

MERWEDEKANAALZONE

Samenwerkingsovereenkomst d.d. 2 maart 2021

CONCEPT Addendum d.d. 12 november 2021

Samenvatting (openbare versie)

Concept d.d. 12 november 2021

Inleidende opmerkingen

De gemeente Utrecht (de "**Gemeente**"), Greystar Real / Merwede Real Estate Holding B.V., OC Merwede-C C.V. (een ontwikkelcombinatie van AM en Synchron), DD Invest S.à.r.l. (vertegenwoordigd door G&S vastgoed en Boelens de Gruyter), BPD Ontwikkeling B.V., en Merwede Vijf B.V. (een ontwikkelcombinatie van Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., Lingotto Utrecht B.V. en The Three Trees B.V.), hierna gezamenlijk te noemen: de "**Partijen**" en zonder de Gemeente, hierna te noemen: de "**Private Partijen**", zijn ieder eigenaar van een (of meer) percelen grond in de Merwedekanaalzone in Utrecht ("**Merwede**") en hebben besloten om Merwede gezamenlijk in nauwe samenwerking te ontwikkelen, met eerbiediging van de eigendomsposities van de afzonderlijke Partijen ("**Project Merwede**").

Op 9 januari 2020 zijn de Partijen in de Termsheet een aantal basisafspraken overeengekomen, die het afgelopen jaar de basis vormden voor de verdere uitwerking en hebben geleid tot de samenwerkingsovereenkomst (de "**SOK**"). Op 2 maart 2021 hebben de Partijen een definitieve versie verspreid ter ondertekening. Op 9 maart 2021 is de SOK door alle Private Partijen ondertekend. Op [12 november 2021] zijn Partijen nadere afspraken overeengekomen opgenomen in een addendum van dezelfde datum (het "**Addendum**").

Ten behoeve van het publieke debat en de interne besluitvormingsprocedure van de Gemeente rondom de SOK en het Addendum, is op hoofdlijnen deze samenvatting van de SOK opgesteld (de "**Samenvatting**"). De Samenvatting is gebaseerd op de definitieve SOK van

2 maart 2021 en het Addendum van [12 november 2021]. De bijlagen van de SOK maken geen onderdeel uit van deze Samenvatting en betreffen veelal een onderbouwing van de afspraken in de SOK. Voor zover de inhoud van de bijlagen strijdig is met de SOK of het Addendum, prevaleert het bepaalde in de SOK of het Addendum.

In overleg met de Partijen is gekozen voor een praktische en efficiënte aanpak met betrekking tot de Samenvatting. Deze aanpak en wijze van rapportage, waarbij de inhoud van de Samenvatting is gebaseerd op een selectie van de SOK, kan van invloed zijn op de volledigheid van de Samenvatting. De Samenvatting biedt geen juridisch advies met betrekking tot de SOK en heeft ook niet de intentie dit te doen. De Samenvatting is niet bedoeld om op enigerlei wijze te fungeren als een aanbeveling aan een Partij om de SOK te ondertekenen (of niet te ondertekenen), hetgeen een (commerciële) beslissing is ter discretie van iedere Partij. Op de Samenvatting mag niet worden vertrouwd als vervanging voor passende verklaringen, garanties, schadeloosstellingen en andere contractuele beschermingen.

De Samenvatting is niet bedoeld als een uitputtende opsomming. Als een punt van bijzonder belang is, dient derhalve de onderliggende bepaling, inclusief de bijlagen, te worden nagegaan. De tenuitvoerlegging van verplichtingen van een Partij die uit hoofde van een document moeten worden nagekomen, kan worden beperkt door faillissement, insolventie, liquidatie, reorganisatie en andere wetten van algemene strekking die betrekking hebben op of gevolgen hebben voor de rechten van

schuldeisers, en de Samenvatting wordt dienovereenkomstig gekwalificeerd.

De Samenvatting behandelt geen aangelegenheden van buitenlands recht, impliciet noch anderszins. Aangelegenheden die door buitenlands recht worden beheerst, dienen bij een plaatselijke (juridische) adviseur te worden nagevraagd. Houthoff heeft geen commerciële, antitrust-, boekhoudkundige, financiële, pensioen-, verzekerings- (dekkingsgraad, controle van verzekeringsproducten en individuele klantendossiers), actuariële, technische, milieu-, aanbestedings-, verrekenprijs- of fiscale aangelegenheden onderzocht of daarover advies uitgebracht, noch impliciet noch anderszins. Wanneer in de Samenvatting naar dergelijke aangelegenheden wordt verwezen, gebeurt dit uitsluitend ter informatie.

