouwelijk

1.3 In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de Bijlagen en de inhoud van de Overeenkomst, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders door partijen is of wordt overeengekomen.

## **Artikel 2. Toepasselijkheid Exploitatieovereenkomst**

2.1 Het bepaalde in de tussen partijen gesloten samenwerkingsovereenkomst komt bij ondertekening van deze Overeenkomst te vervallen.

## **Artikel 3. Doel van de overeenkomst**

3.1 Partijen zijn bereid tot het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden hiervoor vast te leggen, waaronder:

- de bereidheid van de gemeente haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden in het Exploitatiegebied en om de realisatie van het plan door de Ontwikkelaar planologisch mogelijk te maken;
- de verkoop door de gemeente van de in bijlage 6 aangeduide, Uitgeefbare gronden aan de Ontwikkelaar;

- de bereidheid van de Ontwikkelaar om in het Exploitatiegebied het Plan voor eigen rekening en risico te realiseren op basis van anterieure afspraken als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

#### **Artikel 4. Plan, inhoud, realisatie en fasering**

- 4.1 Het Plan voorziet, in hoofdlijnen, in:
- a. Ontwikkeling en realisatie van Voorzieningen en openbare ruimte in het Exploitatiegebied;
  - b. Ontwikkeling en realisatie van functie wonen met maximaal 10 woonkavels aan de Bossingel;
  - c. Ontwikkeling van functie zorg;
  - d. Ontwikkeling van functie horeca in de vorm van een hotel;
  - e. Ontwikkeling van functie landmark aan de provinciale weg N284;
  - f. Herontwikkeling van het bestaande zwembad;
  - g. Herstructurering sportterrein.
- een en ander zoals blijkt uit voornoemde bijlagen 2 en 6.
- 4.2 Voorzien is dat het Plan gefaseerd zal worden gerealiseerd. Deze fasering houdt, kort gezegd, het volgende in:
- Fase 1a:
    - Ontwikkeling masterplan en beeldkwaliteit;
    - Overleg en communicatie met belanghebbenden in en om het Exploitatiegebied;
  - Fase 1b:
    - Opstarten planologische procedures;
    - Verkoop uitgeefbare Gronden
    - Ontwikkeling en realisatie tijdelijk parklandschap;
    - Herontwikkeling bestaande zwembad;
  - Fase 2:
    - Ontwikkeling en realisatie maximaal 10 woonkavels aan de Bossingel;
    - Ontwikkeling en realisatie openbare ruimte en voorzieningen;
    - Herstructurering sportterrein;
    - Ontwikkeling begeleiding- en activiteitencentrum;
    - Ontwikkeling horecagelegenheid.
  - Fase 3:
    - Ontwikkeling Landmark.
- in de Planning is met de hiervoor bedoelde fasering rekening gehouden, fase 1a wordt bij ondertekening van de overeenkomst gestart.
- 4.3 De Ontwikkelaar streeft er naar het Plan overeenkomstig de Planning te realiseren. In verband hiermee zal de Ontwikkelaar gehouden zijn aan het inrichten c.q. bouwrijp maken van het Exploitatiegebied en vervolgens de bebouwing (van delen) daarvan aan te vangen binnen uiterlijk twee maanden na de datum waarop aan de volgende randvoorwaarden is voldaan:
1. Er is sprake van een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging, die de realisatie van het plan mogelijk maakt, en
  2. er sprake is van koopovereenkomsten met derden welke minimaal 70% van de totale minimale uitgifteprijs aan derden zoals weergegeven is in bijlage 8 vertegenwoordigen van de uitgeefbare Gronden, en
  3. de Ontwikkelaar beschikt over de andere voor realisatie van Plan benodigde onherroepelijke vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en goedkeuringen van overheidswege.

Indien bij levering van de gronden met functie Hotel en Begeleidingscentrum niet aan een van de in dit artikel genoemde randvoorwaarden is voldaan, dan treden partijen in overleg. Zij zullen daarbij trachten middels een voor partijen aanvaardbare oplossing delen van de Voorzieningen eerder te realiseren dan in dit artikel is bepaald.

- 4.4 Indien de Ontwikkelaar op basis van artikel 4.3 afwijkt van de Planning zal de Gemeente hiervan onverwijld op de hoogte worden gesteld.

