

**Ontwikkelings-/Realisatie-overeenkomst
Centrumplan Barneveld**

2-1
5.5.2
7-1
8-1
17.3
22-1

De ondergetekenden:

1. De Gemeente Barneveld ten deze, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer W.A. Burgering, handelende ter uitvoering van het besluit van de raad d.d.19 juni 2001, Nr. 01-91, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. Amstelland Ontwikkeling Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Utrecht en mede kantoorhoudende te Nieuwegein, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer ir. A van de Kuilen, hierna ook te noemen: "**Amstelland**"

De Gemeente en Amstelland hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. Partijen in 2000 een samenwerkingsovereenkomst "Barneveld-Centrum" hebben gesloten teneinde hun samenwerking met betrekking tot de herontwikkeling van het totale Plangebied (hierna te noemen: "het Project") en voorzover het Plangebied is onderverdeeld in één of meer deelgebieden (hierna te noemen: "het Deelproject") wensen vast te leggen middels voornoemde samenwerkingsovereenkomst, welke overeenkomst mede als basis zal dienen voor (eventuele) onderhavige en/of nadere overeenkomst(en);
- b. De herontwikkeling van Plangebied omvat de uitvoering van verschillende werken (lees deelprojecten) van bouwkundige aard die op zich zelfstaande economische functies vervullen. De uitvoering van de verschillende werken in samenhang binnen één project vindt haar grondslag in de economische noodzaak daartoe.
- c. Partijen binnen het Plangebied een Voorlopig Ontwerp voor deelgebied A (locaties 11,12,13 en 14) en deelgebied B (locatie 04) zijn overeengekomen; en van Deelgebied C (locaties 01, 02, 03, 05, 08, 09 en 10) voor de locaties 01, 02, 05 en 08 een stedenbouwkundige opzet is bepaald;
- d. Partijen van oordeel zijn dat de Europese Aanbestedingsrichtlijnen op het Deelproject A van toepassing zijn en Partijen voor dat Deelproject overeenkomstig het bepaalde in deze richtlijnen zullen handelen.
- e. de Gemeente de volgende maximumbedragen (hierna: het "Budget") heeft gereserveerd voor de respectievelijke onderdelen in het plangebied:
1. € 14,294 miljoen (f 31,5 miljoen), prijspeil juli 1999, voor het gemeentehuis;
 2. € 5,445 miljoen (f 12 miljoen) prijspeil juli 1999, voor de bibliotheek en sociaal culturele functies;
- De genoemde bedragen worden geïndexeerd met ingang van 1 juli 1999 aan de hand van de BDB-index inclusief BTW. Eventuele meerkosten met betrekking tot de Publieke functies moeten worden gedekt door uit invullingen in het plangebied te genereren opbrengsten en door de Gemeente te genereren subsidies.

- f. Partijen de fiscaal/financieel optimale wijze van samenwerking hebben onderzocht. Op grond hiervan verwerft de Gemeente alle voor het Project noodzakelijke gronden en is de gemeente verantwoordelijk voor de grondexploitatie. De Gemeente draagt zelf zorg voor de financiering van de in opdracht van haar te verrichten werkzaamheden;
- g. Partijen hun samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de deelprojecten A, B en C willen voortzetten om te komen tot besteding en realisatie van de beoogde projectfuncties.
- h. De volgende stukken als uitgangspunt voor de herontwikkeling dienen:
- Raadsbesluiten: 2 november 1999, 28 maart 2000 en 19 juni 2001, **bijlage 1**;
 - Barneveld Raadhuis & omgeving februari 2000 **bijlage 2**;
 - Stedebouwkundig referentiekader Barneveld Centrum concept 24 februari 2000 **bijlage 3**;
 - VO deelproject A met bijbehorende PvE's d.d. 26 maart 2001 **bijlage 4**;
 - VO Deelproject B met bijbehorend PvE's d.d. 20 februari 2001, laatstelijk gewijzigd 10 april 2001 **bijlage 5**;
 - Grondexploitatie **bijlage 6**;
 - Stedenbouwkundige opzet Deelproject C situatietekening S02, dd 060401 **bijlage 7**;
 - Investeringsberekeningen Deelprojecten A en B d.d. 26 april 2001 **bijlage 8**;
 - Overzicht financieringsklassen woningbouw met bijbehorende grondquota d.d. 080501 **bijlage 9**;
 - Planning ABC d.d. 040501 **bijlage 10**;
 - Beeldkwaliteitplan **bijlage 11**;
 - Algemene voorwaarden voor de verkoop van percelen bouwterrein/industrieterrein door de gemeente Barneveld **Bijlage 12**;
 - Tekening Plangebied **Bijlage 13**;
 - Plangebied tekening waarvoor het gemeentelijk parkeerregime geldt **Bijlage 14**.
- i. De onderhavige overeenkomst de eerder genoemde samenwerkingsovereenkomst tussen Partijen vervangt voor wat betreft de Deelprojecten A, B en C en de samenwerkingsovereenkomst voor die Deelprojecten komt te vervallen en Partijen elkaar thans over en weer kwijting verlenen voor de verplichtingen uit die overeenkomst;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Hoofdstuk I

Artikel 1 Definities

- 1.1 Plangebied: het gebied zoals dit schetsmatig is aangegeven op de als **bijlage 13** bij deze overeenkomst behorende tekening, dat geldt als plangrens waarbinnen het Totale Project wordt ontwikkeld en gerealiseerd.
- 1.2 Het Project: de (her)ontwikkeling en realisatie van het Plangebied;
- 1.3 Deelgebied: het gebied waarbinnen een Deelproject wordt ontwikkeld en gerealiseerd, schetsmatig aangegeven op de bij als bijlage 13 behorende tekening;
- 1.4 Locaties: individueel te benoemen gebiedsdelen die afzonderlijk of gezamenlijk een Deelgebied vormen;
- 1.5 Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SpvE): het document "Stedenbouwkundig referentiekader Barneveld Centrum" alsmede het Beeldkwaliteitplan;

- 1.6 Beeldkwaliteitplan: het door de gemeenteraad vóór DO vast te stellen beeldkwaliteitplan dat als **bijlage 11** bij deze overeenkomst zal worden opgenomen;
- 1.7 Voorlopig ontwerp (VO): de door Partijen geaccordeerde tekeningen en bijgestelde PvE's van de verschillende deelprojecten (conform art 52 lid 1 SR 1997);
- 1.8 Definitief ontwerp: de door Partijen per Deelproject op basis van het uitgewerkte VO vast te stellen definitief ontwerp conform art. 52 lid 1 RS 1997.
- 1.9 Publieke functies: gemeentehuis, bibliotheek, parkeergarage, sociaal culturele functies (SWOB, jongerencentrum en muziekschool);
- 1.10 Private functies: winkels, woningen;
- 1.11 Haalbaarheidscriteria: criteria van economische, commerciële, ruimtelijke, planologische en technische aard;
- 1.12 Uitgangspunten: de in de overwegingen en bijlagen genoemde documenten;
- 1.13 Oppervlakte: de oppervlakte conform meting NEN 2580.
- 1.14 Bruikbare bouwvergunning: een bouwvergunning waartegen binnen zes weken na bekendmaking van de verlening geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt dan wel, tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar een verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.