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
HOOFDSTUK I – HOOFDLIJNEN SAMENWERKING		
Artikel 1	Definities SOK	In deze bepaling zijn de verschillende definities opgenomen die in de SOK worden gebruikt. In de Samenvatting wordt bij deze definities aangesloten. Indien wenselijk is een uitleg van de gebruikte definities toegevoegd.
Artikel 2	Algemeen en doel SOK	<p>De SOK heeft tot doel het ontwikkelen en realiseren van Project Merwede, een stadswijk met maximaal 6.000 woningen en bijbehorende voorzieningen en biedt het kader voor de samenwerking tussen Partijen en de financiële afspraken met betrekking tot Project Merwede.</p> <p>De SOK kwalificeert als een anterieure overeenkomst en biedt het kader voor het publiekrechtelijk faciliteren van Project Merwede door de Gemeente, waaronder in ieder geval begrepen het tot stand brengen van het Bestemmingsplan Merwede, het daaraan verbonden kostenverhaal conform de Wet ruimtelijke ordening, alsmede de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is.</p> <p>Partijen kunnen nimmer aansprakelijk worden gehouden voor verplichtingen van een andere Partij, net zomin Partijen aanspraak kunnen maken op rechten van een andere Partij, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.</p>
Artikel 3	Gebiedsontwikkeling Merwede	<p>Partijen zijn overeengekomen Project Merwede gefaseerd te ontwikkelen. In de eerste fase ("Fase 1") worden maximaal 4.250 woningen en bijbehorende voorziene maatschappelijke en commerciële functies gerealiseerd, een en ander overeenkomstig Artikel 16 (<i>Bestemmingsplan</i>) en de kaders uit het (concept) Bestemmingsplan Merwede en de (concept) Beleidsregels Merwede. Voor zover toegestaan binnen de publiekrechtelijke kaders, wordt in de tweede fase ("Fase 2") het restant van het woonprogramma tot maximaal 6.000 woningen en de overige voorzieningen ontwikkeld.</p> <p>Partijen zijn de volgende indicatieve planning overeengekomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ondertekening SOK door de Private Partijen 1 juli 2021 (<i>gereed op 9 maart 2021</i>) - Instemming door het college van B&W van de Gemeente 1 juli 2021 - Formele besluitvorming door de raad van de Gemeente 1 juli 2021 over de SOK en ruimtelijke ordeningsdocumenten - Formele besluitvorming over het Bestemmingsplan Merwede 31 december 2021 - Startbouw Q3 2022

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
---------	-----------	------------------------------------

De Gemeente heeft de Private Partijen meegedeeld dat de indicatieve planning mogelijk moet worden aangepast. Hierover zal het Eigenarenoverleg beslissen.

HOOFDSTUK II – ONTWIKKELPROGRAMMA

Artikel 4	Ontwikkelprogramma	<p>Project Merwede omvat een ontwikkelprogramma van maximaal 700.000 m² bvo. Het Ontwikkelprogramma is een gezonde mix van woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, en openbare ruimte bedoeld voor verschillende leefstijlen en inkomenscategorieën.</p> <p>Het Ontwikkelprogramma bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 6.000 woningen (563.349 m² bvo), waarvan 55% is gereguleerd (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en 45% beschikbaar is voor vrije huur en koop; - Maatschappelijke voorzieningen (32.000 m² bvo); - Commerciële voorzieningen (67.525 m² bvo); en - Overige voorzieningen (37,126 m² bvo). <p>De verschillende onderdelen van het Ontwikkelprogramma zijn in de SOK verder uitgewerkt.</p> <p>Het Ontwikkelprogramma zal in twee fasen worden ontwikkeld, waarvan Fase 2 onder andere afhangt van het vermogen om de mobiliteitsaspecten te beheersen. Fase 1 zal in eerste instantie worden ontwikkeld door de Private Partijen op hun eigen grondeigendommen of grondeigendommen die van de Gemeente zullen worden verkregen. De Gemeente is eigenaar van de gronden die in Fase 2 ontwikkeld zullen worden, waarvoor ten behoeve van de Private Partijen een voorkeursrecht is gevestigd overeenkomstig Artikel 23 (<i>Eerste recht van koop</i>).</p> <p>Het vooraf opgestelde ontwikkelingsprogramma werd procentueel aan de Partijen toegewezen op basis van de grond die zij in eigendom hadden. De Partijen zijn overeengekomen een nieuwe verdeling te maken om het Ontwikkelprogramma te optimaliseren, welke verdeling is vastgelegd in een bijlage. Onder specifieke voorwaarden kunnen de Partijen het niet-gereguleerde woningbouwprogramma en alle niet-woningbouwprogramma's uitwisselen.</p> <p>Er is geen verplichting om het (toegewezen) ontwikkelprogramma te bouwen.</p>
-----------	---------------------------	---

Artikel 5	Ruildeals	<p>Om Project Merwede en de beoogde fasering te optimaliseren, zijn de Partijen overeengekomen om zowel grond als toegewezen ontwikkelprogramma te ruilen ("Ruildeals"). Voor de Ruildeals vindt tussen de betrokken Partijen een verrekening plaats, onder meer aan de hand van het verschil tussen de grondwaarde van de ontwikkelclaim en de grondwaarde van het Ontwikkelprogramma. De Ruildeals worden verder uitgewerkt.</p>
-----------	------------------	---

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
Artikel 6	Woonprogramma	<p>Het Woonprogramma is voor 55% van het aantal woningen gereguleerd en bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% sociale huur (inclusief 5% voor studenten); en - 25% middensegment, waarvan minimaal 900 woningen voor middenhuur en maximaal 600 woningen voor betaalbare koop (met v.o.n. < NHG-grens). <p>Het sociale huur programma (1.800 woningen; circa 90.700 m² GO) bestaat uit de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 300 studentenwoningen van minimaal 20 m² gebruiksoppervlakte ("GO") die voor minimaal 20 jaar worden gebruikt als studentenwoningen op basis van een campuscontract - 1.500 'reguliere' sociale huurwoningen waarvan: <ul style="list-style-type: none"> - 300 woningen voor bijzondere doelgroepen (gemiddeld 40-45 m² GO) - 480 woningen voor 1-2 persoonshuishoudens (gemiddeld 45 m² GO) - 480 woningen voor 2-persoonshuishoudend (gemiddeld 65 m² GO) - 240 woningen voor gezinnen (gemiddeld 80 m² GO) <p>De studentenwoningen worden in nauw overleg met de Gemeente ontwikkeld door Greystar. Voor het 'reguliere' sociale woningbouwprogramma geldt een zware inspanningsverplichting om een overeenkomst te sluiten met een sociale woningcorporatie uit de regio Utrecht ("STUW"), op basis van de uitgangspunten die de Partijen en STUW op 27 november 2019 zijn overeengekomen en op basis van de voorwaarden Sociaal van Bijlage II bij de <i>Woonvisie Utrecht beter in Balans</i> van 18 juli 2019 en paragraaf 3.1.2 van de Woonvisie. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen met een STUW-partij of een andere toegelaten instelling, blijven de bepalingen rondom het sociale huurprogramma onverminderd van toepassing. Bij uitblijven van enige overeenstemming met een toegelaten instelling, treden Partijen in overleg over het alsnog realiseren van een haalbaar sociaal programma.</p> <p>De middenhuurwoningen hebben gebruiksoppervlakten tussen 40 en 80 m² met een gemiddeld GO van 60 m². Op de middenhuurwoningen is het <i>Actieplan Middenhuur</i> (d.d. december 2017) van toepassing waarbij de bandbreedte van de huurniveaus ligt tussen de liberalisatiegrens en een maximale huurprijs van € 1.001,22 per maand, prijspeil 1 januari 2020. In afwijking op het Actieplan Middenhuur mag de maximale huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex +1%. Van deze indexering kan worden afgeweken indien in de toekomst een hogere indexering wordt opgenomen in het gemeentelijk beleid. Significante lagere energielasten (minimaal 20%) ten opzichte van het vigerende Bouwbesluit op moment van aanvraag omgevingsvergunning, mogen worden verdisconteerd in de huurniveaus.</p>