## **Artikel 5. Onderzoeken, voorbereidende handelingen, Masterplan**

- 5.1 De gemeente heeft reeds onderzoeken laten uitvoeren op het gebied van flora en fauna, archeologie, bodem- en lucht(kwaliteit) en geluid, welke de Ontwikkelaar genoegzaam bekend zijn doordat de Ontwikkelaar van de naar aanleiding hiervan opgemaakte rapportages heeft ontvangen.  
De Ontwikkelaar zal (tijdig) voor zijn rekening en risico alle overige in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het Plan naar het oordeel van de gemeente benodigde onderzoeken uit laten voeren en de daarop betrekking hebbende rapporten c.q. rapportages aan de gemeente ter beschikking stellen. Het is de Ontwikkelaar in verband hiermede bekend dat onder meer op het gebied van geluid(hinder), bodem, water(huishouding) en luchtkwaliteit naar aanleiding van het plan een nadere verdieping c.q. uitwerking vereist c.q. nodig zal zijn.
- 5.2 De gemeente zal de betreffende (aanvullende) rapporten c.q. rapportages beoordelen. Op basis van die beoordeling kan zij eventueel nader onderzoek verlangen. Partijen komen overeen dat concepten van rapporten c.q. rapportages, alvorens deze definitief worden vastgesteld, door de Ontwikkelaar ter beoordeling en becommentariëring aan de gemeente worden voorgelegd.
- 5.3 De kosten voor de reeds uitgevoerde onderzoeken, als bedoeld in de eerste alinea van lid 1, zijn begrepen in de door de Ontwikkelaar aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage zoals opgenomen in artikel 13 van de Overeenkomst.
- 5.4 De Ontwikkelaar zal voor het Projectgebied en Exploitatiegebied in overleg met de gemeente een Masterplan uitwerken op basis van het als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte bidingdocument. Onderdeel van het Masterplan zijn onder meer een uitwerking van het stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp, alsook een uitwerking van de tussen partijen genoegzaam bekende budgetten. Het Masterplan fungeert tevens als leidraad voor het door de Ontwikkelaar op te stellen en door partijen gezamenlijk vast te stellen Beeldkwaliteitsplan. Het Masterplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente, alvorens het definitief wordt vastgesteld door Partijen. Goedkeuring kan slechts worden onthouden, indien het Masterplan aantoonbaar afwijkt van de uitgangspunten uit het Plan/Gebiedsvisie/bidingdocument "De Egyptische Poort" c.q. de nader tussen Partijen gemaakte afspraken en voorts indien naar objectieve maatstaven zwaarwegende bezwaren bestaan ten aanzien van het Masterplan. Bij het uitblijven van goedkeuring langer dan vier weken na toezending, wordt het Masterplan geacht te zijn goedgekeurd



## **Artikel 6. Planologische procedures, vergunningen en belemmeringen**

- 6.1 De Ontwikkelaar verplicht zich om, tot het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, alle werkzaamheden te verrichten c.q. alle stukken aan te leveren, die noodzakelijk zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure.
- 6.2 De gemeente zal zo veel mogelijk bevorderen dat, door een zorgvuldige voorbereiding van het ontwerp Bestemmingsplan (overleg en overeenstemming met de wettelijke partners en belangengroeperingen), het Bestemmingsplan binnen de gebruikelijke proceduretijden kan worden vastgesteld en de onherroepelijke status zal verkrijgen.
- 6.3 Partijen bereiden gezamenlijk het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan, alsmede alle overige procesdocumenten, voor die voor een tijdige start en voortvarend verloop van de procedure om te komen tot het Bestemmingsplan nodig zijn, met inachtneming van de planning. De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om de benodigde planologische procedures zo spoedig en kort mogelijk te doorlopen met inachtneming van de Planning.
- 6.4 De verplichtingen van de gemeente ingevolge dit artikel hebben het karakter van inspanningsverbintenissen, waaronder ten deze wordt verstaan verbintenissen die niet verder strekken dan tot de verplichting om met inachtneming van het hiervoor bepaalde een maximale inspanning te plegen tot de onherroepelijke verlening van de voor realisatie van het Plan benodigde besluiten, vergunningen, toestemmingen, goedkeuren en ontheffingen van overheidswege.
- 6.5 Indien rechtsmaatregelen van derden dan wel besluiten van hogere overheden de Ontwikkelaar niet in staat is tot verkrijging van de voor realisatie van het Plan benodigde (onherroepelijke) vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege, treden partijen in overleg om te bezien of het Plan zodanig kan worden aangepast dat de benodigde (onherroepelijke) vergunningen goedkeuring, toestemmingen en ontheffingen van overheidswege wel kunnen worden verkregen.
- 6.6 De Gemeente behoudt – hetgeen door de Ontwikkelaar wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.

## **Artikel 7. Planning**

- 7.1 Bij uitvoering van deze overeenkomst en alle in dat verband te verrichten werkzaamheden zullen partijen de Planning, zoals in bijlage 10 is opgenomen, in acht nemen. De in de Planning opgenomen termijnen en bijbehorende data zijn streefdata resulterend in een inspanningsverplichting van Partijen, behoudens ingeval Partijen schriftelijk anderszins overeenkomen.
- 7.2 Indien een partij voorziet dat afgeweken zal (moeten) gaan worden van de Planning, dan zal zij de andere partij onverwijld informeren. Partijen zullen dan in overleg bezien of en op welke wijze de Planning bijgesteld c.q. aangepast dient te worden.