Artikel 2 Doelstelling partijen

- 2.1 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden en bepalingen vast te leggen, waaronder Partijen zullen overgaan tot verdere ontwikkeling en realisatie van het Project. Amstelland zal binnen de condities in de onderhavige overeenkomst optreden als risicodragend ontwikkelaar voor de private functies resp. als gedelegeerd ontwikkelaar, coördinator, budgetbewaker voor de publieke functies. De Gemeente zal binnen de condities in de onderhavige overeenkomst optreden als opdrachtgever voor de publieke functies resp. een aantal nader in deze overeenkomst omschreven taken uitvoeren. De Gemeente zal tevens Amstelland zoveel mogelijk ondersteunen bij de realisatie van het project en zich inspannen om alle voor de realisatie benodigde toestemmingen en/of vergunningen tijdig te (doen) verlenen c.q. te verkrijgen. De gemeente treedt tevens op als financier van de publieke functies (inclusief parkeergarages)
- 2.2 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de integrale ontwikkeling en realisatie van het Project in het Plangebied te verwezenlijken. Daartoe behoort de efficiënte en marktconforme realisatie van publieke en private functies, die -met inachtneming van de Uitgangspunten - wat betreft de aard, omvang, schaal en structuur aansluiten bij en afgestemd worden op de bestaande kern Barneveld-centrum. Hiertoe zal in ieder geval na VO een DO worden uitgewerkt alsmede een bestek met bestekstekeningen en voor Deelproject A een Europese aanbesteding worden gehouden.
- 2.3 Partijen streven naar een optimale afstemming van de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente alsmede een optimaal gebruik van haar bevoegdheden.

Artikel 3 Deelprojecten A,B,C

Binnen de voorgenomen (her)ontwikkeling van centrumgebied Barneveld onderscheiden Partijen een drietal Deelprojecten:

Deelproject A, locatie Raadhuisplein (C11 t/m C14)

- 1. Gemeentehuis: ca 5300 m2 b.v.o. verbouw en ca 3500 m2 nieuwbouw
- 2. Bibliotheek: ca 1900 m2 b.v.o. nieuwbouw met handhaving oude gevel concertgebouw
- 3. Parkeergarage: ca 160 ondergrondse parkeerplaatsen
- 4. Winkels: ca 2500 m2 b.v.o. nieuwbouw
- 5. Woningen: ca 10 appartementen
- 6. Herontwikkeling 't Dijkje

Deelproject A zal in zijn geheel door de Gemeente en Amstelland worden aanbesteed. Het gemeentehuis en de bibliotheek worden in opdracht van en voor rekening en risico van de Gemeente gerealiseerd; de parkeergarage wordt door Amstelland turn-key aan de Gemeente opgeleverd conform de in hoofdstuk III van deze overeenkomst opgenomen condities, de winkels en woningen zullen in opdracht van en voor rekening en risico van Amstelland worden gerealiseerd. Terzake van de Publieke functies treedt Amstelland op als gedelegeerd ontwikkelaar, coördinator, budgetbewaker. De herontwikkeling van 't Dijkje zal door Partijen nader worden uitgewerkt op basis van de in artikel 8.2 vermelde uitgangspunten.

Deelproject B, locatie Veluwehal (C04)

Aanbouw resp. verbouw Veluwehal ten behoeve van sociaal culturele functies. Deze werkzaamheden worden in opdracht van en voor rekening en risico van de Gemeente verricht. Amstelland treedt in Deelproject B op als gedelegeerd ontwikkelaar, coördinator, budgetbewaker.

Deelproject C1, locatie Markthal (C01,C02)

1. Supermarkt: ca 2200 m2 b.v.o. nieuwbouw
 2. Parkeergarage: 84 parkeerplaatsen half ondergronds
 3. Woningen: ca 23 gelegen tegen de supermarkt, ca 9 gelegen boven de supermarkt
 4. Woningen: ca 9 grondgebonden woningen
- De supermarkt en de woningen boven de supermarkt worden in opdracht van Kruidvat Holding turn-key door Amstelland geleverd aan Kruidvat Holding; de parkeergarage wordt in opdracht van de Gemeente turn-key door Amstelland aan de Gemeente geleverd conform de in hoofdstuk III opgenomen condities. De overige woningen worden in opdracht van en voor rekening en risico van Amstelland gerealiseerd.

Deelproject C2, locatie Kapteijnstraat (C05)

1. Woningen: ca 39 appartementen
- De woningen worden in opdracht en voor rekening en risico van Amstelland gerealiseerd.

Overige locatieontwikkelingen C03: locatie brandweerkazerne/achterzijde Schoutenstraat, C08: Brouwerstraat/Nairacmuseum, C10: Torenplein/ Rabobank.

Binnen vijf jaar na start van het Project zullen partijen een besluit nemen over het in ontwikkeling nemen van deze overige locaties. Is daartoe op dat moment niet overgegaan, dan is het de uitsluitende bevoegdheid van de Gemeente om eenzijdig te bepalen of de locaties C03, C08 en C10 in ontwikkeling worden gebracht.

Artikel 4 Taakverdeling in hoofdlijnen

- 4.1 Met betrekking tot het Project worden onderscheiden taken van de Gemeente en taken van Amstelland e.e.a. zoals hierna in lid 2 nader aangegeven en zoals nader uitgewerkt in deze overeenkomst en eventuele daarop te baseren volgende overeenkomsten.
- 4.2 Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde, geldt tussen Partijen de navolgende taakverdeling in hoofdlijnen:

I Taken van de Gemeente:

- de Gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie;
- financiering van de publieke delen (incl.parkeergarages) van het Project;
- verwerven van de voor de realisering van het Project benodigde onroerende zaken en het maken van huurbeëindigingsafspraken met de huurders van deze onroerende zaken;

- het in voorkomende gevallen slopen van de opstallen op de benodigde grond, met uitzondering van het te slopen deel van het gemeentehuis;
- het tijdig bouwrijp maken en ter beschikking stellen van de benodigde gronden binnen het Plangebied;
- het woonrijp maken van het Plangebied alsmede het aanleggen van een adequate (technische) infrastructuur;
- omleggen en wijzigen van de (technische) infrastructuur, kabels leidingen, riolering e.d.;
- het splitsen in appartementsrechten van de voor de grond van deelproject A benodigde grond in tenminste vier appartementsrechten te weten gemeentehuis, parkeergarage, winkels en woningen;
- de uitgifte aan Amstelland van de appartementsrechten woningen en winkels;
- bevorderen en bespoedigen van alle wettelijke procedures die voor de totstandkoming van het project doorlopen moeten worden en de afgifte van de voor de realisering van het project benodigde vergunningen, ontheffingen, het nemen van verkeersmaatregelen etc., e.e.a. zoveel als in het vermogen van de gemeente ligt;
- opdrachtgever tot het (doen) realiseren van het gemeentehuis, de bibliotheek, de nieuw-/verbouw muziekschool, SJB en SWOB; opdrachtgever turn-key voor de openbare parkeergarages;
- tijdig –d.w.z. vóór afronding DO-fase- vaststellen van een verkeerscirculatieplan en het parkeerbeleid;
- tijdig signaleren en inbrengen van informatie ten behoeve van de uitvoering/voortgang van de werkzaamheden van Amstelland;
- tijdig ter beschikking van Amstelland stellen van de benodigde woningbouwcontingenten;

II Taken van Amstelland:

- afname van de appartementsrechten winkels en woningen inclusief parkeerplaatsen en bergingen;
- aanvragen van de benodigde vergunningen, ontheffingen etc.;
- Het per Deelproject opstellen van een VO, uitwerken van het VO naar een DO en vervolgens naar bestek en tekeningen zulks overigens onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van Partijen;
- (doen) realiseren van het Project;
- afzet woningen en winkels;
- turn-key realisatie en levering van de parkeergarages;
- Het fungeren als gedelegeerd ontwikkelaar coördinator, budgetbewaker inzake Deelproject B en inzake de publieke functies van Deelproject A.
- tijdig signaleren en inbrengen van informatie ten behoeve van de uitvoering/voortgang van de werkzaamheden van de Gemeente;

Artikel 5 Organisatiestructuur en besluitvorming

- 5.1 De projectorganisatie bestaat uit een Stuurgroep en per Deelproject uit een Projectgroep.
- 5.2 De Stuurgroep is belast met beleidsvoering en toezicht op het Project. Tevens neemt de Stuurgroep besluiten over de door de Projectgroepen voorgelegde zaken. In de daarvoor in aanmerking komende gevallen zullen zaken door het college van B&W aan de Raad ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd. Daarbij zal het college zich inspannen de besluitvorming van de raad te laten overeenstemmen met de inzichten van de Stuurgroep.