[ADDENDUM: In het Addendum is overeengekomen dat Partijen geen hogere bruto inkomenseis aan huurders stellen dan maximaal 42 keer de maandhuur.]

Voor de betaalbare koopwoningen (met v.o.n. < NHG-grens; geen voorwaarden aan gebruiksoppervlakte en geen andere regulering) gelden een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding voor een periode van 5 jaar na oplevering. De Gemeente beslist over gespecificeerde vrijstellingen en ontvangt een percentage van de overwinst die wordt gemaakt op basis van een overeengekomen schema.

[ADDENDUM: In het Addendum is overeengekomen dat in aanvulling op voornoemde betaalbare koopwoningen een gebruiksoppervlakte van minimaal 45 m² zullen hebben.]

Aan de verkrijgende partij zullen bij de koopovereenkomst diverse verplichtingen worden opgelegd door middel van een kettingbeding voor 20 jaar (sociale huisvesting en middensegment huur) en 5 jaar (betaalbare koop), waarbij op niet-nakoming van de verplichting een boete staat.

Artikel 7

Maatschappelijke voorzieningen

Partijen onderkennen dat de maatschappelijke voorzieningen een belangrijk onderdeel vormen van Project Merwede. In Project Merwede zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen voorzien:

Programma	BVO (m ²)	Fase	Blok	Grondeigenaar (na Ruildeals)	Beoogd eigenaar	Beoogd eindgebruiker
Middelbare School	9150	Fase 1	Blok 3	Gemeente	Gemeente	NOUVO / X11
Sporthal	2750	Fase 1	Blok 3	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Basisschool Noord	2950	Fase 1	Blok 12	Gemeente	Gemeente	KSU/PCOU
Basisschool Zuid	2950	Fase 2	Blok 17	Gemeente	Gemeente	KSU/PCOU
Buurtcentrum en jongerenhuiskamer	750	Fase 1	Blok 8	OC Merwede-C	Gemeente	Dock/JOU
Wijkcultuurhuis	1500	Fase 1	Blok 14	Merwede Vijf	Gemeente	NTB
Gezondheidscentrum Noord	1350	Fase 1	Blok 8	OC Merwede-C	Gemeente	Koos/Localis
Gezondheidscentrum Zuid	1100	Fase 2	Blok 5	DD Invest	NTB	NTB
Kinderopvang Noord	800	Fase 1	Blok 8	OC Merwede-C	Gemeente	Gemeente
Kinderopvang Zuid	800	Fase 2	Blok 6	NTB	Gemeente	NTB
Activiteitencentrum	1250	Fase 1	Blok 13	Merwede Vijf	NTB	Wij3.0
Time-out voorziening MO	800	Fase 2	Blok 15	Gemeente	Gemeente	Koos

ARTIKEL

ONDERWERP

KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL

Ouderenvoorziening	5000	Overleg	Blok 7	OC Merwede-C	NTB	NTB
Buurtkamer Noord	150	Fase 2	Blok 15	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Buurtkamer Zuid	150	Fase 2	Blok 6	Gemeente	Gemeente	Gemeente
Overloop	550	Fase 2	Blok 2B	Gemeente	Gemeente	Gemeente

Voor zover de Gemeente de maatschappelijke voorzieningen van een Private Partij afneemt, wordt uiterlijk bij het indienen van het voorlopig ontwerp als bedoeld in Artikel 13 (*Voorlopig Ontwerp*) een intentieovereenkomst afgesloten volgens vooraf overeengekomen uitgangspunten (Bijlage 21). De maatschappelijke voorzieningen worden in nauw overleg casco+ (Bijlage 22) opgeleverd. Partijen die het aangaat, zullen zich tot het uiterste inspannen om uiterlijk bij het definitief ontwerp als bedoeld in Artikel 14 (*Definitief Ontwerp*)

Partijen komen overeen dat de Gemeente – zonder enige verplichting voor de ontwikkelende Partij – een mogelijke eigenaar of eindgebruiker voor een maatschappelijke voorziening kan aandragen. De ontwikkelende Partij zal in een vroeg stadium van het ontwikkelingsproces als beschreven in Hoofdstuk III (*Ontwikkelproces*) in overleg treden met de Gemeente om kennis te nemen van het beleid en de doelstellingen van de Gemeente.

De verplichting om de maatschappelijke voorzieningen als zodanig te gebruiken, zal aan de verkrijgende partij bij de koopovereenkomst worden opgelegd door middel van een kettingbeding voor een periode van 15 jaar, waarbij op niet-nakoming van de verplichting een boete staat.