**Artikel 8. (Aanleg) Voorzieningen en openbare ruimte**

- 8.1 De Ontwikkelaar werkt het Plan/de Gebiedsvisie tot een Masterplan en Beeldkwaliteitsplan, waarbij tevens de in bijlage 9 genoemde budgetten nader worden uitgewerkt. De in bijlage 9 genoemde budgetten voor het ontwerp, toezicht en realisatie, 'design and construct', van de Voorzieningen en de openbare ruimte worden op basis van het Masterplan en het Beeldkwaliteitplan vastgesteld als zogenaamde – voor de Ontwikkelaar - taakstellende budgetten. Indien een in Bijlage 9 genoemde voorziening in het Masterplan/Beeldkwaliteitplan niet wordt opgenomen, komt het gestelde budget ten gunste van de Gemeente, dan wel zal in overleg worden besteed aan nieuwe wenselijke voorzieningen. Eventuele wijzigingen na vaststelling van de taakstellende budgetten in het Masterplan komen in beginsel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, tenzij er sprake is van gewijzigde omstandigheden, als bedoeld in artikel 16 van deze Overeenkomst.
- 8.2 De binnen of in het kader van het Plan/Gebiedsvisie in het Exploitatiegebied te realiseren Voorzieningen en de openbare ruimte zullen door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar worden gerealiseerd, een en ander conform c.q. met inachtneming van de door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico op te stellen civieltechnische plannen (VO, DO en bestek), inrichtingsplannen en/of kwaliteitsplannen. Inrichtingsplannen geven daarbij, kort gezegd, aan welke Voorzieningen en de openbare ruimte waar zullen worden gerealiseerd. Kwaliteitsplannen geven daarbij, kort gezegd, aan welke kwaliteit die Voorzieningen en de openbare ruimte dienen te bezitten en welke (andere) eisen die Voorzieningen en de openbare ruimte zullen dienen te voldoen.
- 8.3 Alle bij de hiervoor in lid 2 behorende en/of ondersteunende onderzoeken, documenten, gegevens etc., zullen eveneens door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaar worden verzorgd.
- 8.4 Het opstellen en vervolgens aanpassen en/of bijstellen van de in lid 2 bedoelde plannen zal in nauw overleg met de gemeente geschieden. De in lid 2 bedoelde plannen zullen daarbij in elk geval voldoen aan de eisen c.q. voorwaarden, welke op grond van het als bijlage aan het Programma van Eisen gehechte kwaliteitshandboek van de gemeente aan de te realiseren Voorzieningen en de openbare ruimte worden gesteld. De definitieve stukken zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Goedkeuring kan slechts worden onthouden, indien aantoonbaar wordt afgeweken van de eisen c.q. voorwaarden, die op grond van het als bijlage aan het Programma van Eisen gehechte kwaliteitshandboek van de gemeente aan de te realiseren Voorzieningen en de openbare ruimte en het Beeldkwaliteitplan worden gesteld.
- 8.5 De Ontwikkelaar zal na uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in lid 4 aan de gemeente een revisietekening daarvan digitaal aanleveren, welke geschikt is voor de door de gemeente alsdan te gebruiken versie van het programma Autocad.
- 8.6 De Ontwikkelaar zal in verband met de aanleg van de nutsvoorzieningen de activiteiten van betreffende nutsbedrijven coördineren. Eventuele kosten van deze nutsvoorzieningen binnen het Projectgebied, zijn opgenomen in de taakstellende budgetten als bedoeld in lid 1, en komen voor rekening van Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar zal zorg dragen dat de kabels en leidingen van de nutsvoorzieningen zoveel mogelijk in het openbaar gebied worden aangelegd. De gemeente zal op verzoek van de Ontwikkelaar evenwel als (mede-)aanvragen c.q. opdrachtgever jegens de betreffende nutsbedrijven optreden, een en andere onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