In de Stuurgroep hebben ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst de volgende personen zitting:

- namens de Gemeente: de verantwoordelijke wethouders, de secretaris en de door het college van B&W aangewezen projectleider;
- namens Amstelland: een directielid van Amstelland alsmede de door Amstelland aangewezen projectleider.

De Stuurgroep vergadert, indien tenminste één van de leden dit wenst of op verzoek van de projectgroep. Ieder van beide partijen is bevoegd om haar vertegenwoordiger in de stuurgroep te vervangen door andere functionarissen.

- 5.3 De Projectgroep is belast met het dagelijks management van het Deelproject, ziet toe op naleving door Partijen van hetgeen partijen ten aanzien van het Project zijn overeengekomen en legt beleidsvragen ter beantwoording voor aan de Stuurgroep. In de betreffende Projectgroep hebben een of meer vertegenwoordigers van partijen zitting, waarbij ieder van de partijen zijn eigen vertegenwoordiger(s) aanwijst. De Projectgroep vergadert, indien tenminste een van de leden dit wenst doch tenminste eenmaal per maand. Ieder van beide partijen is bevoegd om haar vertegenwoordiger in de projectgroep te vervangen door een andere functionaris.
- 5.4 Binnen de Stuurgroep draagt de Gemeente zorg voor de verslaglegging van de vergaderingen; binnen de Projectgroepen draagt Amstelland zorg voor de verslaglegging. Verslagen van de vergaderingen van de Projectgroep worden ter accordering voorgelegd aan de eerstvolgende Stuurgroepvergadering.
- 5.5.1 Besluiten binnen de in lid 1 bedoelde projectorganisatie kunnen slechts worden genomen met unanimititeit van stemmen. De Gemeente en Amstelland hebben ieder één stem. In geval van staken van stemmen binnen de Projectgroep zal het betreffende onderwerp ter besluitvorming aan de eerstvolgende Stuurgroepvergadering worden voorgelegd. In geval van staken van de stemmen binnen de Stuurgroep zullen partijen met inachtneming van het bepaalde in 5.5.2. binnen twee weken opnieuw in overleg treden om te bezien of in redelijkheid tot unanimititeit van stemmen kan worden gekomen. Indien alsdan geen unanimititeit wordt bereikt, zijn Partijen ieder gerechtigd zich alsdan tegen nader overeen te komen voorwaarden uit het project terug te trekken. Vorenstaande laat onverlet het recht van Partijen om op basis van artikel 28 een geschil aanhangig te maken.
- 5.5.2 Besluitvorming over de financiële haalbaarheid van een Deelproject alsmede het Project in zijn totaliteit (artikel 7.1) vindt plaats met inachtneming van het volgende. Indien (een van de) Partijen op grond van artikel 7.1.a oordeelt dat het Deelproject alsmede het Project in zijn totaliteit niet financieel haalbaar is zullen Partijen in overleg treden om in redelijkheid tot aanpassing van de Uitgangspunten te komen die zoveel mogelijk tegemoet komt aan de in de onderhavige overeenkomst geformuleerde uitgangspunten, (financiële) doelstellingen en taakverdeling van Partijen.

Artikel 6 Planning / fasering / toetsmomenten

- 6.1 Partijen zullen voor de uit te voeren werkzaamheden gezamenlijk een gedetailleerd tijdschema vaststellen. De door partijen vastgestelde Planning maakt als Bijlage 10 deel uit van deze overeenkomst. Partijen zullen deze overeenkomst uitvoeren volgens de Planning, welke Planning op basis van een besluit van de Stuurgroep tussentijds kan worden bijgesteld.
- 6.2 Het Project zal in fasen worden ontwikkeld met inachtneming van de volgende toetsmomenten zulks ter besluitvorming aan de Stuurgroep conform artikel 5.5.:
1. per Deelproject opstellen en vaststellen VO, DO, bestek en tekeningen;
 2. sluiten driepartijenovereenkomst Deelproject C1 (zie artikel 8.2);
 3. opstellen en vaststellen bestek tijdelijke huisvesting, bestek sloop- en bouwrijp maken, bestek realisatie, bestek afbouw/inrichting, verkoopbrochure woningen en afbouwbuletin winkels);

4. aanbesteding bestek sloop- en bouwrijp maken en (Europese) aanbesteding Deelproject A en gunning;
- 6.3 Wijzigingen in de in lid 1 en 2 bedoelde planning en toetsmomenten kunnen uitsluitend door een besluit van de Stuurgroep worden aangebracht.
- 6.4.1 Terzake van de aanbesteding en gunning van Deelproject A komen partijen overeen dat tot gunning wordt overgegaan indien de laagste inschrijfbegroting voor het totale Deelproject blijft binnen het daartoe door Partijen geaccordeerde (totaal)budget. Indien het (totaal)budget met maximaal 5% worden overschreden zullen partijen nader overleggen over door te voeren bezuinigingen middels herontwikkeling. Een laagste inschrijfbegroting van meer dan 5% boven het (totaal)budget zal als niet passend worden beoordeeld.
- 6.4.2 Indien de laagste inschrijfbegroting voor het totale Deelproject blijft binnen het daartoe door Partijen geaccordeerde (totaal)budget resp. dat (totaal)budget met niet meer dan 5% overschrijdt maar de laagste inschrijfbegroting per projectonderdeel van het Deelproject afwijkt van de door Partijen geaccordeerde budgetten per projectonderdeel, zullen Partijen in overleg treden. Alsdan zal binnen de Stuurgroep in redelijkheid een herverdeling worden vastgesteld van de budgetten per projectonderdeel, die zoveel mogelijk tegemoet komt aan de oorspronkelijke uitgangspunten, taakverdeling en (financiële) doelstellingen.
- 6.5 Indien op grond van juridisch/planologische, publiekrechtelijke of andere als zodanig door Partijen erkende belemmeringen vertraging in de uitvoering van de activiteiten casu quo werkzaamheden verwacht wordt casu quo optreedt zullen Partijen ter zake nader overleg plegen, teneinde zodanige maatregelen te nemen als nodig mocht blijken om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde.

Artikel 7 Realisatie

- 7.1 De realisatie van het Project vindt gefaseerd plaats in Deelprojecten. De start bouw per Deelproject vangt aan wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan, zulks ter besluitvorming aan de Stuurgroep conform het bepaalde in artikel 5.5:
- a. Partijen achten het Deelproject alsmede het Project in zijn totaliteit financieel haalbaar. Hiertoe zal het (Deel)Project alsdan op basis van het DO nogmaals worden getoetst aan zowel kosten- als opbrengstzijde uitgaande van de grondquota, stichtingskostenopzet en budgetten zoals opgenomen in de bijlagen bij deze overeenkomst.
 - b. Partijen hebben (de besluitvorming ter zake van) de aanbesteding Deelproject A zoals vermeld in artikel 6.2 positief afgerond;
 - c. Voor het betreffende Deelproject kan worden beschikt over een Bruikbare Bouwvergunning;
 - d. Terzake van Deelproject C2: Amstelland heeft 60% van de woningen verkocht.
- 7.2 De Stuurgroep kan de aanvang van de realisatie van het Deelproject op een eerder of later tijdstip dan in lid 1 aangegeven, vaststellen.
- 7.3 De realisatie van het Project dient -per Deelproject met uitzondering van C2- in een continu bouwproces te geschieden, overeenkomstig de Planning, waarbij het Deelproject een afgerond geheel dient te vormen teneinde te voorkomen dat door eventuele stagnatie het Plangebied in stedenbouwkundig opzicht een verbrokkeld aanzien zal geven.
- 7.4 De te realiseren woningen dienen te worden gebouwd en verkocht met inachtneming van de garantieregeling van het Garantie Instituut Woningbouw. Partijen zullen nadere afspraken maken over de toepassing van de nota Duurzaam Bouwen. Inzake de toewijzing van de woningen worden door de gemeente geen nadere voorwaarden gesteld.
- 7.5 Het ontwerp van de respectievelijke projectonderdelen binnen een Deelproject zal in overleg tussen Amstelland en de Gemeente worden besproken, waarbij desgewenst de Gemeente zich kan laten bijstaan door een stedenbouwkundige.

