

*Exploitatieovereenkomst
inzake
ontwikkeling en realisatie van Lingemeren
fase 1*

Versie 5, 22 juli 2013

Inhoudopgave

Inhoudopgave	2
Artikel 1. Definities	5
Artikel 2. Doel en Intentieovereenkomst.....	7
Artikel 3. Inwerkingtreding, duur.....	8
Artikel 4. Openbaarheid.....	8
Artikel 5. Project	9
Artikel 6. Exploitatiegebied	11
Artikel 7. Ruimtelijke ontwikkelingen, werkzaamheden/aanpassingen buiten het Exploitatiegebied, Bovenplanse Voorzieningen en fondsbijdragen	11
Artikel 8. Samenwerking en planning.....	12
Artikel 9. Inpassing NTC.....	13
Artikel 11. Planschade.....	16
Artikel 12. Inrichting.....	17
Artikel 13. Instandhouding, beheer en onderhoud	19
Artikel 14. Grondposities	20
Artikel 15. Overdracht Openbaar Gebied	21
Artikel 19. Bankgarantie/Concerngarantie	24
Artikel 20. Overdracht contractpositie.....	24
Artikel 21. Staatssteun	24
Artikel 22. Algemeen boetebeding	25
Artikel 23. Voortijdige beëindiging Anterieure Exploitatieovereenkomst.....	25
Artikel 24. Geschillen.....	26
Artikel 25. Slotbepalingen	27

De ondergetekenden:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht, **de Gemeente Buren**, kantoor houdende te 4021 VZ Maurik, De Wetering 1, ingeschreven in de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer 30278157, ten deze op grond van artikel 171 eerste lid van de Gemeente wet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J.A. de Boer, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de Gemeente Buren d.d. _____2013, (met nummer B&W/2013/_____) tot het aangaan van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **K3 Delta B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Rondweg 29, 33, 6515 AS Nijmegen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 55415350 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], geboren op [REDACTED] in zijn hoedanigheid als zelfstandig bevoegd directeur, hierna te noemen: "K3";
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **K3 Industriezand B.V.** statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Rondweg 29, 33, 6515 AS Nijmegen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 09036026 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], geboren op [REDACTED] te [REDACTED] in zijn hoedanigheid als zelfstandig bevoegd directeur, hierna te noemen "K3 Industriezand".

K3 Industriezand ondertekent deze overeenkomst als grondeigenaar, waarbij hij zich verplicht om de gronden onbelemmerd aan K3 Delta B.V. ter beschikking te stellen voor de uitvoering van alle facetten van deze overeenkomst.

De Gemeente en K3 tezamen ook wel te noemen: "de Partijen";

Nemen het volgende in aanmerking:

1. dat Dekker Van de Kamp Landschapsontwikkeling B.V. en de Gemeente op 22 april 2010 een intentieovereenkomst (**bijlage 1**) hebben gesloten om tot een ontwikkelingsplan te komen voor het plan "Landschapsontwikkeling met zandwinning Lingemeren", binnen het gebied zoals aangegeven in **bijlage 2**;
2. dat bij dit plan als uitgangspunt is genomen dat er door zandwinning twee grote plassen komen en een nieuwe rivierarm die de plassen met elkaar en

Paraaf gemeente:

Paraaf K3:

- de reeds bestaande plas (Lingemeer) verbindt; dat daarnaast rondom de plassen landschapsontwikkeling plaatsvindt op in totaal circa 215 ha, waarbij een keuze moet worden gemaakt over de invulling van de functies water, recreatie, park en natuur in een nader te bepalen verhouding;
3. dat Partijen er uiteindelijk voor hebben gekozen om onderdelen van het in de intentieovereenkomst genoemde ontwikkelingsplan op te stellen en deze te gebruiken om direct een structuurvisie op te stellen;
 4. dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de structuurvisie;
 5. dat tussentijds Dekker van de Kamp Landschapsontwikkeling B.V. is opgehouden te bestaan en dat K3 met toestemming van de Gemeente alle rechten en plichten uit de intentieovereenkomst heeft overgenomen;
 6. dat de gemeenteraad van de gemeente Buren op 3 juli 2012 de structuurvisie Lingemeren (**bijlage 3**) heeft vastgesteld;
 7. dat Partijen in overleg zijn getreden met de Vereniging Koninklijke Nederlandse Lawn Tennis Bond (hierna: KNLTB) om binnen het plangebied de mogelijkheid te creëren voor een Nationaal Tenniscentrum;
 8. dat daartoe gesprekken hebben plaatsgevonden met de KNLTB over de ter beschikkingstelling van de grond, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en het opnemen van een nieuwe bestemming in een bestemmingsplan;
 9. dat Partijen nu tot afsluiting van de intentieovereenkomst willen komen en voor het vervolgtraject een exploitatieovereenkomst willen sluiten;
 10. dat in deze exploitatieovereenkomst concrete afspraken worden gemaakt over fase 1, inclusief eventueel Nationaal Tenniscentrum (hierna: NTC);
 11. dat Partijen voornemens zijn om na afronding van fase 1 ook uitvoering te geven aan de ontwikkeling van fase 2, een en ander zoals opgenomen in de Structuurvisie Lingemeren; de faseverdeling is opgenomen op de tekening zoals bijgevoegd als **bijlage 2**;
 12. dat de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de concretisering van fase 1 onder de voorwaarde dat ten behoeve van fase 1 voorafgaand aan het opstellen van een exploitatieplan met K3 een anterieure exploitatieovereenkomst wordt gesloten;
 13. dat het Exploitatiegebied in eigendom is bij verschillende Partijen; een tekening van de grondposities ten tijde van het ondertekenen van deze Exploitatieovereenkomst is in **bijlage 5** opgenomen;
 14. dat K3 Industriezand de gronden, kadastraal bekend Gemeente Lienden, sectie O, nummers 269, 270, 283, 683, 835, 837, 1068, 1070, 1071 en 1400 en gelegen in het Exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk in eigendom heeft verworven dan wel een recht op levering van deze gronden heeft verkregen;
 15. dat K3 Industriezand de bij haar in eigendom zijnde gronden of nog in eigendom te verwerven gronden onbelemmerd aan K3 ter beschikking zal stellen ter uitvoering van deze overeenkomst;
 16. dat de Gemeente de gronden, kadastraal bekend Gemeente Lienden, sectie O, nummers 781 gedeeltelijk en 281, groot circa 1.12.15 ha en gelegen in het in het Exploitatiegebied geheel in eigendom heeft;
 17. dat bij vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gezien of alle voor het plan benodigde gronden in eigendom zijn verworven en dat op basis van daarvan wordt bepaald of een exploitatieplan moet worden vastgesteld

- danwel in het raadsbesluit kan worden opgenomen dat vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.
18. dat voor het Exploitatiegebied het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van toepassing is;
 19. dat fase 1 niet past binnen dit bestemmingsplan en dus een procedure tot wijziging van de bestemming moet worden gevolgd;
 20. dat de Gemeente bereid is de bestemming te wijzigen en daarvoor na ondertekening van deze Exploitatieovereenkomst een planologische procedure zal opstarten, een en ander met inachtneming van de in deze Exploitatieovereenkomst neergelegde voorwaarden;
 21. dat de ontwikkeling en realisatie van het Exploitatiegebied, inclusief het Bouw- en Woonrijp Maken daarvan, alsook het aanleggen van de nodige natuur- en groenvoorzieningen, aanpassingen aan de openbare weg (inclusief parkeerplaatsen) en het beheer en onderhoud, zal worden uitgevoerd door dan wel in opdracht van K3. K3 zal fase 1 geheel en uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico, op basis c.q. met inachtneming van de randvoorwaarden en kwaliteitsnormen die de Gemeente daaraan stelt, uitvoeren;
 22. dat Partijen in het kader van het bovenstaande nadere afspraken hebben gemaakt in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst, onder meer over door K3 aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans nader wensen vast te leggen.