- 8.7 Ten aanzien van de op de eigen terreinen c.q. gronden van de betreffende eigenaren of beperkt gerechtigden te realiseren c.q. aanwezige parkeerplaatsen/-mogelijkheden geldt dat de Ontwikkelaar zich tegenover de gemeente verbindt om aan de nieuwe eigenaren of beperkt gerechtigden van die terreinen c.q. gronden, met uitsluiting van de terreinen c.q. gronden bestemd voor woonfuncties, een kettingbeding (met derdenbeding) op te leggen dat bepaalt dat:
- zij verplicht zijn om de op hun terrein c.q. grond aan te leggen of aangelegde, niet openbare, parkeerplaatsen in goede staat te onderhouden, in stand te houden en zonodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaats(en) zijnde op generlei wijze te zullen belemmeren en/of beperken;
  - bij niet nakoming van de verplichting zoals hiervoor omschreven de eigenaren of beperkt gerechtigden aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van €1000,- per overtreding; en,
  - de gemeente onverminderd het recht heeft om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
- 8.8 De Ontwikkelaar zal de werkzaamheden ten behoeve van de Voorzieningen en de openbare ruimte in samenhang met de voortgang van de realisatie en/of verkoop van Gronden, waarin deze voorzieningen gelegen zijn, voltooiën, een en ander zoals bedoeld in artikel 4.3 sub 2 (er is sprake van koopovereenkomsten, welke minimaal 70% van de grondwaarde vertegenwoordigen van de uitgeefbare Gronden), en afronden binnen uiterlijk 3 maanden nadat de laatste bouwwerkzaamheden op de betreffende Gronden zijn afgerond. Oplevering vindt gefaseerd plaats uiterlijk drie maanden na oplevering van de in een fase te realiseren bebouwing en de Ontwikkelaar zal ervoor zorg dragen dat het Projectgebied tijdens bouw en na oplevering zo goed mogelijk bereikbaar is.
- 8.9 De gemeente kan toezicht, niet zijnde dagelijks toezicht, houden op de uitvoering van de hiervoor bedoelde werkzaamheden, die worden verricht in het kader van de realisatie van de Voorzieningen en de openbare ruimte.  
Het toezicht houden als voormeld door de gemeente laat onverlet dat uitsluitend de Ontwikkelaar voor deze werkzaamheden verantwoordelijk is.
- 8.10 Partijen treden tijdig in overleg over de door de Ontwikkelaar te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van het Projectgebied en ter bespreking van overlast voor toekomstige vestigers in het Projectgebied dan wel de bewoners en bedrijven in de directe omgeving van het Projectgebied.
- 8.11 De oplevering van de Voorzieningen en de openbare ruimte in het openbaar gebied, zoals aangegeven in bijlage 6 zal gefaseerd plaatsvinden binnen drie (3) maanden nadat de in die fase te realiseren bebouwing is opgeleverd.
- 8.12 Voor zover aan de orde hebben Partijen zich vooraf in voldoende mate vergewist van de eventueel op de Gemeente rustende aanbestedings-/publicatieverplichtingen uit hoofde van Europese en nationale wet- en regelgeving, verdragsrechtelijke bepalingen en eventueel gemeentelijk aanbestedingsbeleid. De gemeente verklaart de Overeenkomst zonder enig voorbehoud aan te kunnen gaan.

## Artikel 9. Grondtransacties

- 9.1 De gemeente zal de uitgeefbare gronden, welke aangeduid zijn op de gronduitgiftekaart volgens bijlage 6, verkopen aan de Ontwikkelaar, gelijk de Ontwikkelaar die van de gemeente zal kopen. (Ver)koop vindt plaats op basis van de navolgende voorwaarden:
- a. De door de Ontwikkelaar aan de gemeente voor de uitgeefbare gronden te betalen koopprijs bedraagt maximaal € 1.250.000,- (exclusief de koopprijs voor de gronden voor het Landmark);
  - b. De koopprijs als bedoeld onder a is het totaal van de door de Ontwikkelaar aan de gemeente te betalen koopprijs per functie/fase zoals weergegeven is/wordt in bijlage 8. Het respectievelijke deel van de koopprijs per functie/fase is aldus te voldoen bij levering naar rato van de totale koopprijs conform de overeengekomen toerekenmethodiek (zie voorbeeldberekeningen Bijlage 8).
  - c. De overeengekomen koopprijs (per fase c.q. functie is tot stand gekomen in onderhandeling tussen Partijen op basis van residuele waardeberekeningen. Vervolgens zijn de overeengekomen koopprijzen per functie – bij wijze van second opinion – geverifieerd aan de hand van een door Fakton opgestelde taxatie. Zulks onder meer ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Het taxatierapport maakt als bijlage 14 deel uit van deze overeenkomst. Op basis van dat rapport heeft de gemeente geconcludeerd dat sprake is van een marktconforme koopprijzen per functie c.q. een marktconforme totale koopprijs.
  - d. De gemeente heeft de minimale gronduitgiftepreizen aan derden per functie vrij op naam vastgesteld zoals weergegeven is in bijlage 8. Bij gefaseerde levering aan derden zal de Ontwikkelaar naar rato van de gronduitgifteprijs per functie (zie voorbeeldberekeningen Bijlage 8) aan de gemeente het evenredig deel van de koopprijs als bedoeld in sub a van dit artikel betalen.
  - e. Levering geschiedt als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968. De Gemeente dient er zorg voor te dragen dat er dusdanige bewerkingen aan en/of ten behoeve van de gronden zijn uitgevoerd (waaronder eventuele bodem- en grondwatersanering) of dat anderszins dat aan de criteria hiervoor is voldaan. Een en ander behoudens ingeval Partijen aanvullend schriftelijk anderszins overeenkomen.
  - f. alle kosten, verband houdende met de levering van de Gronden (door de gemeente aan de Ontwikkelaar), zullen voor rekening van de Ontwikkelaar zijn; Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente voor die kosten;
  - g. Partijen streven ernaar de levering van de Gronden (door gemeente aan de Ontwikkelaar) met BTW belast c.q. in de BTW-sfeer zal geschieden. Levering met BTW mag voor Partijen geen nadelige, financiële consequenties hebben.
  - h. de gemeente verleent haar medewerking aan de levering van de Gronden of een deel daarvan middels zogenaamde A-B-C akten waarbij gemeente (A) het verkochte - of een deel daarvan - rechtsreeks levert aan een of meerdere door Ontwikkelaar (B) aangewezen derde(n) (C).