- 7.6 Partijen zullen het bedrijfsleven uit de gemeente Barneveld en omgeving - bij gebleken geschiktheid en mits goede prijs/kwaliteitverhouding (marktconform) – een faire kans geven bij de realisatie van de verschillende deelprojecten waarop de Europese regelgeving niet van toepassing is, betrokken te worden.

Hoofdstuk II Ontwikkeling en realisatie private functies

Artikel 8 Koop/verkoop grond en appartementsrechten

- 8.1 Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de private functies –woningen en winkels- binnen de Deelprojecten zullen partijen nadere koop/verkoop overeenkomsten aangaan voor de grond/appartementsrechten. De koop/verkoopovereenkomsten zullen de daartoe gebruikelijke voorwaarden en bedingen bevatten met in achtneming van de volgende uitgangspunten.
- 8.2 Voor Deelproject A: de Gemeente verkoopt en levert het appartementrecht winkel alsmede de appartementsrechten woningen. Ter zake van de herontwikkeling 't Dijkje zullen Partijen de volgende uitgangspunten hanteren. Verbreding tot tenminste 5,5 meter. De Gemeente verwerft de grond plus opstallen en verkoopt en levert deze tegen kostprijs en fiscaal bouwrijp aan Amstelland. Partijen streven naar een zo rendabel mogelijke ontwikkeling waarbij een voorzienbaar deficit binnen het Plangebied aanvullend moet kunnen worden terugverdiend. De ontwikkeling van het Dijkje komt met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in bijlage 8 voor rekening van Amstelland.
Voor Deelproject C1: De gemeente verplicht zich tot aankoop van de grond en opstallen van de huidige supermarkt (eigenaar Kruidvat) en tot verkoop en levering van het appartementsrecht winkel alsmede ca 9 appartementsrechten woningen aan Kruidvat op de nieuwe locatie. Amstelland verplicht zich voor rekening van Kruidvat en voor risico van Amstelland de nieuwe supermarkt alsmede ca 9 appartementen te ontwikkelen en te realiseren. De Gemeente verkoopt en levert ca 24 appartementsrechten woningen alsmede de grond ten behoeve van de ca 11 grondgebonden woningen aan Amstelland die de woningen voor eigen rekening en risico ontwikkelt en realiseert. De Gemeente, Amstelland en Kruidvat zullen hiertoe een nadere (driepartijen-)overeenkomst sluiten.
Voor de overige Deelprojecten C verplicht de Gemeente zich tot verkoop en levering van de betreffende gronden aan Amstelland.
- 8.3 De kosten van levering en alle terzake verschuldigde belastingen komen voor rekening van Amstelland met uitzondering van de kosten die op grond van de in artikel 8.2 bedoelde driepartijenovereenkomst voor rekening van Kruidvat komen. Terzake van Deelproject C2 geldt dat de koop van de grond geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat Amstelland ten minste 60 % van de woningen heeft voorverkocht. Het moment van levering wordt in onderling overleg tussen partijen vastgesteld.
- 8.4 De Gemeente zal:
- (i) de gronden/appartementsrechten overdragen vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - (ii) de gronden/appartementsrechten overdragen vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze overeenkomst.
- Op de grondverkoop zijn de als **bijlage 12** bijgevoegde algemene voorwaarden voor de verkoop van grond voor bouwterrein door de gemeente Barneveld van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.
- 8.5 De Gemeente zal zorgdragen voor de tijdige verwerving van voor het Deelproject noodzakelijke gronden die thans in particulier eigendom zijn. De Gemeente zal zonodig tot verwerving overgaan middels het opstarten van een onteigeningsprocedure.

- 8.6 De betreffende gronden zullen door de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 in bouwrijpe staat worden geleverd. De gronden zijn bestemd om te worden gebruikt als bouwterrein ten behoeve van het Project, in casu voor de bouw van woningen, winkels en parkeerplaatsen.

Artikel 9 Koopsom en Betaling

- 9.1 De koopsom van de voor de verkoop van de gronden/appartementsrechten door de Gemeente aan Amstelland als bedoeld in artikel 8 wordt vastgesteld aan de hand van de tussen Partijen overeengekomen grondquota zoals vastgelegd in bijlage 9. Betaling van de koopsom door Amstelland aan de Gemeente geschiedt uiterlijk bij het passeren van de akte van levering. Het moment van levering wordt in onderling overleg vastgesteld en ligt niet eerder dan de datum van start bouw.

Artikel 10 Garanties/verplichtingen van de Gemeente

- 10.1 Onverlet het overigens in deze overeenkomst bepaalde garandeert de Gemeente Amstelland dat:
- op de datum van ondertekening van deze overeenkomst de grond of een deel daarvan geen beschermd monument is, noch behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht en tot de leveringsdatum ten aanzien van de grond geen mededeling is ontvangen als bedoeld in artikel 3, lid 3 of artikel 4, lid 2 Monumentenwet 1988, noch enige mededeling dat de grond of een gedeelte daarvan is of zal worden geplaatst op een provinciale of gemeentelijke monumentenlijst;
 - ter zake van de grond geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
 - ter zake van de grond geen (huur)koopovereenkomst is gesloten en door de Gemeente tot en met de leveringsdatum een dergelijke overeenkomst zal worden gesloten;
 - voor zover de gemeente bekend is, er op de datum van ondertekening van deze overeenkomst ter zake van de grond geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan, daaronder begrepen het door het bevoegd gezag gegeven zijn van een beschikking of beval als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming;
 - de grond geschikt is voor gebruik volgens de beoogde bestemming.

Hoofdstuk III Turn-key koop/aanneming Parkeergarages

Artikel 11 Aanvullende definities:

- 11.1 Met inachtneming van de hiervoor onder hoofdstuk I omschreven definities worden in dit hoofdstuk III verstaan onder:
- de Aannemer: de wederpartij bij de ter zake van het Project door Amstelland te sluiten (hoofd-)aannemingsovereenkomst;
 - de Aannemingsovereenkomst: de ter zake van de realisering van het Project door Amstelland een de Aannemer te sluiten (hoofd-)aannemingsovereenkomst;
 - de Appartementsrechten Parkeergarage: de nog te vormen appartementsrechten voor elk van de twee van het Project deel uitmakende parkeergarages, dat recht zal geven op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage, omvattende voor parkeergarage Raadhuisplein ca 160 parkeerplaatsen en voor parkeergarage Markthal ca 84 parkeerplaatsen;

- de Deskundige: de technisch deskundige aangesteld of aan te stellen door de Gemeente;
- het Bestek: het deel van het bestek van het Project, waarvan de Parkeergarages deel uitmaken, zoals in deze overeenkomst omschreven, welk bestek na accorderen als bijlage bij deze overeenkomst zal worden opgenomen. Van het Bestek maken voorts deel uit de tussen Partijen overeen gekomen c.q. over te komen afwijkingen en aanvullingen op het bestek, voor zover deze zijn vastgelegd in de opgemaakte en door Partijen gewaarmerkte verslagen van de tussen Partijen te houden bouwvergaderingen.
- UAV: de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV 1989);
- De Oplevering - Gemeente: de opneming goedkeuring en oplevering van de Parkeergarages conform het bepaalde in paragrafen 9 en 10 van de UAV, waarbij voor directie dient te worden gelezen: de Gemeente en voor aannemer: Amstelland;
- De Oplevering –Amstelland: de oplevering van de Parkeergarages door de Aannemer aan Amstelland overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst.

