

Anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van Plan Leyhoeve aan de Laagstraat in Vught

Versie 7 februari 2024

De ondergetekenden:

1. De Gemeente Vught, hierbij vertegenwoordigd door haar wethouder, J.H.L. den Otter, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van datum besluit, hierna te noemen: **‘de Gemeente’**
2. Bonita Vastgoed BV, gevestigd aan de Lind 34 te Oisterwijk, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer J.J.H.M. van Melick, hierna te noemen: **‘Ontwikkelaar’**

en gezamenlijk te noemen: partijen

nemen het volgende in overweging:

- Ontwikkelaar is eigenaar van de percelen C 2483 en C2484 aan de Laagstraat in Vught. Ontwikkelaar wil op de locatie woongebouwen realiseren met zorgdienstverlening en bijbehorende voorzieningen. De twee percelen samen worden hierna genoemd: **‘het Plangebied’**;
- Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Vught heeft op 11 juli 2023 de Ontwikkelvisie Leyhoeve (bijlage 1, hierna: **‘de Ontwikkelvisie’**) goedgekeurd. Deze Ontwikkelvisie is het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het Plangebied;
- Het geldende bestemmingsplan Voorburg en omgeving staat de bouw van woningen niet toe. De Gemeente is bereid een planologische procedure op grond van de Omgevingswet te voeren om de ontwikkeling van het Plangebied mogelijk te maken. Ontwikkelaar zal hiervoor een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- Partijen hebben in april 2022 een Intentieovereenkomst gesloten, waarin zij onder andere afspraken hebben gemaakt over kosten van de Gemeente in het voorbereidingstraject;
- Met het besluit tot goedkeuring van de Ontwikkelvisie is het voorbereidingstraject afgerond. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de Intentieovereenkomst willen partijen met elkaar een anterieure overeenkomst sluiten, waarin zij afspraken maken over onder andere de uitwerking van het plan, de te volgen planologische procedure(s), kostenverhaal, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en aan dit initiatief te relateren investeringen in infrastructuur en nadeelcompensatie.

en komen het volgende overeen:

Artikel 1 De intentieovereenkomst

Deze anterieure overeenkomst vervangt de tussen partijen gesloten intentieovereenkomst. Partijen stellen vast dat zij over en weer niets meer van elkaar hebben te vorderen op grond van de intentieovereenkomst.

Artikel 2 Het Plangebied

Het Plangebied wordt gevormd door de percelen, kadastraal bekend Gemeente Vught, sectie C, nummers 2483 en 2484 te Vught. Het Plangebied zal tijdens de realisatie in eigendom bij Ontwikkelaar blijven. Ook indien het eigendom van de gronden nadien wordt overgedragen aan een derde partij, zal Ontwikkelaar de dagelijkse exploitatie van het Plangebied verzorgen.

Artikel 3 Het Project

1. Tot het Project behoren alle werkzaamheden door Ontwikkelaar binnen het Plangebied en direct hieraan grenzende gebied, voor zover daar door het Project ook ruimtelijke ingrepen nodig zijn, waaronder aansluiting op bestaand gebied, zoals aanpassingen van in- en uitritten, oversteekvoorziening, verplaatsen straatmeubilair en verlichting en aanpassingen ondergrondse infrastructuur en riolering. Tot de werkzaamheden behoren de uitwerking van de Ontwikkelvisie in concrete ontwerpen en een inrichtingsplan, het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken, het opstellen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA), aanvragen van alle vergunningen (o.a. omgevingsplanactiviteit bouwen en technische bouwactiviteit) en toestemmingen, de realisatie van het Woningbouwprogramma en inrichting van terrein.
2. Ontwikkelaar zal het Project realiseren met inachtneming van de Ontwikkelvisie en de daarin opgenomen doelen, uitgangspunten en adviezen en met inachtneming van het geldende beleid en verordeningen.
3. Voordat Ontwikkelaar een aanvraag indient voor de BOPA, maken Partijen afspraken over de beeldkwaliteit waaraan de gebouwen dienen te voldoen. Ontwikkelaar doet een voorstel voor de gewenste beeldkwaliteit, waar instemming van de Gemeente voor is vereist. Hierbij wordt rekening gehouden met de omstandigheid dat voor het gebied geen welstandscriteria gelden. De Gemeente kan aan de omgevingsvergunning voor de BOPA een voorschrift verbinden, inhoudende dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen, dit bouwplan qua beeldkwaliteit dient overeen te komen met het eerdere voorstel van Ontwikkelaar waar de gemeente mee akkoord is gegaan.

Artikel 4 Doel van deze overeenkomst

1. Partijen gaan deze overeenkomst aan om de financiële afspraken omtrent de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan het planologisch besluit voor het Plangebied vast te leggen. Deze financiële afspraken hebben betrekking op het verhaal van plankosten (de exploitatiebijdrage), het verhaal van nadeelcompensatie en het verhalen van de financiële bijdragen conform de Nota Kostenverhaal van de Gemeente en wet- en regelgeving (waaronder ook bovenwijkse voorzieningen) op Ontwikkelaar.

2. Verder leggen Partijen in deze overeenkomst vast de voorwaarden welke Ontwikkelaar in acht dient te nemen bij de realisatie van het Project.
3. Ontwikkelaar zal als risicodragend projectontwikkelaar voor eigen rekening en risico maar in samenwerking met de Gemeente en op basis van de afspraken zoals vastgelegd in deze Anterieure overeenkomst de ontwikkeling en realisering van het Project (verder) ter hand nemen. De ontwikkeling en realisatie van het Project zal verder plaatsvinden met inachtneming van al de toepasselijke beleidskaders en de ter zake geldende wet- en regelgeving.