Artikel 9

Afvval

Partijen zijn verplicht om op eigen kosten een interne afvalruimte in een bouwblok aan te leggen en te onderhouden, welke ruimte goed bereikbaar en toegankelijk is voor de gemeentelijke inzamelvoertuigen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen restafval (inclusief plastic), oud papier en karton (OPK), glas en groente, fruit en etensresten (GFE).

De afvalcontainers en de afvalinzameling worden gefinancierd door de Gemeente. De eigenaar van de afvalruimte draagt zorg voor het dagelijks en structureel onderhoud daarvan. De Gemeente zal voor haar rekening en risico grofvuil inzamelen.

ADDENDUM

Geluidshinder Europalaan

Artikel 9a

[ADDENDUM: In het Addendum is overeengekomen dat voor een vastgesteld maximum aantal woningen met een gebruiksoppervlakte van 30-50 m² ontheffing wordt verleend van de voorkeurswaarden ten aanzien van geluidshinder van wegverkeer. In het 'besluit hogere waarden' wordt vastgelegd dat ter compensatie voor het ontbreken van een geluidsluwe gevel de betreffende woningen worden voorzien van WKO koeling en de bewoners gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke buitenruimte, die wel voldoet aan de voorkeurswaarde.]

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
HOOFDSTUK III – ONTWIKKELPROCES		
Artikel 10	Algemene beoordelingskaders in Ontwikkelproces	<p>De planproducten voor de ontwikkeling van de bouwblokken worden gedurende het Ontwikkelproces door het 'checkteam' ("C-team"), de supervisor en het 'kwaliteitsteam' ("Q-team"), bekeken dan wel beoordeeld aan de hand van SOK en de spelregels, richtlijnen en/of doelstellingen zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het Beeldkwaliteitsplan Merwede. Het Bestemmingsplan Merwede en de Beleidsregels Merwede dienen als toetsingskader voor de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag door de Gemeente.</p> <p>Aan de hand van een vooraf opgestelde checklist (Bijlage 25) beoordeelt het C-team of de ontwikkelende Partij de uit de SOK voortvloeiende verplichtingen is nagekomen. Dit zal gebeuren voordat het Q-team de plannen van de betreffende Partij gaat beoordelen. Ingevolge Artikel 42 (<i>Projectorganisatie</i>) bestaat het C-team uit drie leden: een vertegenwoordiger van de Gemeente, een vertegenwoordiger van de Private Partijen, en een onafhankelijke adviseur die door het Eigenarenoverleg wordt benoemd. Het C-team wordt benoemd en ontslagen door het Directeurenoverleg en legt verantwoording af aan het Eigenarenoverleg. Het C-team beslist op basis van een meerderheid van stemmen, waarbij de vertegenwoordigers van de Gemeente en de Private Partijen elk een veto hebben. Er is geen expliciete regeling over het voorzitterschap.</p> <p>Het Q-team beoordeelt – na een preadvies van de supervisor – de kwalitatieve aspecten van ieder plan aan de hand van de beleidsdocumenten ruimtelijke ordening, het Bestemmingsplan daaronder <u>niet</u> begrepen. Ingevolge Artikel 42 (<i>Projectorganisatie</i>) bestaat het Q-team uit zes leden: (i) een architect die lid is van de Commissie Welstand en Monumenten, (ii) een landschapsarchitect, (iii) een (senior) stedenbouwkundige van de Gemeente, (iv) een adviseur op het gebied van duurzaamheid (ook de programmamanager van Merwede Lab), (v) een stadssocioloog en (vi) een onafhankelijk voorzitter. Het Q-team beslist op basis van een gewone meerderheid van stemmen. Het Q-team wordt benoemd en ontslagen door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het "College"). Het College benoemt of ontslaat het Q-team niet dan na overleg met de Partijen.</p> <p>[ADDENDUM: In het Addendum is overeengekomen dat het C-team en het Q-team bij haar beoordeling in incidentele gevallen kan instemmen met een permanente afwijking op de toetsingskaders. De formele besluitvorming hierover blijft rusten bij het College een en ander in overeenstemming met Artikel 15 van de Overeenkomst.]</p> <p>De werkzaamheden van de projectorganisatie (o.a. het C-team en Q-team) zullen regelmatig worden geëvalueerd in het Eigenarenoverleg. Op basis van de evaluatie kan het Eigenarenoverleg een besluit nemen over de aanpassing van de (i) samenstelling, (ii) werkwijze en (iii) werkprocessen van de projectorganisatie, voor zover nodig met een daartoe strekkend besluit van het College.</p>
Artikelen 11-14	Beoordelingsproces	De beoordeling van de plannen van een Partij omvat vier fasen:

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<ul style="list-style-type: none"> - Een startdocument, dat in feite een ingevuld evaluatieformulier is op basis van de checklist van het C-team, welk document uitsluitend door het C-team wordt beoordeeld. - Een structuurontwerp dat moet voldoen aan vooraf bepaalde aspecten, welk plan wordt beoordeeld door het C-team, de supervisor en het Q-team volgens een vooraf bepaald tijdschema. - Een voorlopig ontwerp ("VO") dat moet voldoen aan vooraf bepaalde aspecten, welk plan wordt beoordeeld door het C-team, het Merwede Lab voor wat betreft duurzaamheidsaspecten, de supervisor en het Q-team volgens een vooraf bepaald tijdschema. - een definitief ontwerp ("DO") dat moet voldoen aan vooraf bepaalde aspecten, welk plan wordt beoordeeld door het C-team, de supervisor en het Q-team volgens een vooraf bepaald tijdschema. <p>De Partijen mogen de supervisor om aanvullend advies vragen en mogen hun plannen ook toelichten ten overstaan van het Q-team.</p> <p>Tot en met de VO-fase kunnen het C-team en het Q-team de plannen goedkeuren op voorwaarde dat bepaalde aspecten in de volgende fase worden aangepast en/of verbeterd.</p> <p>Het Q-team kan alternatieve oplossingen goedkeuren voor zover deze in overeenstemming zijn met de algemene visie en doelstelling. Voor bepaalde situaties is er een speciale geschillenregeling.</p>