Verklaren overeen te komen als volgt:

Artikel 1. Definities

De hierna te noemen definities maken integraal onderdeel uit van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst.

Anterieure Exploitatieovereenkomst	deze overeenkomst (inclusief de considerans en de bijbehorende bijlagen en eventuele schriftelijke wijzigingen daarvan) tussen Gemeente en K3 over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel;
BDB Indexcijfer	De index van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) met het basisjaar juli 1990;
Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling	financiële vergoeding door K3 aan de Gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen, als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro;

Bouw- en Woonrijp Maken	de werkzaamheden zoals omschreven in artikel 13 van deze Anterieure Exploitatie-overeenkomst, ook wel Bouw- en Woonrijp Werkzaamheden genoemd;
Exploitatiegebied	Het gebied waarbinnen het Project wordt gerealiseerd;
Fase 1	Deel van het Plan dat in deze overeenkomst nader is omschreven als het Project en waarvoor nadere afspraken in deze overeenkomst worden gemaakt.
Fase 2	Deel van het Plan dat in deze overeenkomst is omschreven als Fase 2 en waarvoor in deze overeenkomst slechts op hoofdlijnen afspraken worden gemaakt.
Bovenplanse Voorzieningen	voorzieningen, die van nut zijn voor het Exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden.
Inrichtingsplan	het plan waarin gedetailleerd de inrichting van de verschillende deelgebieden is aangegeven, met daarbij de aan te leggen voorzieningen.
Openbaar Gebied:	Alle gronden gelegen binnen en buiten het Exploitatiegebied dat reeds een openbaar karakter heeft dan wel dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening en Wegenwet met inbegrip van alle voorzieningen van Openbaar Nut.
Plan	het plan Landschapsonwikkeling en zandwinning Lingemeren in het gebied waarop de Structuurvisie van toepassing is. Het Plan wordt onderverdeeld in twee fasen.
Project	de ontwikkeling en realisatie van fase 1 zoals is aangegeven op de tekening zoals bijgevoegd als bijlage 2 voor het Exploitatiegebied door de Partijen conform het bepaalde in de in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst, in bijzonder de opgenomen taak- en verantwoordelijkheidsverdeling

Structuurvisie	de structuurvisie Lingemeren van het bureau SAB te Arnhem, projectnummer: 90489.02, vastgesteld door de gemeenteraad van Buren op 3 juli 2012, als bijlage 3 bijgevoegd.
Voorzieningen van Openbaar Nut	de voorzieningen zoals nader omschreven in artikel 6.2.5. Bro.

Artikel 2. Doel en Intentieovereenkomst

- 2.1 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze Exploitatieovereenkomst de voorwaarden vast te leggen, waaronder de Gemeente bereid is medewerking aan de ontwikkeling en realisatie van het Project te verlenen, alsmede de voorwaarden, waaronder en op basis waarvan K3, geheel voor eigen rekening en risico, zal overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het Project. Tevens leggen Partijen in deze Exploitatieovereenkomst vast onder welke voorwaarden zij afspraken willen maken met KNLTB voor de mogelijke realisering van het NTC.
- 2.2 Partijen constateren dat grotendeels is voldaan aan de gezamenlijke doelen van de intentieovereenkomst die op 22 april 2010 (**bijlage 1**) is gesloten. Concreet zijn deze doelen:
- 2.2.1 Het vaststellen van een plan-MER en de daarvoor benodigde onderzoeken;
- 2.2.2 Het vaststellen van een structuurvisie en de daarvoor benodigde onderzoeken;
- 2.3 K3 heeft een inrichtingsplan (**bijlage 8**) opgesteld dat door de Gemeente is goedgekeurd. Partijen constateren tevens dat zij geen stedenbouwkundig plan meer zullen opstellen.
- 2.4 In de intentieovereenkomst hebben Partijen afspraken gemaakt over de gemeentelijke kosten. Afgesproken werd dat de kosten van de zijde van de Gemeente voor rekening komen van K3. Vooraf is een begroting gemaakt, afrekening vindt plaats op basis van werkelijke kosten.
- 2.4.1 Partijen hadden kosten geraamd op ██████████
- 2.4.2 Daarvan heeft de Gemeente ██████████ gefactureerd en ontvangen;
- ~~2.4.3~~ Partijen spreken af dat de kosten van het opstellen van deze anterieure overeenkomst in afwijking van hetgeen bepaald is in de intentieovereenkomst door K3 wordt vergoed na ondertekening van deze overeenkomst.
- 2.4.4 Naast de gemeentelijke kosten in het kader van de intentieovereenkomst heeft de Gemeente op verzoek van K3 ook kosten gemaakt in verband met de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten, waaronder ook het besluit tot vrijstelling d.d. 12 maart 2013. Deze kosten komen voor rekening van K3. Het nog openstaande bedrag bedraagt € ██████████, waarvoor

- de Gemeente binnen één week na ondertekening van deze overeenkomst een factuur aan K3 stuurt;
- 2.4.5 Met de in de leden 2.4.1 tot en met 2.4.5 genoemde financiële afspraken is volledig uitvoering gegeven aan de afspraken in de intentievereenkomst.
- 2.5 De tussen Partijen gesloten intentievereenkomst komt met het tot stand komen van deze Anterieuere Exploitatievereenkomst te vervallen en is, behoudens de in dit artikel genoemde afspraken, tussen de Partijen uitgewerkt.
- 2.6 De tussen Partijen gesloten overeenkomst d.d. 6 juli 2010 blijft onverkort van toepassing.

Artikel 3. Inwerkingtreding, duur

- 3.1 Deze Anterieuere Exploitatievereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening hiervan en duurt voort totdat aan alle uit deze Anterieuere Exploitatievereenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig is voldaan.
- 3.2 Het in het voorgaande lid bepaalde laat onverlet de mogelijkheid van tussentijdse beëindiging of ontbinding op grond van het bepaalde in artikel 23.1 van deze Anterieuere Exploitatievereenkomst.
- 3.3 Deze overeenkomst wordt door het college van burgemeester en wethouders aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van instemming door de gemeenteraad over de onderwerpen:
- ruimtelijke bijdrage;
 - bestemmingsplan.
- 3.4 Partijen streven naar besluitvorming door de gemeenteraad in oktober 2013. De ontbindende voorwaarde kan door de Gemeente worden ingeroepen tot en met 31 december 2013.

Artikel 4. Openbaarheid

- 4.1 Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro moet de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Anterieuere Exploitatievereenkomst kennis geven van de Anterieuere Exploitatievereenkomst in een van Gemeente wege blad of een dag-,nieuws of huis-aan-huisblad.
- 4.2 Ingevolge artikel 6.2.12 Bro moet de Gemeente een zakelijke beschrijving van de Anterieuere Exploitatievereenkomst ter inzage leggen. Partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in **bijlage 5** ter inzage wordt gelegd.
- 4.3 Voor de inhoud van de Anterieuere Exploitatievereenkomst is de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) van toepassing. Partijen constateren dat de Anterieuere Exploitatievereenkomst in beginsel openbaar is. Dit lijdt uitzondering als sprake is van de situaties zoals genoemd in artikel 10 Wob. De Gemeente zal streven de financiële bepalingen in deze Anterieuere Exploitatievereenkomst niet openbaar te maken. K3 zal geen enkele

informatie verstrekken aan derden ten aanzien van de inhoud van de Anterieure Exploitatieovereenkomst.