Artikel 5 Bestuursrechtelijke positie van de Gemeente

1. De Gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om voor het Project het benodigde planologische besluit te nemen. Partijen hebben ervoor gekozen dat dit een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt. De Gemeente geeft echter geen garantie dat dit besluit van kracht wordt. De Gemeente dient bij zijn besluit immers rekening te houden met alle belangen, die met een dergelijk besluit zijn gemoeid.
2. Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) de omgevingsvergunning en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente.
3. De Gemeente is daarom niet aansprakelijk voor schade die Ontwikkelaar lijdt, als het benodigde planologische besluit niet of pas op een later moment onherroepelijk wordt.
4. Het bepaalde in het derde lid lijdt uitzondering, indien de Gemeente ernstig verwijtbaar is tekortgeschoten. Van ernstige verwijtbaarheid is slechts sprake als de Gemeente reeds op voorhand had moeten weten dat haar besluit geen stand zou houden in een procedure.

Artikel 6 Kostenverhaal op grond van de Omgevingswet

1. Ontwikkelaar is aan de Gemeente leges verschuldigd die samenhangen met de verschillende publiekrechtelijke procedures die door de Gemeente in het kader van de Ontwikkeling worden gevoerd. De Gemeente bepaalt de hoogte van de leges met toepassing van de dan geldende Legesverordening en de bijbehorende Tarieventabel.
2. Inzake het wettelijk verplichte kostenverhaal op grond van de Omgevingswet is Ontwikkelaar aan de Gemeente een vergoeding verschuldigd van € 249.150. Dit bedrag is bepaald met toepassing van de plankostenscan, die als bijlage 2 is opgenomen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
 - a. De gemeente is faciliterend voor deze ontwikkeling. Dat betekent dat de gemeente de door Ontwikkelaar ingediende documenten zal toetsen.
 - b. Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA opstellen inclusief de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. Partijen spreken af de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3:4 Awb) van toepassing te verklaren op de aanvraag. Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zal de gemeente de vervolgstappen coördineren, in afstemming met Ontwikkelaar.
 - c. De gemeente gaat uit van maximaal twee toetsrondes. Indien het vanwege ernstige tekortkomingen in de aangeleverde documenten noodzakelijk is om ingediende

- documenten en onderzoeken meer dan twee keer te toetsen, zullen de hiervoor door de Gemeente te maken kosten door Ontwikkelaar worden vergoed.
- d. Het bepaalde onder sub c is niet van toepassing voor zover de Gemeente bij de tweede toetsronde nieuwe en niet eerder gemaakte opmerkingen maakt. Ontwikkelaar verwacht van de Gemeente integrale en consistente beoordeling van documenten.
 - e. Als bijvoorbeeld uitloop van werkzaamheden dan wel een voorgestelde planwijziging tot gevolg heeft dat de kosten van de gemeente hoger worden dan in de plankostenscan geraamd, zal de gemeente deze in rekening brengen, mits Ontwikkelaar verantwoordelijk kan worden gesteld voor de uitloop en of planwijziging.
 - f. Op de uitkomst van deze plankostenscan wordt met toepassing van artikel 4, derde lid van de Intentieovereenkomst een bedrag van € 33.786 in mindering gebracht. Het betreft de 'besparing' die de Gemeente heeft vanwege al eerder gemaakte uren op grond van de intentieovereenkomst. Ook heeft Ontwikkelaar een voorschot betaald van € 25.000,- ter dekking voor de kosten van de Gemeente voor de werkzaamheden zolang deze overeenkomst nog niet is ondertekend.
 - g. Ontwikkelaar zal het resterende door hem verschuldigde bedrag van € 190.364 voldoen op de volgende wijze: 50% binnen 30 (dertig) dagen na ondertekening van deze overeenkomst en 50% binnen 30 (dertig) dagen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
3. Partijen komen met elkaar overeen dat Ontwikkelaar, op basis van de Nota kostenverhaal (zie [Gemeentebld 2022, 364221](#)), in verband met de ontwikkeling van het Project aan de Gemeente een financiële bijdrage voor gebiedsoverstijgende kosten is verschuldigd. Deze bijdrage bedraagt € 20,45 per m² bruto vloeroppervlak (prijspeil 2024), berekend over de maximale planologische invulling. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd. De hoogte van de bijdrage wordt berekend op basis van het vastgestelde planologische besluit, waarbij de dan geldende geïndexeerde bijdrage geldt. Na vaststelling van het planologisch besluit stuurt de Gemeente hiertoe een factuur. De Ontwikkelaar zal de helft van het door hem verschuldigde bedrag voldoen binnen 30 (dertig) dagen na verlening van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ontwikkelaar zal het resterende bedrag voldoen binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
4. Over alle in dit artikel genoemde bedragen is geen omzetbelasting verschuldigd tenzij kosten door derden worden gemaakt waarvoor de gemeente ook btw is verschuldigd en die niet worden gecompenseerd door het btw-compensatiefonds.
5. Met de betalingen op grond van deze overeenkomst heeft Ontwikkelaar alle kosten betaald die hij op grond van het wettelijk verplichte kostenverhaal aan de Gemeente is verschuldigd.