Artikel 15	Vergunningen	<p>Na goedkeuring van het DO, kan door of namens de Partij(en) een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. De Gemeente, waaronder het College, zal – onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van betrokken Partijen en de eigen publiekrechtelijke bevoegdheden als bedoeld in Artikel 66 (<i>Publiekrechtelijke bevoegdheden</i>) – medewerking verlenen aan een spoedige afwikkeling van de planologische en vergunningsprocedures, en alles doen wat redelijkerwijs van haar mag worden gevergd om de voor Project Merwede benodigde besluiten en vergunningen, waaronder begrepen besluiten en vergunningen van andere bestuursorganen, te verkrijgen.</p> <p>De Gemeente beslist over de aanvraag op basis van het advies van het C-team en het Q-team. De Commissie Welstand & Monumenten is in principe verplicht het advies van het Q-team te volgen, tenzij de aanvraag afwijkt van het goedgekeurde DO. Het is mogelijk om voor of tijdens de aanvraag van de vergunning overleg te plegen met de Gemeente.</p> <p>Partijen zijn vanwege de complexiteit, verwevenheid en duurzaamheidsdoelstellingen een korting op de totaal wettelijk verschuldigde leges overeengekomen, te verdelen naar rato van het Default Percentage Privaat en wordt verrekend bij het verlenen van de omgevingsvergunning(en) aan de betrokken Private Partij. Het gaat daarbij om een korting te verdelen naar rato van het Default Percentage Privaat, voor zover de betreffende Private Partij voldoet</p>
------------	---------------------	---

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>aan de duurzaamheidseisen zoals genoemd in Hoofdstuk VII (<i>Duurzaamheid</i>). De resterende korting zal voortkomen uit hetzij een herziene legesverordening voor 2022, hetzij een kostenreductie binnen Project Merwede.</p>
Artikel 16	Bestemmingsplan	<p>Voor Merwede stelt de Gemeente een Bestemmingsplan voor Fase 1 op, waarop beleidsregels van toepassing zijn. Het Bestemmingsplan houdt wel rekening met de gefaseerde ontwikkeling, waarbij de realisatie van Fase 2 mede afhankelijk is van de verkeersbewegingen die in Fase 1 worden gerealiseerd, een en ander met inachtneming van de monitoring als bedoeld in Artikel 21 (<i>Fasering, coördinatie en monitoring</i>).</p> <p>De SOK is gebaseerd op de conceptteksten van het Bestemmingsplan zoals bekend bij ondertekening. Zowel de SOK als het Bestemmingsplan staan tijdelijke voorzieningen toe indien de vereiste voorzieningen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning nog niet aanwezig zijn op het moment van voltooiing van de eerste gebouwen, met het doel om een zelfstandige bouw en voltooiing van de bouwblokken te waarborgen.</p> <p>De SOK voorziet in een situatie waarin het Bestemmingsplan en de Beleidsregels worden gewijzigd alvorens onherroepelijk te worden. In die situatie zullen Partijen opnieuw onderhandelen over specifieke aspecten van de SOK, met inbegrip van de financiële implicaties, voor zover van de Partijen niet verwacht kan worden dat de SOK ongewijzigd zal worden voortgezet.</p> <p>Na onherroepelijk te zijn geworden, kan het College de Beleidsregels eenzijdig wijzigen. De SOK bevat een procedure op grond waarvan dergelijke gewenste wijzigingen voor inwerkingtreding met het Eigenarenoverleg worden besproken. Voor zover de gewenste wijzigingen van de beleidsregels bij de uitvoering van de SOK voor Fase 1 leiden tot een (financieel) nadeel voor de Private Partijen, zal dit nadeel worden gesignaleerd en zal het College dit meenemen in de besluitvorming over de aanpassing van de beleidsregels. Partijen zullen zich inspannen om deze nadelige gevolgen te mitigeren. Voor zover de nadelige gevolgen onvermijdelijk zijn, zal de Gemeente de financiële schade van de Private Partijen compenseren, zodat de SOK toch kan worden uitgevoerd.</p>

HOOFDSTUK IV – PROJECTREALISATIE

Artikel 17	Bouwgereed maken	<p>Partijen zijn voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van hun eigen grond en de (toekomstige) openbare ruimte; dit moet uiterlijk zes maanden voor de geplande start bouw voltooid zijn.</p> <p>Tenzij betrokken Partijen anders overeenkomen, zijn gronden bouwgereed indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de bestaande gebouwen en opstallen zijn gesloopt; b. de bestaande verhardingen zijn verwijderd;
------------	-------------------------	--