- i. Ontwikkelaar heeft het recht om de juridische levering gefaseerd plaats te laten vinden, zulks in zodanige fasen en op zodanige tijdstippen als de voortgang in de verkoop van de Gronden aan derde(n) zich ontwikkelt;
- j. Ontwikkelaar zal gronden aan derden verkopen op de wijze zoals omschreven is in bijlage 7;
- k. betaling van de koopprijs op basis van het percentage als bedoeld in bijlage 8, en in dit lid bedoelde kosten, zal plaatsvinden bij levering van de Gronden.
- l. De functies Zorg en Hotel worden na 1 januari 2012 verhoogd met CPI-index op jaarbasis.
- m. De gronden als bedoeld in dit lid worden geleverd met alle daaraan verbonden lasten, rechten en verplichtingen, vrij van op de datum van ondertekening van deze overeenkomst niet in de openbare registers vermelde erfdienstbaarheden en andere zakelijk rechten, vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van opstallen (anders dan de werken die onderdeel vormen van het openbaar gebied) en voor wat betreft in de bodem aanwezige verontreinigingen, geschikt voor voorgenomen bestemming.
- n. De Gemeente Bladel en Ballast Nedam komen overeen dat ten behoeve van elk van de in het Project Egyptische Poort voor woningbouw te verkopen perceel en ten laste van de aan de Gemeente Bladel in eigendom verblijvende percelen waarop sportvelden zijn of worden aangelegd, een kwalitatieve verplichting/kettingbeding incl. boeteclausule te zullen opnemen.

Partijen verklaren vooraf:

1. dat in het Project Egyptische Poort door de Gemeente Bladel percelen grond zullen worden verkocht aan Ballast Nedam op welke percelen door Ballast Nedam woningen zullen worden gesticht waarna de percelen met de woningen aan derden zullen worden verkocht.;
2. dat de Gemeente Bladel eigenaar is en blijft van grond gelegen in of tegen het Project Egyptische Poort waarop zich sportvelden bevinden.
3. dat zowel de Gemeente Bladel als Ballast Nedam het belangrijk vinden dat latere eigenaren/bewoners van de te stichten woningen in het Project Egyptische Poort nu of later geen hinder zullen ondervinden van verlichting en trainingen op het te draaien voetbalveld, zoals bent als "het zwembadveld".

9.2 De akte van transport zal worden verleden door een door de gemeente aan te wijzen notaris. De kosten van de overdracht zijn voor rekening van de Ontwikkelaar.

9.3 Vertrouwelijk

### **Artikel 10. Landmark fase 3**

10.1 Partijen zullen aansluitend aan de ondertekening van deze overeenkomst doch uiterlijk 3 jaar na ondertekening vervolgspraken maken met betrekking tot Landmark fase 3.

- 10.2 De kosten en opbrengsten in de ontwikkeling en realisatie van de functie landmark worden residueel verrekend volgens het model welke weergegeven is in bijlage 12, het residu komt ten gunste van de gemeente.
- 10.3 Partijen onderzoeken de haalbaarheid van de realisatie van een ongelijkvloerse verkeerskruising voor langzaam verkeer met de provinciale weg N284, als onderdeel van de (her)ontwikkeling van de Uitgeefbare gronden voor de Landmark (fase 3 als bedoeld op de bij het Masterplan behorende gronduitgiftekaart als bedoeld in artikel 4 lid 1 sub e). Indien deze realisatie haalbaar is binnen de exploitatie van fase 3 worden de kosten van de tunnel als taakstellend budget opgenomen in het residueel model onder de post kosten infra zoals weergegeven is in bijlage 13. Indien Partijen, op basis van een onafhankelijk kostendeskundig advies, tot het oordeel komen dat realisatie aldus financieel haalbaar is, zal de ongelijkvloerse verkeerskruising voor langzaam verkeer worden gerealiseerd in opdracht van de Gemeente en voor rekening van de Ontwikkelaar. De Gemeente zal de aanleg van de tunnel laten uitvoeren door de Ontwikkelaar of een door de Ontwikkelaar in te schakelen derde.
- 10.4 De koopprijs die de Ontwikkelaar voor de te verkopen Uitgeefbare gronden ten behoeve van de Landmark dient te betalen aan de Gemeente is niet inbegrepen in de in artikel 9 genoemde koopprijs. De prijs voor de desbetreffende gronden is nog nader overeen te komen tussen Partijen aan de hand van een gezamenlijk door Partijen op te stellen residuele grondwaardeberekening voor die fase. De Gemeente dient deze berekening te laten controleren op marktconformiteit door een onafhankelijke derde (taxateur) ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. De overeen te komen koopprijs voor de Uitgeefbare gronden ten behoeve van de Landmark is aldus door de Ontwikkelaar te betalen in aanvulling op de koopprijs als bedoeld in artikel 9. De residuele grondwaarde zal berekend worden op dezelfde basis als de overige functies zoals opgenomen in het rekenmodel uit bijlage 9.