Artikel 7 Aanpassingen op grond van de gemeente in verband met de ontwikkeling

1. Het Project leidt tot noodzakelijke aanpassingen aan de Laagstraat. Onder andere dient de in- en uitritconstructie te worden gewijzigd en is een oversteekvoorziening voor voetgangers noodzakelijk. De kosten van deze aanpassingen komen voor rekening van Ontwikkelaar. Het betreft kosten voor ontwerp, voorbereiding en realisatie van de werkzaamheden, inclusief kosten ambtelijke inzet (voorbereiding en toezicht). De kosten voor deze aanpassingen

worden voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden geraamd. De gemeente zal op basis van de geraamde kosten een factuur sturen op moment van start van de realisatie (in casus de uitvoering 'buiten'). Ontwikkelaar zal het verschuldigde bedrag binnen 30 dagen voldoen na factuurdatum.

2. De Gemeente heeft het recht de werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel te laten uitmaken van een algehele reconstructie van de Laagstraat. In dat geval betaalt Ontwikkelaar een onbelaste exploitatiebijdrage ten behoeve van deze reconstructie, ter grootte van het in lid 1 bepaalde bedrag. Facturering en betaling is conform het in lid 1 gestelde.
3. De Gemeente spant zich in om de noodzakelijke werkzaamheden tijdig te hebben afgerond na afronding van alle bouwwerkzaamheden in het Plangebied. In ieder geval garandeert de Gemeente dat het Plangebied desnoods met tijdelijke maatregelen bereikbaar is.
4. Ontwikkelaar is geen bijdrage verschuldigd voor de realisatie van een veilige fietsverbinding ter hoogte van het Plangebied. Ontwikkelaar verklaart zich bereid hiervoor gronden 'om niet' af te staan aan de Gemeente, indien deze gronden nodig zijn voor de reconstructie als bedoeld in lid 2.
5. Het Project leidt ook tot noodzakelijke aanpassing van een rioolgemaal. De hiermee verband houdende kosten worden geschat op € 55.000,-. Op basis van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid wordt het aandeel van dit Project op de noodzaak tot aanpassingen van het gemaal geschat op 24%. Dit betekent dat Ontwikkelaar een bijdrage betaalt van € 13.200,- exclusief BTW. Facturering en betaling is conform het in lid 1 gestelde.
6. Ontwikkelaar verklaart zich verder bereid aan de Gemeente een strook grond te verkopen, indien deze grond bij de reconstructie van de Laagstraat nodig blijkt te zijn voor de aanleg van een bushalte. Partijen schakelen een taxateur in om de grondprijs te bepalen, waarbij als uitgangspunt geldt de waarde van de grond bij gebruik voor verkeersdoeleinden.

Artikel 8 Nadeelcompensatie

1. Voor rekening van Ontwikkelaar komen:
 - a. de reële kosten voor het in behandeling nemen van en het beslissen op een verzoek om vergoeding van nadeelcompensatie zoals bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet, zoals de inzet van ambtelijke uren en de kosten van nadeelcompensatieadviezen.
 - b. de kosten van een onherroepelijke toekenning van nadeelcompensatie.
2. Ontwikkelaar zal de door hem verschuldigde bedragen voldoen binnen 30 (dertig) dagen nadat zij een daarop betrekking hebbend betalingsverzoek van de Gemeente heeft ontvangen. Bij niet, niet tijdige of gedeeltelijke betaling is Ontwikkelaar over de hoofdsom de wettelijke rente verschuldigd, te rekenen vanaf de dag dat hij in gebreke is om aan de betalingsverplichting te voldoen.
3. Ontwikkelaar laat voor haar rekening een analyse maken van te verwachten nadeelcompensatie. Indien uit de analyse blijkt dat kansrijke claims zijn te verwachten, is de Gemeente gerechtigd om een bankgarantie of vergelijkbare zekerheidsstelling te vragen van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar is verplicht hieraan medewerking te verlenen.
4. In afwijking van het derde lid kan Ontwikkelaar de Gemeente verzoeken om een concerngarantie af te geven in plaats van een bankgarantie. De Gemeente verleent hieraan

medewerking, indien hiermee betaling van zijn toekomstige vordering voldoende verzekerd is.