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>c. de ondergrond vrij is van obstakels inclusief bomen, waarbij ter plaatse van de openbare ruimte eventuele palen worden getrokken en ter plaatse van de bouwblokken palen mogen worden afgeknepen of ingepast in het palenplan van het desbetreffende bouwblok;</p> <p>[ADDENDUM: In het Addendum is overeengekomen dat bomen en beplanting die zowel in de bouwfase als in de eindfase inpasbaar blijken zoveel als mogelijk behouden blijven.]</p> <p>d. alle niet-kavel-overstijgende kabels en leidingen zijn verwijderd;</p> <p>e. de grond vrij is van wortels en diepwortelende beplanting tot het grondwaterpeil;</p> <p>f. de grond en het grondwater zodanig gesaneerd zijn dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemmingen en/of het beoogde gebruik, een en ander onverminderd eventuele bemaling van grondwater die nog voortduurt; en</p> <p>g. de eventueel in de grond aanwezige archeologisch waardevolle objecten tot een diepte van 1,00 meter onder toekomstig vloerpeil of zoveel dieper als aangegeven door het bevoegd gezag bij het verlenen van een archeologievergunning zijn verwijderd of <i>in situ</i> behouden.</p> <p>Voor zover de gronden deel uitmaken van een ruildeal als bedoeld in Artikel 5 (<i>Ruildeals</i>), zullen de betrokken Partijen overeenstemming moeten bereiken over de voorwaarden en de aansprakelijkheid in verband met het bouwgereed en bouwrijp maken.</p>

Artikel 18	Bouwrijp maken	<p>De Gemeente zal in overleg met de betrokken Partijen, uiterlijk zes maanden voorafgaand aan de geplande start bouw van een of meerdere bouwblokken, de bouwblokken en de openbare ruimte, die bouwgereed zijn als bedoeld in Artikel 17 (<i>Bouwgereed maken</i>), bouwrijp maken.</p> <p>Alvorens de Gemeente bouwrijp zal maken dient het (ontwerp van het) bodemenergiesysteem van het warmtekoudenet als bedoeld in Artikel 34 (<i>Warmtekoudenet</i>) definitief te zijn, opdat met de aanleg ervan rekening kan worden gehouden bij het bouwrijp maken.</p> <p>Onder Bouwrijp maken wordt het volgende verstaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> de aanleg van de riolering conform het VO Inrichtingsplan; het zorgdragen dat de nutsbedrijven in de gelegenheid worden gesteld om de nutsleidingen, waaronder water, riool, elektra en communicatielijnen, aan te leggen en de kaveloverstijgende kabels en (nuts)leidingen (zoals opgenomen in een bijlage) indien nodig te verwijderen of te verleggen; de aanleg van bouwwegen voor Bouwverkeer; en
------------	-----------------------	---

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>d. het periodiek onderhoud van de bouwwegen voor bouwverkeer.</p> <p>De juridische, feitelijke en milieukundige staat van de bouwblokken is en blijft voor rekening en risico van de betrokken Partijen, waaronder doch niet uitsluitend (ook) de draagkracht van de gronden en de (effecten van de) ophoging en afgraving, grondwateronttrekking, het roeren van gronden en de hoogte van de bouwblokken.</p> <p>Partijen dragen naar rato van het Default Percentage bij aan het bouwrijp maken van de grondeigendommen.</p>
Artikel 19	Coördinatie kabels en leidingen en ringleiding nutsvoorzieningen	<p>Als onderdeel van het bouwrijp maken, als bedoeld in Artikel 18 (<i>Bouwrijp maken</i>), zal de Gemeente het verleggen en de aanleg van kabels en leidingen (ringleiding) en andere nutsvoorzieningen coördineren een en ander in afstemming met de projectcoördinator overeenkomstig Artikel 21 (<i>Fasering, monitoring en coördinatie</i>).</p> <p>Partijen zorgen ervoor dat werkzaamheden aan de bouwblokken geen schade veroorzaken aan de openbare ruimte inclusief de daarin aangelegde infrastructuur, waaronder kabels, leidingen en het bodemenergiesysteem van het warmtekoudenet.</p>
Artikel 20	Woonrijp maken openbare ruimte	<p>De Gemeente maakt in overleg met de betrokken Partijen (delen van) de openbare ruimte woonrijp. Het woonrijp maken gebeurt zoveel mogelijk voorafgaand aan het moment dat de eerste woning of andere functie van het bouwblok aan de eindgebruiker(s) wordt opgeleverd (oplevering bij koop of sleutel-overdracht bij huur), maar uitsluitend voor zover (gemotoriseerde) bouw- of andere werkzaamheden niet meer is toegestaan, waarbij de beplanting zal plaatsvinden in het eerstvolgende plantseizoen na voornoemde oplevering.</p> <p>Mocht er Bouwverkeer aanwezig zijn binnen (delen van) de openbare ruimte, zal de Gemeente in overleg met de betrokken Partijen en de Projectcoördinator conform het bepaalde in Artikel 21 (<i>Fasering, monitoring en coördinatie</i>) afspraken maken om tijdelijke voorzieningen te treffen.</p> <p>Eerst nadat kan worden vastgesteld dat het (gemotoriseerd) bouwverkeer geen toegang meer heeft tot (delen van) de openbare ruimte rondom de bouwblokken, waaronder begrepen de straten, stoepen, wegen, perken en parken binnen het plangebied, zal de Gemeente ook (die delen van) de openbare ruimte woonrijp maken.</p> <p>Partijen dragen naar rato van het Default Percentage bij aan het woonrijp maken van de openbare ruimte.</p>
Artikel 21	Fasering, monitoring en coördinatie	<p>De Partijen zijn een indicatieve fasering overeengekomen, die door de Projectcoördinator moet worden gecontroleerd en zo nodig gewijzigd. De projectcoördinator wordt door het Eigenarenoverleg, in nauwe coördinatie met de betrokken Partijen, aangesteld en gecontroleerd.</p> <p>Wijzigingen in de indicatieve fasering dienen te worden goedgekeurd door het Eigenarenoverleg, maar mogen nimmer van invloed zijn op de planning van andere Partijen in het kader van de indicatieve fasering. De aanleg van (een deel van) het warmtekoudenet en het ondergronds gebruik van waterglas (natriumsilicaat) zal door de betrokken</p>