#### **Artikel 11. Schade door werkzaamheden**

- 11.1 De Ontwikkelaar is jegens de gemeente aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte schade die de gemeente lijdt als gevolg van de door of namens de Ontwikkelaar, ten behoeve van de realisatie van het Plan, uitgevoerde werkzaamheden, waaronder ook begrepen schade, welke door derden als gevolg van voornoemde werkzaamheden wordt geleden en waarvoor de gemeente aansprakelijk wordt gesteld. Onder voornoemde werkzaamheden zijn ook begrepen de transport(werkzaamhed)en van werknemers, materiaal en/of materieel van en naar het Exploitatiegebied, alsook gedragingen van derden, die voor of namens de Ontwikkelaar één of meer werkzaamheden als hiervoor bedoeld uitvoeren.
- 11.2 Blijft de Ontwikkelaar – na schriftelijke sommatie van de gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de gemeente gerechtigd na verloop van de in de sommatie door de gemeente te noemen termijn zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 11.3 In verband met het bepaalde in de voorgaande leden zullen partijen, voor rekening en risico van de Ontwikkelaar, alvorens de Ontwikkelaar met de eerste bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied een aanvang maakt, gezamenlijk een opnamerapport van de omgeving van het Exploitatiegebied (onder meer van de daarin gelegen wegen) opstellen dat door partijen zal worden ondertekend.

- 11.4 Voor de aan- en afvoer van materialen en materieel en de gehele benadering van het Exploitatiegebied zal de Ontwikkelaar gebruik maken van de Bossingel. In verband hiermede zal door de Ontwikkelaar in overleg met de gemeente ook van voornoemde weg(en) een opname(rapport) worden gemaakt alvorens met de eerste bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied een aanvang wordt gemaakt.
- 11.5 De Ontwikkelaar vrijwaart de gemeente van alle aanspraken, van welke aard en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten en schade (direct dan wel indirect), indien en voor zover de Ontwikkelaar op grond van deze overeenkomst dan wel op de voet van het Burgerlijk Wetboek voor deze schade aansprakelijk is.
- 11.6 In verband met het bepaalde in (onder meer) dit artikel is de Ontwikkelaar of aan hem gelieerde bouwonderneming gehouden om voor de in het kader van de realisatie van het Plan uit te voeren inrichtings- c.q. bouwrijpwerkzaamheden een adequate CAR-verzekering of te (doen) sluiten en afgesloten te (doen) houden. Voornoemde CAR-verzekering dient voor alle secties primaire dekking te verlenen. De Ontwikkelaar of aan hem gelieerde bouwonderneming zal voorafgaande aan de uitvoering van de eerste bouwwerkzaamheden een kopie van het polisblad van de CAR-verzekering aan de gemeente (doen) verstrekken.

#### **Artikel 12 Planschade**

- 12.1 De gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro die voortvloeit uit de herziening van het Bestemmingsplan zoals dit wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 12.2 De gemeente zal de Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen om inhoudelijk te reageren op een eventuele ingediende aanvraag om een planschadevergoeding en de gemeente zal deze reactie ook inhoudelijk mee laten wegen bij de uiteindelijke beslissing.
- 12.3 De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het Bestemmingsplan.

#### **Artikel 13. Financiële bepalingen inzake exploitatiebijdrage**

- 13.1 Door de gemeente zijn in verband met de ontwikkeling van het Exploitatiegebied reeds de nodige werkzaamheden en onderzoeken verricht en/of kosten gemaakt, deze kosten á €200.000,- zijn niet inbegrepen in de koopprijs als bedoeld in artikel 9. Partijen zijn overeengekomen dat betaling van 50% van de kosten ad € 100.000,= zal plaatsvinden bij de eerste levering van gronden in het Projectgebied, doch uiterlijk op 31 december 2010. De overige 50%, zijnde eveneens € 100.000,=, zal na rato (8.00%) van de koopprijs (artikel 9.1 lid a) bij levering van de uitgeefbare Gronden betaalbaar worden gesteld.
- 13.2 Indien en voor zover in het kader van de (her)ontwikkeling van het Projectgebied en realisatie van het Plan één of meer bomen gekapt zullen (moeten) worden, zal de Ontwikkelaar gehouden zijn – overeenkomst het dienaangaande bepaalde in de APV van de Gemeente- om voor eigen rekening en risico binnen het Projectgebied voor (voldoende) herplant zorg te dragen. Partijen zullen desbetreffend alsdan nadere afspraken maken en deze schriftelijk vastleggen. In de exploitatiekosten is door partijen rekening gehouden met een voldoende budget voor groenaanleg en groen herplant.