- 4.4 Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden en/of verplichtingen van burgemeester en wethouders in het kader van een verzoek op basis van de Wob.

Artikel 5. Project

- 5.1 Het Plan is onderverdeeld in twee fasen.
- 5.1.1 Fase 1 ziet op de gronden zoals opgenomen op de tekening in **bijlage 2** en dat K3 als eerste in ontwikkeling wenst te nemen. Voor deze fase wordt tot nadere uitwerking gekomen in het Project.
- 5.1.2 Fase 2 ziet op de gronden zoals opgenomen op de tekening in **bijlage 2** en dat K3 na gereedkoming van fase 1/het Project in ontwikkeling wenst te nemen. Zodra Fase 1 grotendeels is afgerond en alle voorzieningen zoals genoemd in artikel 5.2.2, 5.2.3, 5.2.6 en 5.2.8 zijn aangelegd zullen Partijen gesprekken starten of en zo ja Fase 2 nader zal worden uitgewerkt en onder welke voorwaarden.
- 5.2 Het Project voorziet in de realisering van de volgende functies binnen een tussen Partijen af te spreken fasering:
- 5.2.1 Zandwinplas genaamd "Lingemeer II" met een oppervlakte van circa 40 ha;
- 5.2.2 Natuurlijke zones langs de zandwinplas met grote landschappelijke uitstraling met een oppervlakte van circa 40 ha;
- 5.2.3 Recreatieve ontwikkelingen met in ieder geval een recreatieve route als verbinding tussen Lingemeer I, Lingemeer II en de Linge;
- 5.2.4 Het mogelijk en inpasbaar maken van het NTC op de locatie zoals op de tekening die als **bijlage 6** is aangegeven;
- 5.2.5 Een parkachtige uitstraling van het gebied binnen het Project met een laanstructuur langs de Linge;
- 5.2.6 De bij de in de vorige leden noodzakelijke Voorzieningen van openbaar nut.
- 5.2.7 Ten behoeve van de functies genoemd in artikel 5.2 is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerp heeft met ingang van 16 mei 2013 tot en met 26 juni 2013 ter inzage gelegen en is als **bijlage 7** aan deze Exploitatieovereenkomst gehecht.
- 5.3 K3 verplicht zich om vooruitlopend op de zandwinning en ter uitvoering van de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan de oeverafwerking achter de woningen aan de Bloembosweg en de Ommerenveldseweg zoals in het Inrichtingsplan is opgenomen.
- 5.4 Het Project wordt gerealiseerd binnen de grenzen van het Exploitatiegebied, zoals aangegeven in artikel 6.1.
- 5.5 Het Project zal mede worden gerealiseerd overeenkomstig dan wel met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
- 5.5.1 Het Project moet voldoen aan de eisen in het bestemmingsplan, dat als **bijlage 7** is bijgevoegd;

- 5.5.2 Het Project moet voldoen aan de eisen van de Structuurvisie die als **bijlage 3** is bijgevoegd;
- 5.5.3 Het Project moet voldoen aan de eisen van het Inrichtingsplan die als **bijlage 8** is bijgevoegd.
- 5.5.4 Het Project moet worden opengesteld voor publiek;
- 5.6 Alhoewel de kaart behorende bij de Structuurvisie een indicatie geeft voor woningbouw, zal de Gemeente in ieder geval tot 1 januari 2020 geen reguliere woningen bestemmen. Daarna zal de eventuele medewerking van de Gemeente worden beoordeeld aan de dan geldende beleidsuitgangspunten voor dergelijke ontwikkelingen.
- 5.7 Het Project voorziet in de mogelijke realisatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen (aan de Ommerenveldseweg, boerderij De Blauwe Kamp). Nadat de voorzieningen zoals genoemd in artikel 5.5 zijn aangelegd en voor zover van toepassing opengesteld, is de Gemeente bereid een verzoek tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in overweging te nemen. Daartoe zal alsdan met K3 onder de dan geldende voorwaarden een afzonderlijke anterieure overeenkomst worden gesloten.
- 5.8 K3 wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de eigendom, de vestiging van erfpacht of een beperkt recht aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een na ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 1.000.000,-- (zegge: één miljoen euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 5.9 Op gelijke wijze als hierboven in artikel 5.8 is bepaald, verbindt K3 zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel en in dit artikel 5.9 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.
- 5.10 K3 verplicht zich jegens de Gemeente om de scheidingsinstallatie welke is geplaatst in de gemeente Neder-Betuwe op de huidige locatie te laten staan en te gebruiken voor de uitvoering van Fase 1. K3 heeft hierover overeenstemming met de gemeente Neder-Betuwe. Ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst was de overeenkomst met de gemeente Neder-Betuwe nog niet ondertekend. K3 stuurt de overeenkomst, zodra deze is ondertekend in kopie aan de Gemeente toe. Indien blijkt dat de verlenging te kort is om tot uitvoering van de zandwinactiviteiten voor fase 1 en 2 te komen ontstaat er geen recht om de installatie naar de gemeente Buren te verplaatsen. Indien K3 in strijd met het bepaald in dit artikel handelt is K3 een eenmalige boete verschuldigd van € 100.000,-- (zegge honderd duizend euro) per overtreding en bij de niet nakoming alsmede een boete van € 1.000,-- per dag dat de overtreding voortduurt. Het voorgaande laat onverlet het recht

Paraaf gemeente:

Paraaf K3:

van de Gemeente om overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek nakoming of ontbinding als mede schadevergoeding te eisen. De genoemde boete is uitdrukkelijk niet bedoeld als vergoeding van mogelijke schade.

- 5.11 K3 zal naast het bepaalde in artikel 5.11 zorgdragen dat bij aanvang van de zandwinning in Lingemeer II een elektrische zandzuiger wordt gebruikt.

Artikel 6 Exploitatiegebied

- 6.1 Het Exploitatiegebied is het gebied waarbinnen het Project wordt gerealiseerd en zoals aangeduid en afgebakend op de als **bijlage 2** aan deze Anterieuere Exploitatieovereenkomst gehechte plankaart en komt overeen met Fase 1.
- 6.2 Het Exploitatiegebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Lienden, sectie O, nummers 260, 262, 263, 264, 269, 270, 271, 273, 274, 281, 283, 683, 684, 778, 871, 834, 835, 836, 837, 1068, 1070, 1071, 1262 en 1400 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 80 ha.
- 6.3 Het Exploitatiegebied wordt ten tijde van het sluiten van deze Anterieuere Exploitatieovereenkomst hoofdzakelijk gebruikt als agrarisch gebied.
- 6.4 De percelen kadastraal bekend Gemeente Lienden, sectie O, nummers 269, 270, 283, 683, 835, 837, 1068, 1070, 1071 en 1400 zijn eigendom van K3 Industriezand. K3 Industriezand stelt de bij haar in eigendom zijnde gronden of nog in eigendom te verwerven gronden onbelemmerd aan K3 ter beschikking ter uitvoering van deze overeenkomst.
- 6.5 [REDACTED] Conform het bepaalde in de considerance sub 15 zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden bezien of alle voor het plan benodigde gronden in eigendom zijn verworven en dat op basis van daarvan wordt bepaald of een exploitatieplan moet worden vastgesteld danwel in het raadsbesluit wordt opgenomen dat vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

Artikel 7. Ruimtelijke ontwikkelingen, werkzaamheden/aanpassingen buiten het Exploitatiegebied, Bovenplanse Voorzieningen en fondsbijdragen

- 7.1 Conform de Structuurvisie Buren en de Nota Kostenverhaal kunnen Partijen een ruimtelijke bijdrage aan de gemeente overeenkomen, die gekoppeld is aan de hoeveelheid gewonnen bodembestanddelen.
- 7.2 In het verleden zijn tussen de rechtsvoorgangers van Partijen afspraken gemaakt over de betaling van een bijdrage gekoppeld aan de hoeveelheid gewonnen bodembestanddelen voor de ontgroning van Lingemeer 1.