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>Partijen worden gecoördineerd, waarbij het vast te stellen waterglasprotocol in acht zal worden genomen. De projectcoördinator wordt daarvan in kennis gesteld.</p> <p>Als uit de toepassing van deze bepaling een geschil voortvloeit, is de bijzondere geschillenregeling van toepassing maar niet voordat het geschil is voorgelegd aan het Eigenarenoverleg, die daarover op basis van unanimititeit beslist.</p>

HOOFDSTUK V – BIJZONDERE BEPALINGEN GRONDEIGENDOMMEN

Artikel 22	Overdracht grondeigendom openbare ruimte	<p>Als grond bestemd is om permanent als openbaar gebied te worden gebruikt, zal de eigendom van die grond kosteloos aan de Gemeente worden overgedragen, op een nader tussen de betrokken Partijen overeen te komen datum.</p> <p>Voor zover de gronden als bedoeld in dit Artikel nodig zijn voor de inrichting van de bouwterreinen alsmede het bouwverkeer, dan worden deze gronden door de Gemeente om niet ter beschikking gesteld.</p>
Artikel 23	Eerste recht van koop	<p>De Private Partijen hebben een eerste recht van koop op bepaalde Grondeigendommen van de Gemeente, exclusief de school en sportfaciliteiten in Blok 3 (groot 186.776 m²), indien het Bestemmingsplan Merwede de ontwikkeling van het ontwikkelingsprogramma in Fase 2 mogelijk maakt. Het eerste recht van koop komt toe aan de Private Partijen gezamenlijk en kan (goederenrechtelijk) slechts onder bepaalde voorwaarden worden overgedragen, toegewezen of verpand (overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:83 lid 2 BW).</p> <p>De Gemeente zal bepalen wanneer zij haar Grondeigendommen aanbiedt, rekening houdend met een aansluitende ontwikkeling en realisatie van Fase 2 op Fase 1. Op dat aanbod is het gemeentelijk beleid over gronduitgifte van toepassing. Aan de aanbieding kunnen redelijke voorwaarden gesteld worden binnen de kaders van de SOK, het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het Beeldkwaliteitsplan Merwede, de reserveringsovereenkomst en uitgifteovereenkomst van de Gemeente, de algemene erfpachtvoorwaarden 1989 en de dan geldende grondprijzenbrief.</p> <p>De Gemeente kan – na overleg met het Directeurenoverleg – besluiten dat het eerste recht van koop voor een bepaalde Private Partij vervalt in geval de Gemeente op objectieve gronden van mening is dat die Private Partij ernstig in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen onder de SOK. In dat geval komt het voorkeursrecht toe aan de overige Private Partijen.</p> <p>Als de grond niet wordt aangekocht door een Private Partij, kan de Gemeente deze grond onder dezelfde voorwaarden aanbieden aan derden. In geval van gewijzigde voorwaarden is de Gemeente verplicht de grond opnieuw aan de Private Partijen aan te bieden. Als de Private Partijen de grond weigeren, vervalt hun (aandeel in het) eerste recht van koop geheel of gedeeltelijk. Het eerste recht van koop duurt zolang de grondeigendommen van</p>

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>de Gemeente nog niet zijn uitgegeven, dus ook nadat de SOK is afgelopen en de grond nog niet is overgedragen. De duur wordt vastgelegd in een (vroegtijdige) beëindigingsovereenkomst.</p> <p>Als uit de toepassing van deze bepaling een geschil voortvloeit, is de bijzondere geschillenregeling van toepassing maar niet voordat het geschil is voorgelegd aan het Directeurenoverleg, die daarover op basis van gekwalificeerde meerderheid (> 70%) van de stemmen beslist.</p>
Artikel 24	Integrale plankwaliteit en eigendom derden	<p>Een deel van de grond binnen Merwede is eigendom van derden die geen partij zijn bij de SOK. De Gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het verwervings- en inpassingsplan conform de wettelijke voorschriften, zodanig dat de planning en de fasering haalbaar zijn. De Gemeente zal de Private Partijen regelmatig informeren over de voortgang van de uitvoering van dat plan. Aanpassingen aan het plan worden ter goedkeuring voorgelegd aan het Eigenarenoverleg.</p> <p>Indien dit voor de realisatie en (her)inrichting van de plannen voor Merwede noodzakelijk is, is de Gemeente gerechtigd met voorafgaande instemming van de Gemeenteraad gebruik te maken van haar bevoegdheden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Onteigeningswet om gronden en/of zakelijke rechten te verwerven.</p> <p>De kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het verwervings- en inpassingsplan betreffen een vooraf vastgesteld maximumbedrag en zullen door de Private Partijen worden betaald naar rato van het Default Percentage Privaat.</p>

HOOFDSTUK VI – MOBILITEITSCONCEPT MERWEDE

Artikel 25	Algemene uitgangspunten	<p>Het Mobiliteitsconcept Merwede is randvoorwaardelijk voor de houdbaarheid van het Bestemmingsplan Merwede en het verkrijgen van omgevingsvergunningen voor de realisatie en exploitatie van Project Merwede in Fase 1 en 2.</p>
		<p>In aanvulling op het Bestemmingsplan Merwede gelden onder meer de volgende algemene mobiliteitsdoelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een maximale verkeersintensiteit van 1.200 motorvoertuigen per uur in de drukste middagspits van maandag tot vrijdag tussen 16-18 uur; - Een parkeernorm van maximaal 0,3 parkeerplaatsen per woning, met dubbel gebruik voor de overige voorzieningen; - Een voldoende kwalitatief, betaalbaar en toegankelijk mobiliteitsaanbod voor de bewoners en gebruikers van de voorzieningen, inclusief mindervaliden; - Een voldoende afzetbaarheid van de woningen; - Een tijdige realisatie van het Ontwikkelprogramma; en

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
---------	-----------	------------------------------------

- Het borgen van deze doelstellingen voor de opstartperiode van tien (10) jaar na ingebruikname van de eerste Parkeervoorzieningen ("**Opstartperiode**") waarna het door Partijen nog op te richten Mobiliteitsbedrijf verantwoordelijk wordt voor het Mobiliteitsconcept.