Artikel 9 Het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied

1. Het Plangebied wordt door Ontwikkelaar voor zijn rekening en risico bouw- en woonrijp gemaakt. Hieronder worden de volgende werkzaamheden verstaan:
 - a. het aanleggen van verharding ten behoeve van de ontsluiting van de woningen en het aanleggen van riolering en nutsvoorzieningen, inclusief de aansluiting op de voorzieningen in het openbare gebied;
 - b. het verzorgen van de aansluiting van de te bouwen woningen op de nutsvoorzieningen, zoals riolering, water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, etc.;
 - c. het voor zover noodzakelijk aanleggen en inrichten van wegen, straten, parkeervoorzieningen, trottoirs, paden, bermen, groen-, water- en speelvoorzieningen, alsmede het leveren en plaatsen van straatmeubilair, huisvuilcontainers en (openbare) verlichting;
 - d. het voor zover noodzakelijk aanleggen en verleggen van leidingennetten voor nutsvoorzieningen, zoals water, brandkranen, secundaire blusvoorzieningen, elektriciteit, telefoon, waaronder zal worden begrepen het verwijderen, verplaatsen en vernieuwen van eventueel aanwezige oude ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), zodanig dat het gehele Plangebied vrijgemaakt is van vervallen kabels en leidingen.
2. Ontwikkelaar stelt voor het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied achtereenvolgens een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp op. Deze ontwerpen worden ter goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd, zodat de gemeente zich kan vergewissen dat het ontwerp voldoet aan de Ontwikkelvisie en gemaakte afspraken.
3. Ontwikkelaar zal voor de start van de werkzaamheden een nulmeting uitvoeren van de kwaliteit van het openbare gebied in de nabijheid van het Plangebied. Eventuele schade aan het openbaar gebied verband houdende met werkzaamheden door of namens Ontwikkelaar, in het bijzonder direct aansluitend aan het plangebied, zal door de Ontwikkelaar op eerste schriftelijke aanzegging van de Gemeente worden hersteld. 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 een week na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar dient ter dekking van genoemd risico een dekkende CAR-verzekering af te (laten) sluiten, dan wel deze verplicht te laten afsluiten door de door Ontwikkelaar geselecteerde aannemer. De Ontwikkelaar dient een kopie van de betreffende polis aan de Gemeente te overhandigen.
4. De Ontwikkelaar zal voor de start bouw van het Project een BLVC-plan opstellen, waarbij maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de bouw worden vastgelegd. Dit plan dient voor aanvang van de (bouw)activiteiten te zijn goedgekeurd door de Gemeente. Doel van het plan is het treffen van een regeling voor de gang van zaken tijdens de uitvoering, de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de veiligheid tijdens de bouw, de voetgangers- en verkeersstromen, en andere onderwerpen die voor de praktische uitvoering tijdens de bouw van belang zijn.

Artikel 10 Woningbouwprogramma

1. Het in de Ontwikkelvisie opgenomen programma is leidend voor de uitwerking.
2. Partijen gaan uit van de bouw van 290 (huur)woningen. Uitgangspunt is dat alle woningen huurwoningen zijn. Van deze 290 woningen laat Ontwikkelaar 30% in de categorie betaalbare huur (87 woningen), 27% in de categorie middelduur (laag) (79 woningen), 32% in de categorie middelduur (hoog) (93 woningen) en 11% in de categorie duur (31 woningen) realiseren, volgens de omschrijving in bijlage 3.
3. Onder betaalbare huurwoningen wordt verstaan: woningen met een huur tot maximaal het bedrag bedoeld in artikel 3 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (€ 879,66; prijspeil 2024).
4. Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger is verplicht elke betaalbare huurwoning voor een duur van 17 jaar na aanvang van de eerste verhuur als betaalbare woning te blijven exploiteren, zulks met inachtneming van de krachtens de vorige leden te bepalen maximale huurprijs en met contractuele uitsluiting van onderverhuur tegen een hogere huurprijs. Bij elke niet (correcte) naleving van deze verplichting, verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger een eenmalige boete van € 50.000,00 aan de Gemeente, ongeacht de oorzaak van de tekortkoming en/of de toerekenbaarheid daarvan aan Ontwikkelaar. Deze boete wordt verbeurd zodra Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger schriftelijk door de Gemeente in de gelegenheid is gesteld om binnen 1 maand de (correcte) exploitatie van de betreffende woning te hervatten en deze termijn onbenut is verstreken. De boete heeft niet de strekking in de plaats te treden van eventuele andere aanspraken; verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet. De in dit lid vervatte verplichting en boete gelden voor elke individuele woning.
5. De toewijzing van de Betaalbare huurwoningen vindt plaats in samenwerking met een in de Gemeente werkzame woningbouwvereniging, bij voorkeur de Charlotte van Beuningenstichting. Het doel is om betaalbare woningen te verhuren via de regionale toewijzing. Een belangrijk criterium is dat voor zover mogelijk voorrang wordt verleend aan inwoners van de Gemeente. Echter, als blijkt dat niet alle woningen worden verhuurd via dit toewijzingssysteem, zal de Ontwikkelaar de woningen verhuren op basis van dezelfde voorwaarden en eisen.

Artikel 11 Huurprijsmaximalisatie huurwoningen, exploitatieplicht

- 1 De aanvangshuurprijs voor de vrije sector huurwoningen:
 - a. bedraagt voor de categorie middelduur (laag) maximaal € 1.100,- (prijspeil 2023);
 - b. bedraagt voor de categorie middelduur (hoog) maximaal € 2.000,- (prijspeil 2023);
 - c. bedraagt voor de categorie duur ten minste € 2.000,- (prijspeil 2023)
- 2 De in het eerste lid bedoelde maximale aanvangshuur van middelduur laag (lid 1a) en middelduur hoog (lid 1b) wordt per 1 januari 2024 geïndexeerd met 3% en vervolgens jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het percentage waarmee huurprijzen maximaal mogen worden geïndexeerd op grond van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten of toekomstige landelijke regelingen op dit gebied. Indien er geen landelijke

regeling meer van toepassing is die dit onderwerp regelt, is de jaarlijkse indexering gelijk aan de gemiddelde stijging van de Cao-lonen + 1%.