- 13.3 Indien Partijen ertoe besluiten (een deel van de) werkzaamheden met betrekking tot het Bouwrijp maken, de Aanleg van Voorzieningen en/of de Inrichting van de Openbare ruimte eerder dan volgens de Planning uit te voeren, zal de Gemeente het bedrag voor deze taakstellende budgetten voorschieten aan de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar zal deze bedragen terugbetalen naar rato van de grondtransacties als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub b.
- 13.4 De vastgestelde gronduitgifteprijsen per functie zijn tot stand gekomen op basis van taxatie, indien door onvoorziene omstandigheden mocht blijken dat de gronduitgifteprijsen niet marktconform zijn treden partijen in overleg op basis van artikel 16.

#### **Artikel 14. Overdracht contractpositie**

- 14.1 De Ontwikkelaar is niet gerechtigd om haar rechten en plichten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, aan derden met uitzondering van de aan de Ontwikkelaar gelieerde ondernemingen, in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij zij hiervoor een voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente heeft ontvangen. De gemeente zal niet op onredelijke gronden haar goedkeuring onthouden aan een verzoek tot een dergelijke overdracht. De gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is toestemming te verlenen – daaraan redelijke voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze Overeenkomst.
- 14.2 Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op:
1. de verkoop en levering van opstallen en/of kavels in het Projectgebied aan kopers daarvan, en
  2. de vestiging van hypotheekrechten op de Gronden (of een deel daarvan). Voor zover vereist zal de gemeente daarvoor haar goedkeuring verlenen.

#### **Artikel 15. Duur overeenkomst, tussentijdse beëindiging**

- 15.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening hiervan en duurt voort totdat aan alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig is voldaan.
- 15.2 Ieder der partijen is gerechtigd de Overeenkomst tussentijds te beëindigen:
- a. indien de andere partij, ondanks ingebrekestelling, in verzuim is in de nakoming van haar verplichting(en) uit of uit hoofde van deze Overeenkomst. In geval van ingebrekestelling zal de tekortkomende partij een redelijke termijn van tenminste vier weken worden verleend om de betreffende verplichting(en) alsnog na te komen;
  - b. indien Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard dan wel surseance van betaling heeft aangevraagd, haar crediteuren onderhands akkoord wordt geboden, zij wordt ontbonden, geliquideerd, of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheden rechtshandelingen te verrichten.
- 15.3 In geval zich een of meerdere omstandigheden voordoen als onder a en b van het voorgaande artikellid omschreven, zijn partijen gehouden met elkaar in overleg te treden om te bezien of deze Overeenkomst, al dan niet in aangepaste vorm, kan worden voortgezet.
- 15.4 Zodra vast komt te staan dat de herziening van het bestemmingsplan definitief niet in werking kan treden kunnen partijen in overleg besluiten deze overeenkomst te beëindigen.