7.3 Partijen kiezen er thans voor om, in afwijking van de afspraken die gemaakt zijn voor Lingemeer 1 en gezien de huidige maatschappelijke discussie over de landschappelijke inpassing van ontgrondingen, tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. Voor fase 1 betekent dat dat naast de ontgroning met een oppervlakte van 40 ha ook landschappelijke inrichting plaatsvindt op 40 ha rondom de ontgroning. Deze landschappelijke inpassing wordt door de Gemeente als hoogwaardig gewaardeerd, waarbij een forse toename plaatsvindt van het recreatieve gebruik van het plangebied en de omgeving, een en ander zoals gewent in de Structuurvisie Buren 2009-2019 en de Structuurvisie Lingemeer 2012.

7.4 [Redacted text block]


7.6 [Redacted text block]

Artikel 8. Samenwerking en planning

- 8.1 Ten behoeve van de uitvoering van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst zullen de Partijen een werkgroep vormen waarin de vertegenwoordigers van ieder van de Partijen zitting zullen hebben.
- 8.2 De werkgroep als bedoeld in lid 8.1 komt tenminste eenmaal per drie maanden bijeen om de voortgang van (de uitvoering van) deze Anterieure Exploitatieovereenkomst te bespreken.
- 8.3 Van elke bijeenkomst van de werkgroep zal door of vanwege de Gemeente een schriftelijk verslag worden gemaakt, dat telkens tijdens de eerstvolgende bijeenkomst zal worden goedgekeurd en vastgesteld.
- 8.4 De Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de realisering van het Project een planning vastgesteld. Deze planning vangt aan met het sluiten van de Anterieure Exploitatieovereenkomst en eindigt

- bij het einde van deze Anterieure Exploitaieovereenkomst. De planning is als **bijlage 10** aan deze Anterieure Exploitatatieovereenkomst gehecht.
- 8.5 Daarnaast zal K3 op basis van de ontgrondingsvergunning een werkplan moeten opstellen. Dit werkplan moet een overzicht geven van de te verrichten werkzaamheden, de volgorde, de tijdsduur van de ontgroning en de inrichtingswerkzaamheden. Dit werkplan zal, zodra dit door Gedeputeerde Staten en de Gemeente is goedgekeurd mede als planning dienen.
- 8.6 De Partijen zullen hun werkzaamheden c.q. handelingen overeenkomstig de planning verrichten. Indien Partijen voorzien dat de planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht met elkaar in overleg te treden, teneinde de gevolgen van een dreigende tekortkoming zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg daartoe aanleiding geeft, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring van de op te stellen aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor de datum van goedkeuring geldende planning.

Artikel 9. Inpassing NTC

- 9.1 Partijen maken zich gezamenlijk sterk om KNLTB te bewegen om een Nationaal Tenniscentrum (NTC) in het Plan te realiseren. Daartoe hebben Partijen gezamenlijk en afzonderlijk verschillende gesprekken met KNLTB gevoerd.
- 9.2 Een NTC is inasbaar op de locatie zoals aangegeven op **bijlage 6**.
- 9.3 
- 9.4 De verkoop geschiedt onder de gebruikelijke voorwaarden, geschikt voor het beoogde gebruik en onder de ontbindende voorwaarde van het onherroepelijk worden van de bestemming op deze locatie ten behoeve van de realisering van het NTC.
- 9.5 Op de locatie van de bebouwing zal K3 de kleilaag tot een diepte van circa 80 cm onder het huidige maaiveld afgraven en dit opnieuw aanvullen met gestabiliseerd zand, zodanig dat KNLTB kan bouwen zonder verdere grondverbetering.
- 9.6 Rondom de locatie zal K3, conform het bepaalde in artikel 5.2 en het Inrichtingsplan natuurlijke zones aanleggen, inrichten en onderhouden.
- 9.7 De Gemeente sluit een overeenkomst met KNLTB waarin afspraken worden gemaakt over de aanlevering van een inrichtingstekening, een programma van eisen en teksten die in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- 9.8 In het in artikel 10 aangegeven bestemmingsplan zal de locatie voor het NTC worden opgenomen, waarbij de inrichtingstekening die KNLTB heeft opgesteld en de Gemeente heeft goedgekeurd zal worden opgenomen.

- 9.9 Indien KNLTB voor de geplande vaststelling van het bestemmingsplan geen gebruik wenst te maken van de locatie of nog onvoldoende duidelijk is hoe de invulling van de locatie dan wel de afspraken met de Gemeente eruitzien, zal de locatie worden betrokken bij de inrichting van groen- en natuur, zoals Partijen voorstonden op het moment dat nog geen sprake was van inpassing van het NTC. Ook indien het bestemmingsplan voor de locatie niet onherroepelijk wordt, zal de locatie betrokken worden bij de inrichting van groen- en natuur, waarbij Partijen zullen overleggen over een passende invulling. De Gemeente zal alsdan in een eerstvolgend veegplan van het bestemmingsplan Buitengebied dan wel bij de vaststelling van het bestemmingsplan zelf de gewijzigde bestemming voor de locatie opnemen, waarna K3 zorgdraagt voor de inrichting conform inrichtingstekening.
- 9.10 Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet komen vast te staan of KNLTB conform artikel 9.9 gebruik wenst te maken van de locatie. In de tussen de Gemeente en KNLTB te sluiten overeenkomst zullen hierover afspraken worden gemaakt.
- 9.11 Ten zuiden van de locatie NTC ligt de woning en schuren behorende bij de boerderij De Blauwe Kamp. Deze boerderij is eigendom van K3. De bestaande woningen worden niet betrokken bij de verkoop aan de Gemeente danwel KNLTB. Deze woningen behouden de agrarische bestemming, waarbij een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen die bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd.
- 9.12 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Artikel 10. Planologische procedure en vergunningen

- 10.1 Het Project kan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De Gemeente verplicht zich medewerking te verlenen aan een planologische procedure, zodat voor het Project omgevingsvergunning kan worden verleend.
- 10.2 Op basis van de huidige wetgeving is er voor gekozen om het Project via een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. De te volgen procedure is opgenomen in de Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- 10.3 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan, waarna de Gemeente het ontwerp met ingang van 16 mei tot en met 26 juni 2013 ter inzage heeft gelegd.
- 10.4 Voor zover ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst is voorzien, worden er geen bouwplannen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt op gronden die eigendom zijn van derden. Partijen gaan er voorsnog vanuit dat er geen reden is om een exploitatieplan op te stellen. Indien gedurende de procedure blijkt dat er alsnog een