- 3 De aanvangshuur van de in lid 1 genoemde categorie duur is tenminste gelijk aan de geïndexeerd maximale aanvangshuur van de in lid 2 genoemde categorie 'middelduur (hoog).
- 4 De hoogte van de huurprijs van alle middeldure woningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in lid 6, met toepassing van het tweede lid, te blijven vallen binnen de te indexeren bandbreedte genoemd in het eerste lid.
- 5 De toegestane indexering in huurovereenkomsten voor middeldure huurwoningen bedraagt maximaal het percentage waarmee huurprijzen maximaal mogen worden geïndexeerd op grond van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten of toekomstige landelijke regelingen op dit gebied. Indien er geen landelijke regeling meer van toepassing is die dit onderwerp regelt, is de jaarlijks toegestane indexering gelijk aan de gemiddelde stijging van de Cao-lonen + 1%.
- 6 Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger is verplicht elke middeldure huurwoning voor een duur van 17 jaar na aanvang van de eerste verhuur als middeldure huurwoning te blijven exploiteren, zulks met inachtneming van de krachtens de vorige leden te bepalen maximale huurprijs en met contractuele uitsluiting van onderverhuur tegen een hogere huurprijs. Bij elke niet (correcte) naleving van deze verplichting, verbeurt Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger een eenmalige boete van € 50.000,00 aan de Gemeente, ongeacht de oorzaak van de tekortkoming en/of de toerekenbaarheid daarvan aan Ontwikkelaar. Deze boete wordt verbeurd zodra Ontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger schriftelijk door de Gemeente in de gelegenheid is gesteld om binnen 1 maand de (correcte) exploitatie van de betreffende woning te hervatten en deze termijn onbenut is verstreken. De boete heeft niet de strekking in de plaats te treden van eventuele andere aanspraken; verbeurde van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de Gemeente, onverlet. De in dit lid vervatte verplichting en boete gelden voor elke individuele woning.
- 7 Ontwikkelaar spant zich in om de huurwoningen in de categorie middelduur zoveel mogelijk toe te wijzen aan Vughtse inwoners, indien deze voldoen aan de redelijke eisen van de Ontwikkelaar om in aanmerking te komen voor die woningen.

Artikel 12 Kettingbeding Betaalbare en Middeldure Huurwoningen

- 1 Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in artikel 10, 11 en 12 van deze Overeenkomst bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de betaalbare en middeldure huurwoningen, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, dit ten behoeve van deze aan te nemen, en, in verband daarmee, om het in artikel 10, 11 en 12 van deze Overeenkomst in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van Ontwikkelaar door die van de nieuwe (gebruiks- of genots-) gerechtigde.
- 2 Bij de niet-correcte nakoming van de in het vorige lid vervatte verplichting verbeurt Ontwikkelaar, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete

van € 2.500.000,00 aan de Gemeente, dit onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.

Artikel 13 Verbod overdracht van rechten en vervreemding

1. Het is Ontwikkelaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren. De Gemeente zal zijn toestemming verlenen indien de rechtverkrijgende zich op gelijksoortige wijze als Ontwikkelaar aan de Gemeente verplicht, waarbij de Gemeente de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.
2. De rechtverkrijgende zal zich moeten houden aan de in artikelen 10, 11 en 12 genoemde maximale verplichtingen. Indien de rechtverkrijgende hierin tekortschiet, blijft Ontwikkelaar de in artikelen 10, 11 en 12 genoemde boete aan de Gemeente verschuldigd, tenzij Ontwikkelaar heeft voldaan aan het bepaalde in lid 3 en lid 4 van dit artikel.
3. Indien Ontwikkelaar voorafgaand aan de eerste verhuur van de huurwoningen overgaat tot geheel of gedeeltelijke vervreemding van de locatie aan een derde, is hij verplicht alle verplichtingen van de artikelen 10, 11 en 12 op te nemen in de koopovereenkomst en de akte van levering. Ontwikkelaar is verder verplicht middels een kettingbeding te borgen dat bij daaropvolgende vervreemdingen alle verplichtingen uit de artikelen 10, 11 en 12 worden opgenomen in de koopovereenkomst en de akte van levering.
4. Bij niet nakoming van de verplichting uit het vorige lid verbeurt Ontwikkelaar een boete van € 2.500.000 aan de Gemeente, dit onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.

Artikel 14 Uitrust huurwoningen voor koopwoningen

1. Voorafgaand aan de eerste verhuur van de woningen heeft Ontwikkelaar de mogelijkheid woningen als koopwoningen in de markt te zetten. Voorwaarde daarbij is dat wordt voldaan aan de verdeling in prijscategorieën, zoals beschreven in artikel 11. Hierbij geldt dat:
 - a. deze mogelijkheid niet geldt voor woningen in de categorie betaalbare huur, zoals bedoeld in artikel 10, lid 3;
 - b. middeldure huurwoningen (laag) mogen worden verkocht met een maximale vrij-op-naamprijs van € 450.000 (prijspeil 2023);
 - c. middeldure huurwoningen (hoog) mogen worden verkocht met een maximale vrij-op-naamprijs van € 650.000 (prijspeil 2023);
 - d. voor dure huurwoning geen beperkingen gelden, deze mogen op ieder moment worden verkocht.
2. De in dit artikel genoemde bedragen voor de koopwoningen worden elk jaar, voor het eerst per 1 januari 2024 verhoogd met de CAO loonindex plus 1%, vrij-op-naamprijzen af te ronden op duizendtallen. De door het college berekende indexering is bindend voor partijen.
3. Voor vrij-op-naam-prijs van een woning geldt de volgende omschrijving: grondkosten, bouwkosten, sanitair en keuken (passend bij de prijscategorie van de woning), honorarium en bijkomende kosten architect en adviseurs, honorarium en bijkomende kosten notaris voor transportakte, verkoopkosten, leges, btw, kadastrale inmeting en aansluitkosten nutsvoorzieningen. Niet inbegrepen zijn: aansluitkosten telefoonnet/CAI, kosten eventuele