Artikel 12 Turn-key levering parkeergarages

n

- 12.1 Als onderdeel van de Deelprojecten A en C1 zullen twee openbare parkeergarages worden ontwikkeld en gerealiseerd. Amstelland verplicht zich de openbare parkeergarages aan de Gemeente turn-key te leveren waartoe Partijen nadere turn-key koop-/aannemingsovereenkomsten zullen sluiten gebaseerd op het DO, de terzake gemaakte investeringsberekening en daaruit voortvloeiende en overeen te komen prijs met bijbehorende leveringsomvang, alsmede met inachtneming van onderstaande uitgangspunten.
- 12.2 Onder turn-key wordt in deze verstaan dat:
 - de openbare parkeergarages conform het bestek gereed zijn en bezemschoon;
 - alle technische installaties als vermeld in het betreffende bestek voor zover mogelijk ingeregeld zijn;
 - voor zover vorenbedoelde technische installaties nog niet volledig ingeregeld kunnen zijn deze, zodra zij ingeregeld kunnen worden, ingeregeld zullen worden.
 - de verantwoordelijkheid voor het ontwerp berust bij Amstelland;
- 12.3 Voor iedere wijziging van het bestek en de financiële gevolgen daarvan is overeenstemming tussen Partijen vereist. Onder wijziging wordt in dit verband verstaan een (aanvullende) correctie van ondergeschikte aard.
- 12.4 Het saldo van:
 - a. het door de Gemeente uitdrukkelijk verlangde meer- en minderwerk; en
 - b. het verschil tussen de stelposten vermeld in het DO ten aanzien waarvan dit uitdrukkelijk is overeengekomen en de daadwerkelijke kosten van die stelposten (inclusief rente); zullen binnen dertig dagen na oplevering aan de Gemeente tussen Partijen worden verrekend.
- 12.5 Door de Gemeente verlangd meer- of minderwerk dient schriftelijk tussen partijen te worden vastgelegd en door de Gemeente op een zodanig tijdstip aan Amstelland te worden kenbaar gemaakt, dat daardoor geen vertraging in de bouw van het project ontstaat c.q. kan ontstaan.

Artikel 13 Realisatie

- 13.1 De Gemeente zal opdragen aan Amstelland, welke opdracht Amstelland zal aanvaarden, de realisatie van de parkeergarages naar de eisen van goed en deugdelijk werk met inachtneming van de voorschriften van overheidsinstanties,- diensten en openbare nutsbedrijven en met inachtneming van de voor de bouw af te geven bouwvergunning met bijbehorende voorwaarden. Het begrip 'goed en deugdelijk' is een kwaliteitsnorm die dient te worden uitgelegd aan de hand van de stand der wetenschap en het gebruik ten tijde van ondertekening van deze overeenkomst en houdt geen esthetisch oordeel in.

Artikel 14 Koopsom en betaling

- 14.1 De door de Gemeente te betalen koopsom voor de parkeergarage Raadhuisplein en parkeergarage Markthal worden overeen gekomen op basis het bepaalde in artikel 12. Voor de parkeergarage Raadhuisplein geldt tevens het bepaalde in artikel 6.3. De Gemeente zal de sub 14.1 bedoelde koopsommen voldoen overeenkomstig de door Partijen nader overeen te komen lijsten van termijnbetaling, zodanig dat hieruit voor Amstelland geen financieringslasten volgen.
- 14.2 Amstelland zal op grond van de sub 14.1. bedoelde lijsten, factureren aan de Gemeente. Facturering van gemaakte kosten zal plaatsvinden vanaf datum ondertekening van de onderhavige overeenkomst. De betreffende facturen zullen door de Gemeente worden voldaan binnen dertig dagen na verzending er van. Indien de Gemeente de betreffende factuur niet binnen de gestelde termijn van dertig dagen voldoet, is de Gemeente aan Amstelland zonder (verdere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst de wettelijke rente verschuldigd over het niet betaalde bedrag, te berekenen vanaf bedoelde termijn tot de datum van betaling.

Artikel 15 Oplevering

- 15.1 Behoudens vertragende omstandigheden zoals nader omschreven in deze overeenkomst zullen de Parkeergarages aan de Gemeente worden opgeleverd conform de Planning, ten behoeve van de verdere inrichting door de Gemeente. De Gemeente staat er jegens Amstelland voor in dat de Parkeergarage uiterlijk bij oplevering volledig operationeel en toegankelijk voor het parkerend (winkel-)publiek is.
- 15.2 Eerst vindt de Oplevering - Gemeente plaats en aansluitend de Oplevering –Amstelland. Zo mogelijk vinden deze gelijktijdig plaats. De gemeente en/of de Deskundige zijn bevoegd ter zake van de Oplevering –Amstelland aanwezig te zijn.
- 15.3 De Gemeente zal de goedkeuring als bedoeld in paragraaf 9 UAV verlenen door middel van een voor akkoord ondertekening van het door de Aannemer en Amstelland op te maken 'proces verbal van oplevering' ter zake van de Oplevering –Amstelland, zonodig voorzien van opmerkingen, aanvullingen en/of voorbehouden van de gemeente en/of de Deskundige.

Artikel 16 Vaststelling exploitatie parkeergarages

- 16.1 | Amstelland c.q. haar rechtsopvolgers in de eigendom van de tot het Project behorende winkels en appartementen heeft een belang bij de openstelling van de Parkeergarages op de tijdstippen waarop in de Gemeente ingevolge de winkelsluitingswet de winkels toegankelijk voor het publiek mogen zijn. Daarenboven heeft Amstelland c.q. haar rechtsopvolgers in de eigendom van de tot het Project behorende winkels in het kader van de exploitatie van die winkels een belang bij een voor de Parkeergarages geldend tarief dat niet afwijkt van het door de gemeente in haar centrum gehanteerd parkeertarief.

- 16.2 In verband met het in 16.1 bepaalde komen de Gemeente en Amstelland overeen dat:
- a. de Gemeente de parkeergarages ten minste zal (doen) openstellen dagelijks in een aaneengesloten periode vanaf dertig minuten vóór het tijdstip waarop het in de Gemeente is toegestaan dat winkels voor publiek toegankelijk zijn, tot dertig minuten na het tijdstip waarop in de Gemeente de winkels uiterlijk gesloten moeten zijn; De garage Raadhuisplein dient ten alle tijden toegankelijk te zijn voor de kopers van de aan het Raadhuisplein te realiseren woningen.
 - b. door de exploitant van de Parkeergarages (de Gemeente of een derde) voor het stallen van een motorvoertuig in de Parkeergarages gedurende een periode welke eindigt tien jaar na de datum waarop deze volledig operationeel en voor het publiek toegankelijk is, geen hogere parkeergelden zullen worden berekend dan de in het centrum van de gemeente geldende parkeertarief voor openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Voor zover thans binnen het gebied zoals aangegeven op de kaart die als bijlage 14 aan deze overeenkomst is gehecht geen parkeergelden worden geheven zal de Gemeente het ertoe leiden dat voor de betreffende openbare parkeerplaatsen een zelfde parkeertarief zal worden ingesteld als voor de Parkeergarages.
- 16.3 Indien mocht blijken dat in redelijkheid van de Gemeente c.q. de exploitant van de parkeergarages, niet kan worden verlangd dat voor het stallen van een motorvoertuig in de Parkeergarages het in 16.2 bedoelde tarief kan worden gehandhaafd, treden de Gemeente en Amstelland, c.q. de rechtsopvolgers van Amstelland in de eigendom van de van het Project deel uitmakende winkels, in overleg over een eventuele aanpassing van het tarief. Naast het belang van de Gemeente c.q. de exploitant van de Parkeergarages zal in het overleg worden meegenomen het uitgangspunt dat de concurrentiepositie van de winkeliers in het Project door een tariefsaanpassing niet mag verslechteren ten opzichte van andere winkeliers in het centrum van de Gemeente.
- 16.4 De Gemeente is verplicht bij een vervreemding van (de exploitatie van) de parkeergarages het in artikel 16 bepaalde aan de nieuwe exploitant c.q. eigenaar op te leggen en ten behoeve van de van het project deel uit makende winkeliers te bedingen en aan te nemen. Bij vervreemding van de Parkeergarages zelf zal het in artikel 16 bepaalde als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW en voor zover nodig, als kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen.
- 16.5 Bij niet of niet volledige nakoming van het in artikel 16 bepaalde verbeurt de Gemeente aan Amstelland of haar rechtsopvolger in de eigendom van de van het Project uitmakende winkels een direct opeisbare boete. De hoogte van de boete bedraagt gedurende een periode van twee jaar na oplevering van het Project f 500.000,-- (zegge:viijfhonderdduizendgulden) en bedraagt vanaf twee jaar na oplevering van het Project f 100.000,-- gulden (zegge:honderdduizendgulden). Dit bedrag zal telkens om de vijf jaar, te rekenen vanaf de aanvang van de exploitatie van de Parkeergarages, worden geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer van de door het CBS te publiceren consumentenprijsindex werknemers laag gedurende de betreffende periode van vijf jaar. In geval dat Amstelland of haar rechtsopvolger in de eigendom van de van het Project uitmakende winkels schade ondervinden als gevolg van het niet of niet volledig nakoming van het in artikel 16 bepaalde, is de gemeente aansprakelijk voor het bedrag aan schade waarmee het boete bedrag wordt overschreden tot een maximum van f 500.000,-- gulden (viijfhonderdduizendgulden).

