Inhoudsopgave/uitgangspunten Anterieure Overeenkomst

Deze inhoudsopgave is nadrukkelijk nog geen aanbod tot het aangaan van een Anterieure Overeenkomst, maar geeft een indicatie van de onderwerpen en de richting van de uitwerking daarvan om tot een Anterieure Overeenkomst te komen. Daarmee is dit stuk bedoeld als uitnodiging om in gesprek te gaan en kunnen aan dit stuk geen rechten worden ontleent. Gemeente kan derhalve wijzigingen en/of aanpassingen aanbrengen. Tot het aangaan van aan Anterieure Overeenkomst is de samenwerking vastgelegd in de Plankostenbrief d.d. […].

Kaders voor de anterieure overeenkomst

- Plankostenbrief (voorschot plankosten)
- Op te stellen plandocumenten (ontwerpen bouwplan, buitenruimte plangebied en openbare ruimte)
- Gemeentelijk beleid

Belangrijke aandachtspunten en voorbehouden

- (Her/Groen)inrichting
- Openbare Ruimte
- Fiets-/autoparkeren, deelmobiliteit
- Bouwlogistiek
- Energie/WKO
- Groen(compensatie)
- Planning
- Besluitvorming B&W op Anterieure Overeenkomst
- Etc.

Inhoudsopgave Anterieure Overeenkomst

Hieronder wordt de principe inhoudsopgaven van een mogelijk af te sluiten Anterieure Overeenkomst weergegeven. Afhankelijk van de verdere planvorming kunnen de artikelen verder worden ingevuld.

De ondergetekenden

Eigenaar gronden en gemeente

Overwegende

Hoofdstuk I Algemeen

Artikel 1 Definities, interpretatie en bijlagen

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

- Herontwikkeling van het Kostenverhaalsgebied, waarborgen in overeenstemming met plandocumenten en het bepaalde in de overeenkomst.
- Kostenverhaal van de gemeente.

Artikel 3 Plandocumenten

- Plankostenbrief [datum]
- Op te stellen plandocumenten:
    - Motivering BOPA

- VO/DO Bouwplan
- Inrichtingsplan openbare ruimte / aansluiting openbare ruimte
- Bestekken en tekeningen
- Communicatie- en participatieplan
- Planning/fasering
- Etc.

Uitgangspunt is dat Initiatiefnemer de bovengenoemde plandocumenten voor eigen rekening en risico op stelt en de gemeente toetst en haar goedkeuring dient te geven. De plandocumenten worden getoetst aan gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk II Ontwikkelingsafspraken

Artikel 4 Planning

Artikel 5 Informatieverstrekking en communicatie/participatie

- Initiatiefnemer financiert en zorgt voor communicatie- en participatieplan in de Nota Participatiebeleid Omgevingswet Eindhoven d.d. 9 december 2022 of de opvolger.

Artikel 6 Publiekrechtelijke procedures

- Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico onderzoeken laten uitvoeren ivm BOPA.
- Het ontwerp bestemmingsplan zal na goedkeuring door de gemeente in procedure worden gebracht, doch niet eerder dan dat het DOSP is goedgekeurd en overeenstemming bestaat over kostenverhaal en de voor de ontwikkeling benodigde grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad.
- Gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en is niet verantwoordelijk voor vertragingen.

Artikel 7 Grondinbreng gemeente: nvt

Artikel 8 Openbare ruimte

- Initiatiefnemer legt openbare ruimte op eigen kosten aan inclusief aansluiting/aanheling;
- Initiatiefnemer treedt zelf in overleg met de nutsbedrijven en betaalt nutsaansluitingen-, sonderings- en beheerkosten;
- Gemeente doet beheertoets;
- Bij aanleg openbare ruimte door de gemeente: volledige werkbegroting ineens verschuldigd.

Artikel 9 Ondergrondse afvalcontainers in bestaande openbare ruimte: nvt hier

Artikel 10 Ondergrondse afvalcontainers in eigendom Initiatiefnemer

- Kosten realisatie en kosten recht van opstal zijn voor initiatienemer.
- Overleg met Cure.

Artikel 11 Kostenverhaal

- Initiatiefnemer vergoedt alle gemeentelijke apparaats- en externe kosten, voorschotregeling van kracht.
- Bij aanleg openbare ruimte door gemeente, betaalt initiatiefnemer de kosten en een afkoopsom voor de beheerkosten openbare ruimte.

- Initiatiefnemer vergoed € 42,- per nieuwe toe te voegen m2 BVO wonen, kantoren commerciële voorzieningen.
- Initiatiefnemer vergoedt nadeelcompensatie, leges en wettelijke rente.

Voor het kostenverhaal geldt het gemeentelijk beleid als uitgangspunt (Programma Bovenplanse Investeringen). Let op, deze bedragen kunnen worden geactualiseerd/geïndexeerd.

Artikel 12 Zekerheidstelling

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst dient voor het in procedure brengen een bankgarantie te worden gesteld.

Hoofdstuk III Bijzondere bepalingen

Artikel 13 Algemene verplichtingen van de Initiatiefnemer

- Verzekering CAR/WA.
- Initiatiefnemen (vrijwaart gemeente voor) aansprakelijk voor schade.

Artikel 14 Woningbouwcategorieën

Gemeente legt voorwaarde op ten aanzien van woningbouw categorieën, waaronder een instandhoudingsverplichting.

Artikel 15 - 20 Bijzondere woningbepalingen en kettingbeding

- Instandhoudingstermijn van 25 jaar bij sociale huur, vervreemdingsverbod, boetes per overtreding
- Kettingbeding verplicht.

Artikel 21 Kadastrale registratie

- Notariële vastlegging binnen 6 weken, kosten initiatiefnemer.
-

Artikel 22 – 29 Diverse bepalingen

- Overdracht rechten alleen met toestemming;
- Duur project, ontbindingsmogelijkheden;
- Heronderhandeling bij wetswijzigingen;
- totstandkomingsvoorbehoud instemming college b&w;
- Hoofdelijkheid;