koperskeuzes en andere wijzigingen op verzoek van de bewoners, kosten inrichting, kosten inrichting tuin en kosten erfafscheidingen, tenzij het een erfafscheiding betreft die Ontwikkelaar zelf plaatst gedurende de bouw of dwingend door de Ontwikkelaar wordt voorgeschreven. Indien woningen worden verkocht met verplichte afname van een eigen parkeerplaats, maken de kosten van de aanschaf van de parkeerplaats onderdeel uit van de definitie van de vrij-op-naamprijs.

4. Als Ontwikkelaar voornemens is meer dan 10% van de beoogde 172 middeldure huurwoningen (hoog en laag) als koopwoning in de markt te zetten, treedt Ontwikkelaar in overleg met de gemeente. De gemeente heeft in dat geval het recht te bepalen dat 25% van deze woningen mag worden verkocht met een vrij-op-naamprijs van maximaal € 300.000 (prijspeil 2023), dat 37,5% mag worden verkocht met een vrij-op-naamprijs van maximaal € 450.000 (prijspeil 2023) en dat 37,5% mag worden verkocht met een vrij-op-naamprijs van maximaal € 650.000 (prijspeil 2023). Het bepaalde in het tweede lid van dit artikel is hierbij van overeenkomstige toepassing.
5. Ontwikkelaar is voorts verplicht bij de verkoop van koopwoningen met een vrij-op-naamprijs tot maximaal € 650.000 met de koper een anti-speculatiebeding overeen te komen ten behoeve van de gemeente conform de volgende tekst:

Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

Artikel I

- a. *Koper is verplicht de op het verkochte te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden door te verkopen.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 1. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;*
 2. *executoriale verkoop door een hypothecaire schuldeiser als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;*
 3. *schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a en lid b vervalt nadat koper of eventueel opvolgend koper binnen 5 jaar na 1ste bewoning, de desbetreffende woning gedurende in totaal vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper en eventuele opvolgend koper als bewoner van het desbetreffende adres in de basisregistratie personen is ingeschreven en daar ook daadwerkelijk woont.*
- d. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
 1. *aanvaarding van een nieuwe baan door koper op meer dan 100 kilometer afstand van de woning gelegen of gedwongen verhuizing in het kader van een bepaalde beroepsgroep;*
 2. *overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
 3. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband van koper;*

4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt (een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders) door de gezondheid van koper, diens echtgeno(o)t(e), partner of van een van zijn gezinsleden*
 5. *verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gewijzigde gezinssamenstelling ten opzichte van de grootte van de woning*
- e. *Het college van burgemeester en wethouders kan aan de op grond van lid d van dit artikel verleende ontheffing nadere voorwaarden verbinden. Bedoelde voorwaarden mogen slechts dienen ter waarborging van de bij deze regeling beschermde belangen, te weten het voorkomen van speculatie op de woningmarkt.*

Artikel II

- a. *Bij het niet nakomen van de verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop wordt een boete opgelegd van maximaal € 100.000.*
Tot en met één (1) jaar na start bewoning (inschrijving BRP) is koper aan de gemeente vergoeding beschuldigd van 100% (€ 100.000) van het boetebedrag;
Gedurende het tweede (2) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 80% van het boetebedrag (€ 80.000);
Gedurende het derde (3e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 60% van het boetebedrag (€ 60.000);
Gedurende het vierde (4e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 40% van het boetebedrag (€ 40.000);
Gedurende het vijfde (5e) jaar is de koper een vergoeding verschuldigd van 20% van het boetebedrag (€ 20.000).
 - b. *Het bepaalde in deze regeling kwalificeert als derdenbeding ten gunste van de gemeente Vught*
6. De Ontwikkelaar verbeurt een boete van € 50.000,00 voor elke koopwoning die wordt verkocht en overgedragen zonder voornoemd anti-speculatiebeding. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de gemeente is vereist. Verbeurte van de boete laat alle rechten op nakoming en schadevergoeding van de gemeente, onverlet.

Artikel 15 Boete bij niet-nakoming woningbouwprogramma

1. Ontwikkelaar verbeurt een boete van € 50.000 voor iedere woning die voor een hogere vrij-op-naamprijs wordt verkocht en overgedragen dan op grond van het bepaalde in artikel 14 is toegestaan.
2. Verbeurte vindt plaats op het moment van inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers, zonder dat daartoe een ingebrekestelling van de gemeente is vereist.