Hoofdstuk IV Ontwikkeling en realisatie publieke functies

Artikel 17 Opdrachtverlening Deelprojecten/adviseursrol Amstelland

- 17.1 De Publieke functies (met uitzondering van de parkeergarages) onderdeel uitmakende van de Deelprojecten A en B zullen in opdracht van en voor rekening en risico van de Gemeente worden gerealiseerd.
- 17.2 De Gemeente verleent ter zake van de Publieke functies opdracht aan Amstelland om met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst met bijlagen de werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van VO, DO, Bestek, Aanbesteding (Deelproject A) en gunning, uitvoering, directievoering, oplevering en nazorg. Het betreft alle werkzaamheden welke redelijkerwijze nodig zijn voor het realiseren van de Publieke functies in casco staat, op basis van de investeringsberekeningen van Amstelland.
- 17.3 Met uitsluiting van het daaromtrent bepaalde in de RVOI wordt het honorarium van Amstelland voor het publieke deel met uitzondering van de parkeergarages vastgesteld op 8,5 % over de betreffende kostprijs conform de investeringsberekening in bijlage 8. Voor het private deel alsmede de parkeergarages wordt gerekend met een AK percentage van 4,5% en een W&R percentage van 10% conform de rekenmethodiek in bijlage 8. Voor alle functies die Amstelland financiert wordt gerekend met een rekenrente gebaseerd op de 1-jaars Euribor + 2%.
- 17.4 Op deze opdracht is van toepassing de RVOI 1998, voorzover in deze overeenkomst en bijlagen daarvan impliciet of expliciet niet wordt afgeweken, waarbij de afwijkende regel voorgaat boven het bepaalde in de RVOI.
- 17.5 Het in artikel 16 lid 3 RVOI bedoelde maximum bedrag aan schadevergoeding betreft maximaal het honorarium voor het publieke deel met uitzondering van de parkeergarages, op grond van artikel 17.3 van de onderhavige overeenkomst.

Hoofdstuk V Overige bepalingen

Artikel 18 Bestemmingen, gedogen van werken en zakelijke rechten

- 18.1 Indien Amstelland niet tijdig alle voor de realisatie de van overheidswege benodigde toestemmingen ontvangt, zullen de Partijen nader overleg plegen. Partijen zullen conform het bepaalde in artikel 5.5 streven naar een zodanige aanpassing van het Project dat alle voor de realisatie van het Project van overheidswege benodigde toestemmingen alsnog kunnen worden verkregen.
- 18.2 Ten behoeve van respectievelijk de gas-, water- en elektriciteitsvoorziening, de telefoonvoorziening en de centrale antenne-inrichting is Amstelland verplicht te gedogen dat de hiervoor benodigde dienstleidingen en kabels in het Plangebied worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. Voorts is Amstelland verplicht mee te werken aan de eventuele vestiging van de door de Gemeente tot het vooromschreven doel noodzakelijk geachte erfdienstbaarheden.
- 18.3 De eventuele uitvoering door de Gemeente van werken op grond van de in dit artikel bedoelde gedoogplicht casu quo erfdienstbaarheden zal geschieden op de voor Amstelland minst bezwarende wijze. Indien en voor zover het noodzakelijk is dat in verband met de bouwplannen van Amstelland gemeente-eigendommen met beperkte zakelijke rechten worden bezwaard, zal de Gemeente meewerken dat deze rechten worden gevestigd, alles voorzover de rechten van derden zich daartegen niet verzetten.

- 18.4 Amstelland moet gedogen dat palen, trafohuisjes, lantaarnpalen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingborden, pijpleidingen en dergelijke, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven de gronden en de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit na overleg met Amstelland nodig zullen achten. Amstelland is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.
Amstelland is verplicht om de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen ten behoeve van de Gemeente te doen aannemen in de overeenkomsten met huurders, kopers van woningen resp. winkels e.d. en wel in de vorm van een kettingbeding, zodat ook de (eventuele) rechtsopvolgers van deze huurders/kopers daaraan gebonden zijn.

Artikel 19 Bodemonderzoek

- 19.1 Het plangebied is door de Gemeente, met het oog op de realisering van het Project deels onderzocht op de aanwezigheid van bodem- en grondwaterverontreiniging in de vorm van een indicatief verkennend onderzoeken, conform het onderzoeksprotocol NVN 5740. De door de Gemeente te leveren grond zal voor haar rekening en risico geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik.
- 19.2 De Gemeente heeft zorggedragen voor de beschikbaarstelling aan Amstelland van de bodemonderzoeksrapporten met betrekking tot in het Plangebied verrichte onderzoeken.

Artikel 20 Sanering

- 20.1 Eventueel noodzakelijke sanering van grond en/of grondwater binnen het Plangebied zal geschieden onder verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van de Gemeente en worden uitgevoerd ten genoegen van de provincie Gelderland. De sanering zal tijdig geschieden met inachtneming van de Planning conform artikel 6. De Gemeente vrijwaart Amstelland voor schade als gevolg van eventuele vertraging.
- 20.2 Op basis van vorenbedoeld goedgekeurd evaluatierapporten zal de Gemeente, daar waar gerechtigd, tot afgifte overgaan van een geschiktheidverklaring voor het betreffende terrein binnen het Plangebied ten behoeve van de realisering van het Deelproject. Tot aan dit tijdstip vrijwaart de Gemeente Amstelland voor vorderingen van derden terzake van bodemverontreiniging.

Artikel 21 Werkzaamheden op grond van Gemeente

- 21.1 De Gemeente verstrekt hierbij, kosteloos, toestemming aan Amstelland om de ingevolge deze overeenkomst door of in opdracht van Amstelland te realiseren werken inclusief de daarvoor benodigde bouwterreinen, voor zover nodig, op haar grondgebied te verrichten, met dien verstande dat de Gemeente uiterlijk tien (10) dagen voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden hiervan op de hoogte wordt gesteld. De Gemeente garandeert de bereikbaarheid van de gronden in die zin dat de voor de uitvoering van de betreffende werkzaamheden benodigde materialen en gereedschappen zonder belemmeringen de gronden kunnen bereiken.
- 21.2 Voor zover inzake het bepaalde in artikel 21.1 hiervoor, rechten van derden zich hiertegen mochten verzetten zal de Gemeente tijdig zorgdragen voor een passende oplossing.

Artikel 22 Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

- 22.1 Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen casu quo de uitoefening van aan de Gemeente toekomende bevoegdheden.