- exploitatieplan moet worden opgesteld, geschiedt dit door en voor rekening van K3.
- 10.5 K3 verzorgt zelf de aanvragen voor de verschillende vergunningen in te dienen. Deze aanvragen moeten zodanig ingericht zijn, dat de Gemeente de vergunning kan verlenen.
- 10.6 K3 is ermee bekend dat ten aanzien van de aan te vragen vergunningen de legesverordening van de Gemeente onverkort van toepassing is.
- 10.7 De Gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk voor het tekortschieten met betrekking tot onderhavige Anterieuere Exploitatieovereenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de Gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is of kan worden. In het bijzonder kan geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming door:
- 10.7.1 bezwaar- en/of beroepschriften,
 - 10.7.2 verzoeken om een voorlopige voorziening,
 - 10.7.3 andere maatregelen van derden,
 - 10.7.4 het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of
 - 10.7.5 uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) mochten leiden tot:
 - 10.7.5.1 vertragingen in de verlening van de benodigde ontheffingen,
 - 10.7.5.2 vertragingen in de verlening van vergunningen,
 - 10.7.5.3 vertragingen in de herziening of wijziging van het bestemmingsplan dan wel
 - 10.7.5.4 weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten,
 - 10.7.6 de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taakuitoefening in redelijkheid tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.
- 10.8 Het bepaalde in deze Anterieuere Exploitatieovereenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichtingen dan wel de uitoefening van aan de Gemeente krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen toekomstige bevoegdheden. De verplichtingen van de Gemeente ingevolge dit artikel hebben het karakter van inspanningsverbintenissen. Het laat tevens de beslissingbevoegdheid van de gemeenteraad ten aanzien van het bestemmingsplan onverlet.
- 10.9 Tijdens de planvorming kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van het plan ingeval belemmeringen, van welke aard en/of omvang ook, zijn opgetreden, die de ongewijzigde uitvoering van (onderdelen van) dat plan niet of niet tijdig mogelijk maken.
- 10.10 Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld, zullen de gevolgen van c.q. kosten, die verband houden met die wijziging voor rekening van K3 komen. Dit laat onverlet dat Partijen zich zullen inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
- 10.11 De Gemeente maakt kosten voor het in procedure brengen van het Project en het begeleiden van het Project. Deze kosten bestaan onder andere uit

ambtelijke begeleiding, advertentiekosten, lichtdrukkosten etc. Deze procedurekosten worden door K3 betaald, een ander conform artikel 18.1 van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst. Een raming van de kosten is opgenomen in het kostenoverzicht in **bijlage 11**, welke aan deze Anterieure Exploitatieovereenkomst is gehecht.

- 10.12 Nadat het besluit tot wijzigen van het bestemmingsplan zoals aangegeven in artikel 10.2 is genomen kunnen belanghebbenden bezwaar en beroep instellen. Ten tijde van het sluiten van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst is het niet in te schatten of sprake zal zijn van bezwaar en beroep, hoeveel belanghebbenden bezwaar en beroep instellen en wat de inhoud is van deze bezwaren en beroepen. De Kosten van de bezwaar en beroepsprocedure zijn voor rekening van K3. Deze kosten worden separaat in rekening gebracht op basis van daadwerkelijk gemaakte uren.
- 10.13 Het niet tijdig onherroepelijk zijn van de vereiste planologische maatregel geeft op zich geen van Partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interessen. Wel kan sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 23.1.5 van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst.
- 10.14 Indien de wijziging van het bestemmingsplan, ondanks inspanningen van de Gemeente niet onherroepelijk wordt, is K3 wel gehouden de procedurekosten, zoals genoemd in artikelen 10.10, 10.11 en 10.12, voor zover zij zijn gemaakt, aan de Gemeente te vergoeden.

Artikel 11. Planschade

- 11.1 K3 vrijwaart de Gemeente voor het totale bedrag van de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente aan derden in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het voor het Exploitatiegebied thans geldende bestemmingsplan c.q. het verlenen van een ontheffing daarvan, met uitzondering van eventuele planschade ten gevolge van de locatie NTC, zoals vastgelegd in artikel 9. Tevens vergoedt K3 de kosten van de planschadebeoordeling door de Gemeente met een maximum van € XXXXXXXXXX.
- 11.2 K3 onthoudt zich van het indienen van een verzoek om planschade voor de bij haar in eigendom zijnde gronden ten gevolge van het opnemen van de locatie NTC als tenniscentrum. K3 heeft met de verkoop van de gronden en de integrale landschappelijke invulling het risico van eventuele schade aanvaardt.
- 11.3 K3 heeft een risicoanalyse planschade laten opstellen, welke door de Gemeente op hoofdlijnen is getoetst. Op basis van deze risicoanalyse planschade wordt er op voorhand geen planschade verwacht. Partijen zijn derhalve overeengekomen dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om een bankgarantie te overleggen. Wel blijft van toepassing dat eventueel toch toegekende planschade conform artikel 11.1 voor rekening van K3 komt.

- 11.4 K3 zal op basis van artikel 6.4a lid 2 Wro worden gezien als een belanghebbende bij het besluit van de Gemeente tot toekenning of afwijzing van de planschade. Daarbij is de ten tijde van de aanvraag tot planschade geldende Planschadeverordening Buren van toepassing.
- 11.5 K3 zal de planschadevergoeding(en) binnen 30 dagen na het van kracht worden van het betreffende besluit van burgemeester en wethouders, aan de Gemeente voldoen. Bij latere betaling zal K3 hierover de wettelijke rente handelsvorderingen ex artikel 6:119a BW aan de Gemeente verschuldigd zijn

Artikel 12. Inrichting

Inrichtingsplan

- 12.1 Partijen hebben een Inrichtingsplan (**bijlage 8**) opgesteld voor de inrichting van het Exploitatiegebied. In dit Inrichtingsplan zijn de volgende onderdelen opgenomen:
- 12.1.1 De ligging van de zandwinplas;
 - 12.1.2 De inrichting van de omliggende natuur en landschapsinpassing;
 - 12.1.3 De recreatieve voorzieningen, waaronder in ieder geval voet- en fietspaden, extensieve recreatieve voorzieningen (onbebouwd);
 - 12.1.4 Parkeerplaatsen, waarbij voor het aantal de door de Gemeente gehanteerde parkeernormen zullen gelden;
 - 12.1.5 De laanstructuur langs de Linge;
 - 12.1.6 De inrichting van het gebied met parkachtige uitstraling;
 - 12.1.7 Het voor de in de vorige leden genoemde voorzieningen noodzakelijke Voorzieningen van openbaar nut;
 - 12.1.8 De voor de in de vorige leden genoemde voorzieningen noodzakelijke Bovenplanse Voorzieningen.
- 12.2 Het Inrichtingsplan is goedgekeurd door de Gemeente. Bij de inrichting gelden voor het overige de gebruikelijke eisen die de Gemeente stelt.
- 12.3 K3 zal de in het Inrichtingsplan opgenomen voorzieningen voor eigen rekening en risico aanleggen, realiseren en instandhouden. De kosten van de gemeentelijke begeleiding van de voorbereiding, uitvoering en toezicht komen tevens voor rekening van K3.
- 12.4 In verband met de openstelling van het Exploitatiegebied zullen de opengestelde paden en wegen aan de volgende eisen voldoen:
- 12.4.1 De inrichting van het Exploitatiegebied moet qua uitstraling en materiaalgebruik afwijken van de openbare ruimte;
 - 12.4.2 Bij elke entree van de openbare ruimte naar het Exploitatiegebied wordt een bordje geplaatst met "eigen terrein";
 - 12.4.3 Er is geen sprake van openbaar gebied binnen het Exploitatiegebied; de Wegenverkeerswet wordt niet van toepassing verklaard;
 - 12.4.4 De inrichting moet voldoen aan het Moederbestek van de Gemeente Buren alsmede de Materiaal- en ontwerpeisen Nieuwe Werken en Beheer en onderhoud d.d. ****, zoals als **bijlage 12** is bijgevoegd.
- 12.5 Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door K3 te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van het

Exploitatiegebied en ter beperking van overlast voor de toekomstige bewoners van het Exploitatiegebied danwel de bewoners en bedrijven in de directe omgeving van het Exploitatiegebied. Er wordt een aan- en afvoerroute gekozen.