Artikel 16 Bouwplicht

1. Ontwikkelaar is verplicht binnen een jaar na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit in te dienen bij de Gemeente;

2. Ontwikkelaar is verplicht binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zowel de omgevingsplanactiviteit als de technische bouwactiviteit in te dienen.
3. Ontwikkelaar is verplicht binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit een aanvang te maken met de bouwwerkzaamheden.
4. Ontwikkelaar is verplicht binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit de bouwwerkzaamheden voor de laatste woningen gereed te hebben.
5. Ontwikkelaar verbeurt bij de niet-nakoming van de in het in lid 1, 2, 3 en 4 bedoelde verplichtingen een boete, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling is vereist.
6. De boete bedraagt € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro 0/00) voor iedere maand of gedeelte daarvan dat niet wordt voldaan aan de verplichting. Deze boetebepaling laat alle aanspraken van de Gemeente op nakoming en aanvullende schadevergoeding, onverlet.
7. Op schriftelijk verzoek van Ontwikkelaar kan de Gemeente de termijnen, genoemd in het eerste en tweede lid verlengen. De Gemeente verleent hiervoor toestemming, indien van Ontwikkelaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij de woningen of een deel daarvan gaat bouwen. Van een dergelijke situatie is in ieder geval sprake, als rechtsmiddelen worden aangewend tegen een verleende omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Artikel 17 Overleg en participatie

1. Overleg tussen partijen zal op ambtelijk niveau plaatsvinden, tenzij partijen aanleiding zien voor overleg op bestuurlijk niveau.
2. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling. De ontwikkelaar geeft uitvoering aan het door de gemeenteraad vastgestelde participatieplan.

Artikel 18 Openbaarheid gebied

1. Ontwikkelaar is, zodra eerste bewoning plaatsvindt, verplicht het park/de tuin open te stellen voor de inwoners van de Gemeente en dit semi-openbaar karakter te handhaven. Dit houdt in dat het park/de tuin tussen 7.00 uur en 23.00 uur blijvend voor iedereen toegankelijk is.
2. Indien Ontwikkelaar zich niet houdt aan deze verplichting, stelt de Gemeente Ontwikkelaar een termijn van vier weken (hersteltermijn) om alsnog te voldoen aan de verplichting van het eerste lid.
3. Ontwikkelaar verbeurt een boete van € 1.000 voor iedere week, waarin zij na het verstrijken van de hersteltermijn nalatig blijft om te voldoen aan de verplichting van het eerste lid. Daarbij behoudt de Gemeente haar recht op nakoming en schadevergoeding.
4. Ontwikkelaar verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in dit artikel bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Plangebied, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, dit ten behoeve van deze aan

te nemen, en, in verband daarmee, om het in dit artikel in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van Ontwikkelaar door die van de nieuwe (gebruiks- of genots-) gerechtigde.

5. Bij de niet-correcte nakoming van de in het vorige lid vervatte verplichting verbeurt Ontwikkelaar, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is, een direct opeisbare boete van € 100.000,00 aan de Gemeente, dit onverminderd de rechten van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.

Artikel 19 Inwerkingtreding en beëindiging van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt per datum ondertekening van deze overeenkomst in.
2. Partijen kunnen deze overeenkomst slechts tussentijds beëindigen indien de BOPA tijdens de procedure tot verlening op dermate ernstige bezwaren stuit dat deze niet onherroepelijk kan worden.
3. Voordat (één van de) Partijen overgaan tot tussentijdse beëindiging, treden Partijen in overleg om te bezien of het Project zodanig kan worden aangepast dat de beëindiging van de overeenkomst kan worden voorkomen.
4. Indien deze overeenkomst op grond van het voorgaande tussentijds wordt beëindigd, draagt Ontwikkelaar zijn eigen kosten en schade en worden door Ontwikkelaar de reeds door de Gemeente gemaakte kosten volledig aan de Gemeente vergoed. De Gemeente zal hiertoe een kostenstaat aan Ontwikkelaar overleggen.

Artikel 20 Faillissement

1. Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst het faillissement van de Ontwikkelaar, dan wel surseance van betaling door of voor de Ontwikkelaar wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een omvangrijk deel van de goederen van de Ontwikkelaar, is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de Ontwikkelaar, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

Artikel 21 Geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van (de uitvoering van) deze overeenkomst zullen ontstaan, is de rechtbank Oost-Brabant bij uitsluiting bevoegd.
3. Voor zover één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst bij rechterlijke toetsing ongeldig wordt/worden geacht of anderszins ongeldig is/zijn, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-bindende bepalingen te vervangen door bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op doel en strekking van deze koopovereenkomst – afwijken van de niet – bindende bepalingen.

Bijlagen:

- 1 Ontwikkelvisie dd. 6 juli 2023
- 2 Plankostenscan dd. 30 november 2023
- 3 Programma Leyhoeve d.d. 02-10-2023