- 22.2 De Gemeente behoudt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar verantwoordelijkheid voor alle op het Project van toepassing zijnde publiekrechtelijke regelgeving. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht die in het nadeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

Artikel 23 Uitwerking ondergrondse infrastructuur en civiel- en cultuurtechnische ontwerpen

- 23.1 De Gemeente verplicht zich om de door Partijen op te stellen globale beschrijving van de ondergrondse infrastructuur en de civiel- en cultuurtechnische ontwerpen, voor haar rekening en risico verder uit te werken in op de uitvoering gerichte bestekken, werktekeningen en revisietekeningen, alles binnen de Planning, een en ander conform de RAW-systematiek, en uit te (doen) voeren.
- 23.2 De Gemeente is verplicht de globale ontwerpen en de uitgewerkte bestekken en werktekeningen ter goedkeuring aan Amstelland voor te leggen. Na goedkeuring door Amstelland zullen de betreffende stukken als zodanig door Partijen worden gewaarmerkt en zullen de aldus gewaarmerkte bescheiden bindend voor Partijen zijn en zullen een onverbreekelijk onderdeel zijn van deze overeenkomst. Het college van Burgemeester en Wethouders zal voormelde bescheiden beoordelen aan de hand van de algemeen geldende en gebruikelijke technische normen en eisen. Amstelland zal de beoordeling van de aan haar voorgelegde stukken zodanig tijdig doen plaatsvinden dat de Gemeente de door hen uit te voeren werkzaamheden ook daadwerkelijk binnen de Planning, kunnen uitvoeren.

Artikel 24 Bouw- en woonrijpmaken

- 24.1 De Gemeente verplicht zich om de terreinen bouw- en woonrijp te (doen) maken. Als financieel uitgangspunt gelden de daartoe vastgestelde budgetten. Ten dezen wordt onder bouw- en woonrijpmaken verstaan;
- ontdaan van opstallen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels; het aan- en omleggen van leidingnetten voor nuts- en communicatievoorzieningen, zoals riolering, gas, water inclusief brandkranen en distributieleidingen, elektriciteit telefoon en kabeltelevisie, het plaatsen van trafo- en regelstations en het aanleggen van de openbare verlichtinginstallatiesleidingen en kabels van nuts- en communicatievoorzieningen;
 - bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde bestemming grondmechanisch en geohydrologisch geschikt voor de beoogde bestemming, hetgeen onder andere betekent: begaanbaar voor bouwverkeer en overig verkeer, draagkrachtig, zettingsvrij en voorzien van een goede waterhuishouding. In dit licht dienen de benodigde maatregelen terzake van bodemverbetering, ontwatering en afwatering te zijn getroffen;
 - op de vereiste peilhoogte gebracht alsmede geëgaliseerd;
 - voorzien van een hoofdrioleringsstelsel met uitleggers tot aan de bouwkavelgrens;
 - tenminste aan één zijde van het bouwblok ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel, aangesloten op het openbare wegenstelsel;
 - voorzien van hoofdstelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen met uitleggers tot aan de bouwkavelgrens;
- de grond dient tevens vrij te zijn van archeologische materialen; indien de bouw van

een Deelproject dient te worden stilgelegd c.q. te worden aangepast vanwege archeologische vondsten, komt de daaruit voor Amstelland voortvloeiende schade voor rekening van de Gemeente.

- De bij een Deelproject vrijkomende grond blijft eigendom van de gemeente en zal door Amstelland kunnen worden afgevoerd en zonder kosten worden gestort op een nader door de gemeente aan te wijzen locatie binnen een straal van 15 kilometer rond de bouwput.

Voor zover daarvan in deze overeenkomst, met bijlagen, niet is afgeweken, zijn eveneens van toepassing de meest recente RAW-bepalingen.

- 24.2 Het bouw- en woonrijp maken zal gefaseerd (kunnen) geschieden. Fasegewijze uitvoering mag hierbij geen belemmering vormen voor een goed functioneren van de gerealiseerde openbare voorzieningen.
- 24.3 De Gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de in artikel 24.1 genoemde aanlegwerkzaamheden en zal optreden als coördinator met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden na afstemming met Amstelland. Met betrekking tot de door de nutsbedrijven uit te voeren werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals deze door de betreffende instantie zijn of worden vastgesteld.
- 24.4 De Gemeente verplicht zich de openbare infrastructuur, zoveel als mogelijk op basis van de volgorde van oplevering van de respectievelijke onderdelen van het Project en het overeengekomen tijdschema, zodanig gereed te maken casu quo volledig af te werken, een en ander op basis van de uitgewerkte en goedgekeurde Bestekken cum annexis, dat de openbare infrastructuur zo spoedig mogelijk na het voor gebruik gereedkomen van de respectievelijke onderdelen van het Project is aangelegd.
- 24.5 Schade voor Amstelland als gevolg van de uitvoering en realisatie van bouw- en woonrijp maak werkzaamheden, is voor rekening van de Gemeente.
- 24.6 De Gemeente draagt er voor zorg dat het bouwverkeer ten behoeve van de realisatie van het Project ten alle tijden het bouwterrein kan bereiken.

Artikel 25 Publiekrechtelijke medewerking Gemeente/Planologische aspecten

- 25.1 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk op basis van het Stedenbouwkundig Plan een nieuw bestemmingsplan voor het Plangebied vervaardigen en in procedure brengen. De Gemeente zal daarbij maximale flexibiliteit ten behoeve van het Project inbouwen. Zo nodig zullen voor het Plangebied meerdere bestemmingsplannen worden vervaardigd. De Gemeente zal voorts zoveel mogelijk bevorderen dat alle noodzakelijke procedures tot aan het van kracht worden van het bestemmingsplan met voortvarendheid worden gevoerd c.q. behandeld.
- 25.2 Op basis van de door de Gemeente vastgestelde en door Gedeputeerde Staten goedgekeurde planologische kaders, zoals vastgelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening worden de plannen gelegen binnen het Plangebied door Partijen gezamenlijk uitgewerkt door middel van bebouwings- en verkavelingsplannen.
- 25.3 De Gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om uiterlijk op de tijdstippen daartoe aangegeven in de Planning, zodanige planologische maatregelen ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening te nemen –zonodig bij wege van anticipatie –, dat de gevraagde toestemmingen kunnen worden verleend. Indien nodig, zal de Gemeente bevorderen dat een in verband met de te verlenen toestemmingen essentiële goedkeuring casu quo toestemming van een hogere en/of andere overheid wordt verkregen.
- 25.4 In geval bezwaar, zienswijzen en/of beroepschriften casu quo andere rechtsmaatregelen

van derden de tijdige verlening van de vereiste toestemmingen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onaantastbaar zijn, dan wel het niet tijdig verkrijgen van een goedkeuring casu quo toestemming van een hogere en/of andere overheid de tijdige verlening van de vereiste toestemmingen belet, zal de Gemeente Amstelland daarvan direct in kennis stellen en zullen Partijen met elkaar overleg plegen ter voorkoming casu quo beperking van daardoor te ontstane vertraging en/of schade.

- 25.5 Indien de in artikel 25.4 bedoelde vertraging meer dan 4 weken bedraagt, zullen Partijen nader overleg plegen omtrent (de aanpassing van) de overeenkomst en de uitvoering daarvan, zodanig dat financieel nadeel voor Partijen ten gevolge van de opgetreden vertraging, zo maximaal mogelijk wordt voorkomen. Uitgangspunt is dat financieel nadeel welk verwijtbaar veroorzaakt is door een van de partijen, door die betreffende partij aan de andere partij zal worden vergoed.

Artikel 26 Brancheringscommissie

- 26.1 Amstelland en de Gemeente vormen een branchecommissie voor het Project, welke commissie onder leiding staat van Amstelland. Binnen de commissie overleggen Amstelland en de Gemeente over de selectie van de huurders voor de winkelruimten in het Project. Toewijzing van winkelruimten aan huurders geschiedt door Amstelland; de Gemeente draagt zorg voor bestemmingsvastlegging zoals horeca e.d.
- Criteria bij het overleg over de selectie van huurders zijn:
- de kwaliteit van de ondernemer;
 - de solventie van de ondernemer;
 - bij gelijke kwaliteit en solventie prevaleert een ondernemer uit Barneveld-dorp, met dien verstande dat ondernemers buiten het zogeheten "winkel-achtje" daarbij zoveel mogelijk voorrang zullen hebben;
 - in voorkomende gevallen een aansprekende naam
 - een zo veel mogelijke evenwichtige brancheverdeling binnen het centrumgebied van de Gemeente.