- 12.6 De inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig door K3 op te stellen en door de Gemeente vooraf telkens goed te keuren tekeningen, plannen en/of bestekken. Goedkeuring door de Gemeente als hiervoor bedoeld laat onverlet dat uitsluitend K3 verantwoordelijkheid draagt voor de kwaliteit van de betreffende tekeningen, plannen en/of bestekken. De ambtelijke kosten die verband houden met deze goedkeuring komen voor rekening van K3.
- 12.7 K3 dient binnen drie maanden na uitvoering van de werkzaamheden in de openbare ruimte revisietekeningen (analoog en digitaal), alsmede inspectierapporten van de ondergrondse infrastructuur aan de Gemeente ter beschikking te stellen. De digitale revisietekeningen dienen aangeleverd te worden in AutocCad 2007 of in dwg.formaat.

Nutsvoorzieningen

- 12.8 K3 dient te dulden dat ten laste van het Exploitatiegebied en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen, op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en/of openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, pompputten, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het Exploitatiegebied. Hiervoor zal ter zake door K3 ten behoeve van de Gemeente en/of nutsbedrijven, om niet een recht van opstal en indien noodzakelijk een erfdienstbaarheid, zoals een recht van overpad, worden gevestigd, onder de bepalingen, die de Gemeente en/of het nutsbedrijf bij het vestigen van deze rechten hanteert.

Parkeerplaatsen

- 12.9 Ten behoeve van het Project zal K3 in het Exploitatiegebied een nader overeen te komen aantal parkeerplaatsen realiseren en in stand houden. Voor het aantal parkeerplaatsen wordt aangesloten bij het gemeentelijke parkeerbeleid.
- 12.10 K3 dient er tevens zorg voor te dragen dat de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen gelijke tred houdt met de oplevering van het Project.

Tijdstip Inrichting

- 12.11 K3 zal vooruitlopend op de zandwinning de oevers zoals opgenomen in het Inrichtingsplan (**bijlage 8**) achter de woningen aan de Bloembosweg en de Ommerenveldseweg.
- 12.12 Voor de overige inrichting geldt dat deze gelijk op lopend met de zandwinning moet worden aangelegd. De planning moet worden opgenomen in het werkplan zoals is omschreven in artikel 8.5.

Kwaliteitsniveau

- 12.13 K3 garandeert dat voor de in dit artikel bedoelde verhardingen, funderingen en de inrichting van de openbare ruimte het kwaliteitsniveau als omschreven in de checklist Materiaal- en ontwerpeisen Gemeente Buren (zoals opgenomen in **bijlage 12**) en het "moederbestek" van de Gemeente Buren (reeds in bezit van K3), zal worden gehanteerd.
- 12.14 Na oplevering van deelgebieden zal een opname door de Gemeente plaatsvinden om te controleren of het kwaliteitsniveau zoals in artikel 12.18 is genoemd is aangelegd. Indien dit op punten niet het geval is, spreken Partijen in een proces verbaal af welke werkzaamheden door K3 nog moeten worden verricht en binnen welke termijn zij moeten worden verricht.

Aanbestedingsrecht

- 12.15 Indien in het verband met de uitvoering van de Voorzieningen van Openbaar Nut en Bovenplanse Voorzieningen als genoemd in artikel 12.1 dat noodzakelijk is zal K3 zich conformeren aan en handelen overeenkomstig en met inachtneming van de geldende aanbestedingsvoorschriften, waaronder Gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Werkzaamheden, die volgens voornoemde voorschriften aanbesteed dienen te worden, zullen door K3 overeenkomstig die voorschriften worden aanbesteed.
- 12.16 Indien en zodra K3 niet met inachtneming van het vorenstaande handelt, zal K3 de Gemeente vrijwaren voor alle aanspraken van derden op de Gemeente en eventuele vertraging naar aanleiding van mogelijke procedures, welke daarmee verband houden of daarop gebaseerd zijn.

Artikel 13. Instandhouding, beheer en onderhoud

Instandhouding, beheer en onderhoud

- 13.1 Na aanleg is en blijft K3 verantwoordelijk voor de instandhouding en het beheer en onderhoud. De wijze van het beheer en onderhoud is vastgelegd in het door de Gemeente goedgekeurde beheer- en onderhoudplan (**bijlage 13**).
- 13.2 De Gemeente zal het beheer en onderhoud van het plangebied niet van K3 overnemen. K3 blijft tot in lengte der jaren gehouden om het plangebied te beheren, te onderhouden en in stand te houden conform het inrichtingsplan en het beheer- en onderhoudplan.
- 13.3 K3 draagt zorg voor het overdragen van het beheer en onderhoud aan de Stichting Betuws Rivierenlandschap.
- 13.4 Op basis van de begrotingen in het beheer en onderhoudplan is een startkapitaal voor het beheer en onderhoud vastgesteld van [REDACTED] (excl. BTW). De stichting kan van de uit dit bedrag verkregen jaarlijkse rente het beheer en onderhoud uitvoeren. Omdat de hoofdsom niet wordt aangetast, zijn de jaarlijkse kosten van beheer en onderhoud gedekt.
- 13.5 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 13.6 Bij ondertekening van deze overeenkomst heeft K3 een concerngarantie gesteld ter zekerheid van de betalingen voor het beheer en onderhoud aan de stichting (**bijlage 14**). Zodra de bedragen zijn betaald, en K3 en de stichting hebben dit met bescheiden aan de Gemeente kenbaar gemaakt, kan de concerngarantie vervallen.
- 13.7 De gronden die in het Exploitatiegebied ogenschijnlijk het karakter hebben van Openbaar Gebied zullen niet als Openbaar Gebied worden bestemd. De Gemeente is niet verplicht tot beheer en onderhoud van dit gebied en kan daar niet toe worden aangesproken door de eigenaar van dat gebied. De eigenaar van dat gebied is zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het "Openbaar Gebied". K3 verplicht zich het gebied op een juiste wijze te onderhouden en te beheren. K3 zal de Gemeente nimmer verzoeken dan wel eisen het beheer en onderhoud van het "Openbaar Gebied" op zich te nemen. Indien de eigenaar handelt in strijd met dit artikel, dus ook in strijd handelt met het beheer en onderhoudplan, is hij na ingebrekestelling een direct opeisbare boete van € 1.000.000,-- (zegge: één miljoen euro) ten behoeve van de Gemeente verschuldigd, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 13.8 K3 wordt verplicht en dient zich te verbinden jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 13.3 bij gehele of gedeeltelijke overdracht van de eigendom, de vestiging van erfpacht of een beperkt recht aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de desbetreffende notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een na ingebrekestelling direct opeisbare boete van € 1.000.000,-- (zegge: één miljoen euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 13.9 Op gelijke wijze als hierboven in artikel 13.7 en 13.8 is bepaald, verbindt K3 zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder dient daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan te nemen.