Vught, _____

De Gemeente Vught

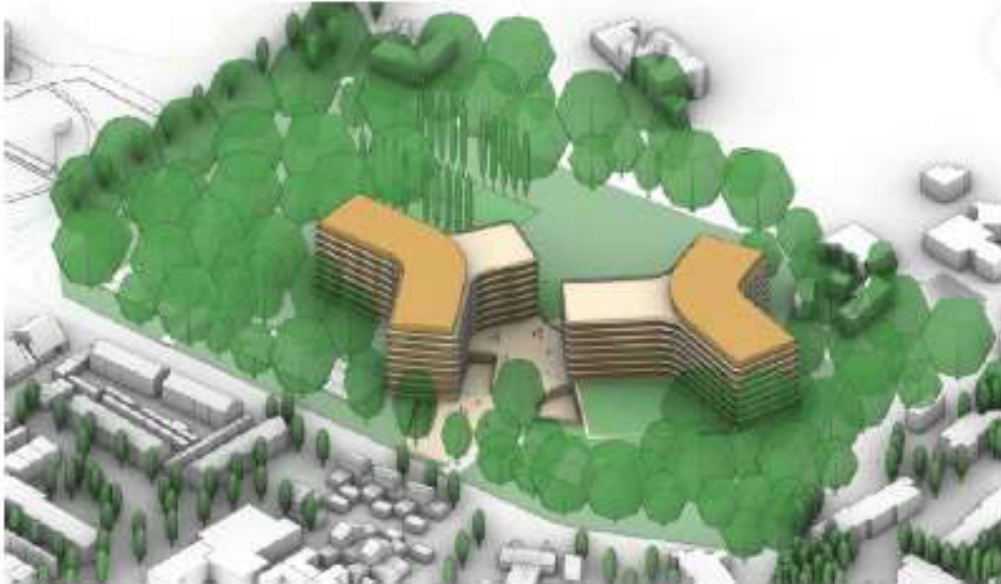
Bonita Vastgoed BV

J.H.L. den Otter

J.J.H.M. van Melick

Bijlage 1: Ontwikkelvisie (alleen voorblad)

Ontwikkelvisie Leyhoeve



Gemeente Vught
6 juli 2023

Bijlage 2: Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2023					
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning					
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf producten/activiteiten heeft uitgevoerd					
In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !					
Datum	24-1-2024				
Gemeente	Vught				
Projectnaam	Leyhoeve				
Projectnummer					
Totaal aantal gewogen eenheden	1				
totaal resultaat exploitatieplan		Naam grondeigenaar:		Bonita	
		Aantal gewogen eenheden:		1	
		aandeel in de plankosten 100%	voert zelf onderstaande producten uit: conform art 8 regeling	vergoeding voor deze producten	te betalen aan de gemeente
		euro's	vergoedingspercentages zelf invoeren	euro's	euro's
Verwerving	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	€ -	€ -	☐ 1.1 ...%	€ -	€ -
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	☐ 1.2 ...%	€ -	€ -
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	€ -	€ -	☐ 1.3 ...%	€ -	€ -
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	☐ 1.4 ...%	€ -	€ -
Stedenbouw	€ 160.358	€ 160.358	Maximaal 90%	€ 111.587	€ 48.771
2.1 Programma van Eisen	€ 20.874	€ 20.874	☐ 2.1 ...%	€ -	€ 20.874
2.2 Prijsvraag	€ -	€ -	☐ 2.2 ...%	€ -	€ -
2.3 Masterplan	€ -	€ -	☐ 2.3 ...%	€ -	€ -
2.4 Beeldkwaliteitsplan	€ -	€ -	☐ 2.4 75%	€ -	€ -
2.5 Stedenbouwkundig plan	€ 139.484	€ 139.484	☒ 2.5 80%	€ 111.587	€ 27.897
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ -	€ -	☐ 2.6 75%	€ -	€ -
Ruimtelijke Ordening	€ 54.315	€ 54.315	Maximaal 60%	€ 32.589	€ 21.726
Opstellen en procedure bestemmingsplan,					
3.1 omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€ 54.315	€ 54.315	☒ 3.1 60%	€ 32.589	€ 21.726
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	☐ 3.2 ...%	€ -	€ -
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	€ -	€ -	☐ 3.3 ...%	€ -	€ -
Civiele en cultuur techniek	€ 388.698	€ 388.698	Maximaal 80%	€ 325.608	€ 63.090
4.1 Planontwikkeling	€ 95.704	€ 95.704	☒ 4.1 80%	€ 76.563	€ 19.141
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 292.994	€ 292.994	☒ 4.2 85%	€ 249.045	€ 43.949
Landmeten/vastgoed informatie	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
5.1 Kaartmateriaal	€ -	€ -	☒ 5.1 90%	€ -	€ -
Communicatie	€ -	€ -	Maximaal 90%	€ -	€ -
6.1 Omgevingsmanagement	€ -	€ -	☐ 6.1 ...%	€ -	€ -
Management	€ 110.683	€ 110.683	Maximaal 90%	€ -	€ 110.683
7.1 Projectmanagement	€ 110.683	€ 110.683	☐ 7.1 ...%	€ -	€ 110.683
7.2 Projectmanagementassistentie	€ -	€ -	☐ 7.2 ...%	€ -	€ -
Planeconomie	€ 48.810	€ 48.810	Maximaal 90%	€ 43.929	€ 4.881
8.1 Planeconomie	€ 48.810	€ 48.810	☒ 8.1 90%	€ 43.929	€ 4.881
totaal	€ 762.864	€ 762.864		€ 513.713	€ 249.150

Bijlage 3: Programma

Programma
Projectnummer:
Opsteller:

Leyhoeve Vught
P20001
SFE

Laagstraat 1 Vught
Datum: 02-10-2023



verdeling	huur	aantal	GO	huurprijs	verkoop
(vorm: wijkplan, 15-30 (beeluurweekend))					
Betaalbaar (goedkope koop)	sociale huur	87	35-75	tot € 808,-	< € 300.000,-
Middeluur laag	middeldure huur	79	35-75	€ 1.080,-	€300.000,- tot €450.000,-
Middeluur hoog	vrije sector huur	93	70-100	€ 1600,- tot € 2000,-	€450.000,- tot €650.000,-
	vrije sector huur	31	70-100	> € 2000,-	€450.000,- tot €650.000,-
Duur		0			
Totaal		290			