Artikel 27 Toetreding tot de overeenkomst

- 27.1 Amstelland is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden kunnen onthouden.

Artikel 28 Geschillen

- 28.1 Partijen verplichten zich over en weer alles in het werk te stellen om het project tot een goed einde te brengen. Indien zich verschillen van mening of geschillen voordoen zullen partijen zich inspannen om met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid en met oog voor de wederzijdse belangen, een oplossing in der minne te bereiken. Zij kunnen daartoe zo nodig de bemiddeling van derden inroepen.
- 28.2 Alle geschillen, welke uit deze overeenkomst voortvloeien zullen, indien in het overleg tussen Partijen zoals in lid 1 bedoeld, geen oplossing kan worden gevonden, worden ter beslechting voorgelegd aan de arrondissementsrechtbank te Arnhem.

Artikel 29 Duur en ontbinding overeenkomst

- 29.1 De onderhavige overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum ondertekening door Partijen en duurt tussen Partijen voort tot de datum dat het Project is gerealiseerd en opgeleverd dan wel zoveel eerder als vast komt te staan dat het Project geen doorgang vindt, zulks onverlet de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en/of ontbinding van deze overeenkomst op grond van artikel 29.2 en 29.3.
- 29.2 Partijen zijn alleen in de onderstaande gevallen gerechtigd eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinding, voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van deze overeenkomst, te vorderen:
- a. toerekenbare tekortkoming van een der Partijen, nadat de betreffende partij met inachtneming van een termijn van één maand schriftelijk in gebreke is gesteld, en de in verzuim zijnde partij gedurende deze termijn de wanprestatie niet opgeheven heeft;
 - b. faillissement of surséance van betaling van Amstelland, tenzij de Gemeente Amstelland de gelegenheid biedt ten genoegen van de Gemeente aan te tonen dat de uitvoering van deze overeenkomst dientengevolge niet in gevaar komt;
 - c. het niet-verkrijgen van de voor de uitvoering van deze overeenkomst van overheidswege benodigde toestemmingen, in welk geval eerst nader overleg tussen Partijen plaats zal vinden.
- 29.3 Indien op grond van de uitkomsten van de aanbesteding van deelproject A niet tot gunning wordt overgegaan, treden Partijen in overleg zoals bepaald in artikel 5.5, hetgeen kan leiden tot tussentijdse ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 30 Flexibiliteit/Wijziging van overeenkomst

- 30.1 Tijdens de uitvoering van de onderhavige overeenkomst staat het elk van partijen vrij om een beroep te doen op artikel 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden), waaronder partijen in elk geval begrijpen: ernstige negatieve marktomstandigheden, waaronder partijen verstaan een ernstige stagnatie in de verkoop van woningen en/of een ernstige stagnatie in de verhuur van winkels;
- 30.2 Onverminderd de consequenties die artikel 6:258 BW daaraan verbindt, kan de Stuurgroep besluiten om Ontwikkelingsplannen en/of de Grondexploitatie en/of de Planning aan de gewijzigde situatie aan te passen, waarbij de oorspronkelijke Uitgangspunten zoveel mogelijk gehandhaafd zullen worden.
- 30.3 Mocht ten gevolge van een wijziging van omstandigheden buiten toedoen van Partijen, uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer op de thans voorgestelde wijze mogelijk zijn, dan zijn Partijen verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst die zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande inhoud en strekking van de overeenkomst.
- 30.4 In het geval een partij meent dat de andere partij tekort komt in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen, alsmede in alle onvoorziene omstandigheden en bij wijziging van het publiekrechtelijke beleid die gevolgen (kunnen) hebben voor de rechtsverhouding tussen Partijen, zullen Partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten binnen het bestuurlijk overleg tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdende met wederzijdse gerechtvaardigde belangen.
- 30.5 In geval één van Partijen op redelijke gronden een wijziging van de overeenkomst wenst, is de andere partij in beginsel gehouden daaraan in redelijkheid medewerking te verlenen, mits althans de partij op wiens instigatie de wijziging plaatsvindt, bij optredend financieel nadeel voor de andere partij, die partij daarvoor volledig schadeloos stelt.

Artikel 31 Overige bepalingen

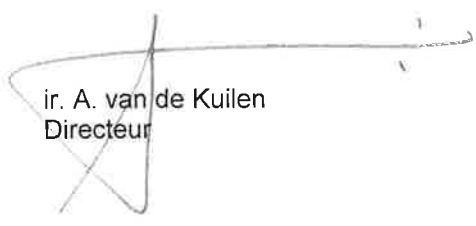
- 31.1 De considerans maakt een integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
- 31.2 Ter zake van de nieuwe vestiging dan wel verplaatsing van horeca- en detailhandelsbedrijven binnen de gemeente komen partijen overeen dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst partijen zich zullen onthouden van alle handelingen die het verwezenlijken van het doel van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Met name zullen ten aanzien van het plangebied geen verplichtingen jegens andere (markt)partijen met betrekking tot horeca en/of detailhandel worden aangegaan dan na goed overleg met de wederpartij.
- 31.3 De Gemeente zal zoveel mogelijk een beleid te voeren gericht op concentratie van detailhandel in het centrum van Barneveld. Daarnaast zal de gemeente zorgvuldig omgaan met de belangen van Amstelland bij het toestemmen in nieuwe binnenstedelijke winkelontwikkelingen. De gemeente zal Amstelland informeren omtrent voorgenomen binnenstedelijke winkelontwikkelingen.
- 31.4 Amstelland zal zich in samenwerking met de Gemeente zo veel mogelijk inspannen om voor de Gemeente revenuen te behalen uit andere deelprojecten.
- 31.5 In geval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.
- 31.6 De navolgende bijlagen inclusief technische specificaties en dergelijke maken deel uit van deze overeenkomst:
- bijlage 1:** Raadsbesluiten: 2 november 1999, 28 maart 2000 en 19 juni 2001;
 - bijlage 2:** Barneveld Raadhuis & omgeving februari 2000;
 - bijlage 3:** Stedebouwkundig referentiekader Barneveld Centrum concept d.d. 24 februari 2000;
 - bijlage 4:** VO deelproject A met bijbehorende PvE's d.d. 26 maart 2001;
 - bijlage 5:** VO Deelproject B met bijbehorend PvE's d.d. 20 februari 2001, laatstelijk gewijzigd 10 april 2001;
 - bijlage 6:** Grondexploitatie;
 - bijlage 7:** Stedenbouwkundige opzet Deelproject C (situatietekening S02, dd 060401);
 - bijlage 8:** Investeringsberekeningen Deelprojecten A en B d.d. 26 april 2001;
 - bijlage 9:** Overzicht financieringsklassen woningbouw met bijbehorende grondquota d.d. 080501;
 - bijlage 10:** Planning ABC d.d. 040501;
 - bijlage 11:** Beeldkwaliteitplan;
 - bijlage 12:** Algemene voorwaarden voor de verkoop van percelen bouwterrein/industrieterrein door de gemeente Barneveld;
 - bijlage 13:** tekening Plangebied
 - bijlage 14:** plangebied tekening waarvoor het gemeentelijk parkeerregime geldt

Aldus overeengekomen op 19 pagina's tekst, vastgelegd en in tweevoud ondertekend te Barneveld op 16 augustus 2001

Gemeente Barneveld

Amstelland Ontwikkeling Vastgoed B.V.


W.A. Burgering
Burgemeester


ir. A. van de Kuilen
Directeur