Artikel 14. Grondposities

- 14.1 Ten behoeve van de realisering van het plan verkoopt de Gemeente het perceel kadastraal bekend gemeente Lienden, sectie O, nummers 781 en
-
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

281 gedeeltelijk met een oppervlakte van 1.12.15 ha aan K3 een en ander zoals aangegeven op de tekening in **bijlage 15**.

- 14.2 [REDACTED]
- 14.3 De overdracht vindt plaats door een tussen Partijen op te maken notariële akte met daarin de gebruikelijke voorwaarden voor overdracht.
- 14.4 De juridische levering geschiedt uiterlijk 2 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zoals opgenomen in artikel 10 door verlijden van de notariële akte ten overstaan van het notariskantoor Bethe en Hoogenboom Notarissen te Eck en Wiel.
- 14.5 Ten behoeve van de uitvoering van het plan heeft de Gemeente de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard. De tussen Partijen geldende overeenkomst blijft hierbij van toepassing.

- 14.6 [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Artikel 15. Overdracht Openbaar Gebied

- 15.1 K3 realiseert geen Openbaar Gebied derhalve vindt er geen overdracht van Openbaar Gebied of anderen gronden door K3 aan de Gemeente plaats.

Artikel 16. Schade door werkzaamheden

- 16.1 K3 is volledig aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte, materiële en/of immateriële schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden toegebracht aan de Gemeente dan wel derden.
- 16.2 K3 verplicht zich alle aantoonbaar, door hem of door in opdracht van hem ingeschakelde derden, veroorzaakte schade aan de in (de directe omgeving van) het Exploitatiegebied gelegen infrastructuur en/of groenvoorzieningen op eerste verzoek van de Gemeente te herstellen.
- 16.3 Blijft K3 – 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 K3. De Gemeente is gerechtigd om terzake van deze kosten rechtstreeks de in het navolgende artikel 16.5 bedoelde bankgarantie(s) aan te spreken.
- 16.4 In verband met de in artikel 16.1 en 16.2 bedoelde claims zullen K3 en de Gemeente, voor rekening van K3, alvorens K3 met de eerste bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied een aanvang maakt, gezamenlijk een opnamerapport van de omgeving opstellen dat door Partijen zal worden ondertekend.

- 16.5 K3 maakt bij de uitvoering van het Inrichtingsplan geen gebruik van het gemeentelijke wegennet. Zij hoeft in dat geval ook geen bankgarantie te stellen in verband met mogelijke schade. Vooruitlopend op de start van de werkzaamheden komen partijen nog een exacte bouwroute overeen.
- 16.6 Voor de aan- en afvoer van materialen en materieel en de gehele benadering van het Exploitatiegebied zal met de Gemeente een route worden overeengekomen.
- 16.7 In verband met mogelijke claims van omwonenden van het Exploitatiegebied tot vergoeding van schade aan hun eigendommen wordt – naast het in artikel 16.4 bedoelde opnamerapport – door en voor rekening van K3, alvorens hij met de eerste werkzaamheden aanvangt, in overleg met die omwonenden een gewaarborgd opnamerapport van de omgeving en de daarin gelegen c.q. aanwezige opgesteld, een en ander zoals opgenomen in de ontgrondingsvergunning. K3 zendt onmiddellijk na het gereedkomen van dit rapport een kopie hiervan aan de omwonende en de Gemeente.
- 16.8 K3 vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken, van welke en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten en schade (materiële of immateriële) – nadeelcompensatie daaronder begrepen – als gevolg van, of verband houdend met de door hem (of in zijn opdracht) uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden binnen of in/aan het Exploitatiegebied. Onder voornoemde werkzaamheden zijn ook begrepen de transport(werkzaamhed)en van werknemers, materieel en/of materieel van en naar het Exploitatiegebied.
- 16.9 In verband met het bepaalde in (onder meer) dit artikel is K3 gehouden om voor de in het kader van de realisatie van het Project uit te voeren bouwwerkzaamheden een doorlopende, adequate CAR-verzekering af te sluiten en afgesloten te houden. Voornoemde CAR-verzekering dient voor alle secties primaire dekking te verlenen. K3 zal voorafgaande aan de uitvoering van de eerste bouwwerkzaamheden een kopie van het polisblad van de CAR-verzekering aan de Gemeente verstrekken.

Artikel 18. Financiële bepalingen

[Redacted text block]

Paraaf gemeente:

Paraaf K3:

[Redacted text block containing multiple paragraphs of blacked-out content]

Artikel 19. Bankgarantie/Concerngarantie

19.1 Partijen komen overeen dat K3 geen bankgarantie hoeft te stellen. Voor de betaling aan de stichting in verband met de zekerheid van het jaarlijkse beheer (artikel 13.5) en ter zekerheid van de betaling van de gemeentelijke bijdragen (artikel 18) stelt K3 een concerngarantie.

Artikel 20. Overdracht contractpositie

- 20.1. De uit deze Anterieure Exploitatieovereenkomst voor K3 voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. K3 is niet gerechtigd zijn rechten en plichten, voortvloeiend uit deze Anterieure Exploitatieovereenkomst, aan derden, in welke vorm dan ook over te dragen, tenzij hij hiervoor een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente heeft ontvangen. Onder overdracht wordt mede verstaan, overdracht van het geheel of een gedeelte van de gronden van K3 in het Exploitatiegebied. De Gemeente is bevoegd om – ingeval zij bereid is deze toestemming te verlenen – daaraan voorwaarden te verbinden, die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst. Eén van de voorwaarden verbonden aan het verlenen van toestemming als bedoeld in dit artikel zal steeds zijn dat K3, ondanks zodanige vervreemding, onverminderd gebonden blijft aan de uit deze Anterieure Exploitatieovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, en wel zodanig, dat de Gemeente zowel van K3 als van degene aan wie hij met voormelde toestemming heeft vervreemd, nakoming van die verplichtingen – waaronder de betreffende bouw- en realisatieverplichtingen – kan verlangen, alsmede de op niet-nakoming gestelde boete kan vorderen.
- 20.2. Indien K3 zonder een voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst vervreemdt en/of overdraagt, alsmede in het geval van een overdracht van zijn contractpositie en/of overdracht van gronden in het exploitatiegebied, verbeurt K3 aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 1.000.000,-- (zegge: één miljoen euro), aan de Gemeente zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 21. Staatssteun

21.1 Er is geen onderzoek verricht naar mogelijke staatssteun. Indien bij de Europese Commissie een klacht wordt ingediend, waardoor de planning niet kan worden gehaald, treden Partijen met elkaar in overleg om de gevolgen van deze vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 22. Algemeen boetebeding

- 22.1 Indien K3 nadat deze door de Gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige Anterieure Exploitatieovereenkomst geen boetebeding is opgenomen, is K3, onverlet de rechtsmiddelen welke de Gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 500,-- (zegge vijfhonderd euro) voor iedere dag waarin hij – na behoorlijke ingebrekestelling – in gebreke blijft.
- 22.2 In geval van een onherroepelijke niet nakoming, is K3 een eenmalige boete verschuldigd van € 250.000 (zegge tweehonderdvijftig duizend euro) per niet nagekomen verplichting
- 22.3 Het bovenstaande laat onverlet het recht van de Gemeente om overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek nakoming of ontbinding als mede schadevergoeding te eisen.
- 22.4 Indien in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst in een bepaald artikel een eigen boetebeding is genoemd dan gaat dat boetebeding voor op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 23. Voortijdige beëindiging Anterieure Exploitatieovereenkomst