**Artikel 16. Overmacht en onvoorziene of gewijzigde omstandigheden**

- 16.1 Partijen zullen de voortgang in de ontwikkeling van het bouwplan jaarlijks evalueren.
- 16.2 Partijen erkennen dat een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) van invloed kan zijn op de Planning en dat deze omstandigheden zich aan ieders kant kunnen voordoen. De partij die door overmacht wordt getroffen, dient de wederpartij daarvan per aangetekend schrijven of deurwaardersexploit in kennis te stellen.
- 16.3 Indien één van Partijen van mening is dat de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is aangegaan, zich zodanig hebben gewijzigd dat van die partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde nakoming van de Overeenkomst mag worden verwacht, dan wel dat sprake is van onvoorziene omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg. Zij zullen daarbij trachten een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen, rekening houdend met hun wederzijdse positie en belangen, en bezien of zij tot een aanpassing van deze Overeenkomst of de in de Bijlagen bij de Overeenkomst opgenomen afspraken kunnen komen.
- 16.4 Vertrouwelijk
- 16.5 Als gewijzigde omstandigheden kunnen onder meer, doch niet uitsluitend, worden aangemerkt: wijziging van het toepasselijke fiscale regime, onoverkomelijke publiekrechtelijke beletselen voor de realisatie van het Project, zoals het niet onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, en wijzigingen van wet- en regelgeving met beduidende gevolgen voor ten minste een der Partijen, alsmede veranderende marktomstandigheden.
- 16.6 Indien het onderling overleg tussen Partijen, als hiervoor in lid 3 bedoeld, niet leidt tot (overeenstemming omtrent) de aanpassing van de Overeenkomst, zullen de Gemeente of de Ontwikkelaar, behoudens het bepaalde in lid 9 van dit artikel, advies vragen aan een commissie die wordt samengesteld op de wijze als hierna bepaald. De adviseurs zullen als opdracht krijgen een advies te geven over de juiste oplossingsrichting.
- 16.7 De commissie als bedoeld in lid 6 van dit artikel wordt gevormd door maximaal drie te goeder naam en faam bekend staande deskundige, natuurlijke personen op het gebied van stedenbouw en vastgoedontwikkeling, die goed bekend zijn met de actuele marktsituatie en met samenwerkingsverbanden zoals hier aan de orde. Partijen zullen overleg plegen over de gezamenlijke benoeming van maximaal twee deskundigen.
- 16.8 Indien Partijen binnen twee weken nadat een partij aan de andere partijen heeft laten weten advies te willen vragen geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de samenstelling van de commissie als bedoeld in lid 6 van dit artikel, zullen Partijen elk binnen twee weken één van de twee deskundigen aanwijzen. Een deskundige zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar maken of hij de opdracht al dan niet aanvaardt. De voorzitter van de commissie wordt vervolgens door deze beide deskundigen aangewezen binnen acht dagen nadat zij beiden hun aanwijzing hebben aanvaard. Indien deze deskundigen daarover binnen deze termijn geen overeenstemming kunnen bereiken, wordt de voorzitter benoemd door de alsdan te benaderen Kantonrechter te Eindhoven.

- 16.9 De commissie brengt binnen vier weken na benoeming van de voorzitter advies uit aan Partijen. Indien de twee deskundigen niet tot een eensluidend oordeel kunnen komen, beslist de voorzitter.
- 16.10 De kosten van de deskundigen worden door Partijen elke bij helfte gedragen.
- 16.11 Indien op basis van het advies van de commissie van deskundigen geen overeenstemming wordt bereikt of indien een van Partijen het desbetreffende onderwerp niet voor advies wenst voor te leggen aan de commissie van deskundigen, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 17 van de Overeenkomst en is de meest gereede partij bevoegd het geschil voor te leggen aan de Rechtbank 's-Hertogenbosch.
- 16.12 Zodra de ene partij tot dagvaarding overgaat van de andere partij, zijn beide Partijen verplicht zich te onthouden van handelingen, die zouden kunnen prejudiciëren op een vonnis van de Rechtbank.
- 16.13 Het bepaalde in de vorige leden van dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van elk van Partijen om:
- a. zich te wenden tot de Voorzieningenrechter van de Rechtbank teneinde in Kort Geding een voorlopige voorziening bij voorraad te verkrijgen;
  - b. de tegen een vonnis in Kort Geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen;
  - c. zich te wenden tot de Voorzieningenrechter van de Rechtbank teneinde verlof te krijgen tot het leggen van conservatoir beslag.

#### **Artikel 17. Geschillen**

- 17.1 Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van een goede samenwerking en goed overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van de Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de Rechtbank 's-Hertogenbosch.
- 17.2 Indien Partijen hiertoe gezamenlijk besluiten kan een geschil worden beslecht door middel van mediation.

#### **Artikel 18. Slotbepalingen**

- 18.1 Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken terzake tussen partijen. Alle wijzigingen in c.q. van deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. Partijen zijn verplicht hun eventuele adreswijzigingen onverwijld schriftelijk door te geven aan de andere partij.
- 18.2 Nietigheid van enige bepaling van deze overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. In geval een van de bepalingen van deze overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling overeenkomsten, die zoveel als mogelijk aansluit bij de bedoeling, aard en strekking na de overeenkomst.
- 18.3 het in de considerans vermelde maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen, ieder pagina (inclusief bijlagen) geparafeerd ondertekend te Bladel op .....

Gemeente Bladel  
A.H.J.M. Swachten

Ballast Nedam Gebiedsontwikkeling B.V.  
R. Malizia

**Bijlage 1: Programma van Eisen d.d. 7-10-2008**  
**Normboek openbare werken d.d. 15-08-2008**

**Bijlage 2: Bieding Consortium**



**Bijlage 3: Modelverklaring Consortium**

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ontwikkelaar:



**Bijlage 4: Plankaart Projectgebied en Exploitatiegebied**



**Bijlage 5: Bestemmingsplangebied**





**Bijlage 6: Gronduitgiftekaart**



**Bijlage 7: Overdrachtsprocedure Gronden**



**Bijlage 8: Minimale uitgifteprijs Gronden aan derden**



**Bijlage 9: Grondexploitatie**



**Bijlage 10: Planning**



**Bijlage 11: Communicatieplan**



**Bijlage 12: Afspraken Landmark fase 3**



**Bijlage 13: Gunningsbrief**





**Bijlage 14: Taxatierapport Fakton d.d. februari 2010**