- 23.1 Partijen zijn gerechtigd deze Anterieure Exploitatieovereenkomst voortijdig te beëindigen in geval:
- 23.1.1 van ingrijpende wijziging van omstandigheden, die naar de maatstaven van de redelijkheid en de billijkheid een verdere uitvoering van de Anterieure Exploitatieovereenkomst niet langer verantwoord maakt, behoudens als Partijen in onderling overleg overeenstemming bereiken over aanpassing van de inhoud van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst aan die gewijzigde omstandigheden;
- 23.1.2 van toerekenbare tekortkoming van één der Partijen, doch niet eerder dan nadat de betreffende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn van maximaal 30 dagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan;
- 23.1.3 van (dreigend) faillissement, van (dreigende) surséance van betaling, in geval van verlies van of beperking in de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen van K3 en van een (dreigend) besluit tot ontbinding van de rechtspersoon van K3;
- 23.1.4 ingeval K3 zonder daarvoor uitdrukkelijke toestemming van de Gemeente te hebben gekregen, zijn contractpositie overdraagt;
- 23.1.5 de daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen of rechterlijke instantie(s) hun goedkeuring onthouden of toestemming weigeren, die vereist is voor de uitvoering van (essentiële onderdelen van) deze Anterieure

Exploitatieovereenkomst, doch niet eerder dan nadat gebleken is dat Partijen géén overeenstemming hebben bereikt over een zodanige wijziging of aanpassing van de afspraken of het plan c.q. plannen, dat daarmee die vereiste goedkeuringen of toestemmingen als hiervoor bedoeld wél worden verkregen of verleend.


- 23.2 Ontbinding als bedoeld in artikel 23.1 kan uitsluitend worden gevorderd door:
- 23.2.1 in situatie als bedoeld in artikel 23.1.1: ieder der Partijen;
 - 23.2.2 in situatie als bedoeld in artikel 23.1.2: de niet in verzuim zijnde partij;
 - 23.2.3 in situatie als bedoeld in artikel 23.1.3 en 23.1.4: de Gemeente;
 - 23.2.4 in situatie als bedoeld in artikel 23.1.5: ieder der Partijen.
- 23.3 De door Partijen geleden schaden, kosten en interessen komen slechts voor vergoeding in aanmerking in de artikelen 23.1.2 en 23.1.3 en 23.1.4 bedoelde gevallen.
- 23.4 In de gevallen als bedoeld in artikel 23.1.2 is de partij, die toerekenbaar tekortschiet, schadeplichtig jegens de wederpartij; in de gevallen als bedoeld in artikelen 23.1.3 en 23.1.4 is K3 schadeplichtig jegens de Gemeente.
- 23.5 In ieder geval zal restitutie van de krachtens artikel 18 van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst al door K3 aan de Gemeente betaalde bedragen in de gevallen als bedoeld in artikel 23.1.2 – als het gaat om een toerekenbare tekortkoming van K3 – artikelen 23.1.3 en 23.1.4 niet plaatsvinden.
- 23.6 In geval van ontbinding als bedoeld in artikelen 23.1.1 en 23.1.5 vindt afrekening plaats van de door de Gemeente in redelijkheid ten behoeve van de voorbereiding en begeleiding van het plan gemaakte kosten voor de in artikel 18.1 van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst bedoelde werkzaamheden.
- 23.7 Ontbinding als bedoeld in artikel 23.1 dient te geschieden bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.
- 23.8 Indien Partijen in het kader van hun overleg om te komen tot een zodanige planaanpassing of –wijziging, dat daarmee de vereiste goedkeuringen of toestemmingen als bedoeld in artikel 23.1.5 wel worden verkregen, het over een dergelijke planaanpassing of –wijziging eens worden, dan zullen zij de gevolgen daarvan regelen in een aanpassing van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst.
- 23.9 De bepalingen in dit artikel blijven onverminderd van toepassing op alle afspraken in de Anterieure Exploitatieovereenkomst.

Artikel 24. Geschillen

- 24.1 Alle geschillen, van welke aard dan ook, (waaronder begrepen geschillen die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd) die naar aanleiding van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst of naar aanleiding

van overeenkomsten voortvloeiende uit deze Anterieure Exploitatieovereenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

Artikel 25. Slotbepalingen

- 25.1 Deze Anterieure Exploitatieovereenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken ter zake tussen Partijen. Alle wijzigingen in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. Partijen zijn verplicht hun eventuele adreswijzigingen onverwijld schriftelijk door te geven aan de andere partij.
- 25.2 Nietigheid van enige bepaling van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. In het geval een van de bepalingen van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst nietig blijkt te zijn, zullen Partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling Anterieure Exploitatieovereenkomst die aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst.
- 25.3 Niets in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten brengt met zich mede, dat Partijen elkaar kunnen vertegenwoordigen of dat Partijen bij deze Anterieure Exploitatieovereenkomst geacht kunnen worden een maatschap of vennootschap onder firma te vormen.
- 25.4 De in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst gebruikte titels ter aanduiding van de inhoud van artikelen zijn louter bedoeld als leeshulp en hebben als zodanig geen zelfstandige juridische betekenis.
- 25.5 Het in de considerans vermelde maakt onderdeel uit van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst.
- 25.6 De uitvoering van het Project zal geschieden overeenkomstig dan wel met inachtneming van (de randvoorwaarden, zoals neergelegd in) de navolgende bijlagen:
- 25.6.1 Bijlage 1: Intentieovereenkomst 22 april 2010;
 - 25.6.2 Bijlage 2: Plangebied fase 1 en 2;
 - 25.6.3 Bijlage 3: Structuurvisie vastgesteld d.d. 3 juli 2012;
 - 25.6.4 Bijlage 4: Tekening grondposities;
 - 25.6.5 Bijlage 5: Zakelijke Beschrijving;
 - 25.6.6 Bijlage 6: Locatie NTC;
 - 25.6.7 Bijlage 7: Ontwerpbestemmingsplan;
 - 25.6.8 Bijlage 8: Inrichtingsplan;
 - 25.6.9 Bijlage 9: Kostenbegroting inrichting landschappelijke inpassing;
 - 25.6.10 Bijlage 10: Planning;
 - 25.6.11 Bijlage 11: Kostenraming Gemeente;
 - 25.6.12 Bijlage 12: Moederbestek en Materiaal- en ontwerpeisen Nieuwe Werken en Beheer;
 - 25.6.13 Bijlage 13: Beheer en onderhoudsplan;
 - 25.6.14 Bijlage 14: Concerngarantie;
 - 25.6.15 Bijlage 15: Verkooptekening gemeentegrond;
- 

- 25.7 Voornoemde bijlagen, alsook de overige in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst genoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst. De inhoud daarvan wordt als hier woordelijk herhaald en ingelast beschouwd.
- 25.8 In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de bijlagen en deze Anterieure Exploitatieovereenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst.
- 26.7 Voornoemde bijlagen, alsook de overige in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst genoemde bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Anterieure Exploitatieovereenkomst. De inhoud daarvan wordt als hier woordelijk herhaald en ingelast beschouwd.
- 26.8 In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de bijlagen en deze Anterieure Exploitatieovereenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Anterieure Exploitatieovereenkomst.

Aldus in tweevoud overeengekomen

Buren, De Gemeente Buren, namens deze,	2013	Nijmegen, K3 Delta B.V. namens deze,	2013
--	------	--	------

Burgemeester en Wethouders van Buren, namens deze,		De directie, namens deze,	
--	--	------------------------------	--

J.A. de Boer Burgemeester Buren,	2013	 Directeur Nijmegen,	2013
--	------	--	------

K3 Industriezand B.V.
namens deze,

De directie,
namens deze,


Directeur