Partijen zullen een aanvullende overeenkomst aangaan ter uitvoering van het Mobiliteitsconcept van Merwede, waarbij (i) Partijen te allen tijde in staat dienen te zijn het Ontwikkelingsprogramma te realiseren en (ii) alternatieve parkeeroplossingen voorhanden zullen zijn voor zover de beoogde Parkeervoorzieningen nog niet gereed zijn op het moment van oplevering van de eerste woningen.

Wanneer geen definitief akkoord wordt bereikt over (een deel van) de aanvullende overeenkomst, geeft het Eigenarenoverleg een alternatieve invulling aan de doelstellingen en uitgangspunten zoals vermeld in Hoofdstuk VI (*Mobiliteitsconcept Merwede*) voor Fase 1, waarbij in ieder geval geldt dat:

- a. Partijen in staat moeten kunnen worden gesteld het ontwikkelprogramma te realiseren overeenkomstig de SOK;
- b. Partijen een passende oplossing treffen voor het autoparkeren;
- c. Partijen een passende oplossing treffen voor het openbaar fietsparkeren en de deelmobiliteit; en
- d. de Gemeente invulling zal geven aan de doelstellingen als bedoeld in Artikel 26 (*Ruimtelijk concept*).

Als uit de toepassing van dit Hoofdstuk VI (*Mobiliteitsconcept Merwede*) een geschil voortvloeit, is de bijzondere geschillenregeling van toepassing maar niet voordat het geschil is voorgelegd aan het Eigenarenoverleg, die daarover op basis van unanimititeit beslist.

Artikel 26	Ruimtelijk concept	De Gemeente zal als onderdeel van de bovenwijkse voorzieningen en met inbegrip van haar publiekrechtelijke bevoegdheden als bedoeld in Artikel 66 (<i>Publiekrechtelijke bevoegdheden</i>) binnen Merwede onder meer twee voetgangers- en fietsersbruggen realiseren en maatregelen treffen ter verbetering van de bereikbaarheid van Merwede met het openbaar vervoer, waaronder de herziening van de Europalaan ter zake. Over de timing van de realisatie zullen nadere afspraken worden gemaakt voor zover deze maatregelen noodzakelijk zijn voor het Bestemmingsplan Merwede en voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen. Partijen dragen naar rato van het Default Percentage bij aan de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen.
------------	---------------------------	---

Artikel 27	Parkeerconcept	Het Bestemmingsplan Merwede voorziet in een maximaal aantal van 1.800 parkeerplaatsen binnen het plangebied uitgaande van 6.000 woningen. Daarnaast zal de Gemeente voorzien in parkeren op afstand. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de gemeenschappelijk te realiseren Parkeervoorzieningen, met hoofdzakelijk ondergrondse
------------	-----------------------	--

parkeerplaatsen aangevuld met bovengrondse parkeerplaatsen voor zover dat past in het totale ruimtelijke concept en ontwikkelstrategie.

In Fase 1 zijn maximaal 1.200 parkeerplaatsen voorzien onderverdeeld in verschillende categorieën. Het Eigenarenoverleg zal in de Opstartfase bepalen hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn voor Fase 2. Als de beslissing wordt genomen na afloop van de Opstartfase, zal een voorstel van de Gemeente ter beoordeling worden voorgelegd aan het Eigenarenoverleg.

Voor de Parkeervoorzieningen gelden de volgende materiële uitgangspunten:

- Parkeren is mogelijk via een abonnement (in aangewezen zones) of tegen betaling van een parkeertarief.
- De eigendom van de parkeerplaatsen is gescheiden van de eigendom van de (particuliere) woningen.
- De duur van een abonnement voor deelauto's wordt bepaald door de mobiliteitsregisseur, aan te wijzen door en te verantwoorden aan hetzij het Eigenarenoverleg hetzij (na oprichting van) het Mobiliteitsbedrijf.
- De duur van een abonnement voor gehandicaptenparkeerplaatsen is in beginsel onbeperkt (op indicatieve basis).
- Langlopende parkeerabonnementen zijn bij uitgifte geldig voor maximaal 7 jaar, waarna het abonnement met maximaal 3 jaar kan worden verlengd of definitief kan worden beëindigd.
- Kortlopende parkeerabonnementen hebben een maximale looptijd van 1 jaar.
- Voor een bewonersabonnement geldt een marktconform tarief.
- Een zakelijk abonnement is ook beschikbaar met een maximum van 200 zakelijke abonnementen die beschikbaar zijn.

Genoemde bedragen worden geïndexeerd, conform CPI (alle huishoudens) 2015 = 100. Alle bedragen moeten worden vastgesteld door het Eigenarenoverleg of, na de oprichting, het Mobiliteitsbedrijf.

De Partijen kunnen de gebruikers van woningen, naar rato van het aantal door die Partij te ontwikkelen woningen, een langlopend of kortlopend abonnement aanbieden, welk recht vervalt als de gebruiker er geen gebruik van wenst te maken.

Artikel 28

**Ontwikkeling en realisatie
Parkeervoorzieningen**

De Parkeervoorzieningen zullen (conform NEN 2443) in Fase 1 door de betrokken Partij worden ontwikkeld en gerealiseerd op basis van het Ontwikkelingsprogramma en in overeenstemming met de blokverdeling.

Op de ontwikkeling van de Parkeervoorzieningen is Hoofdstuk III (*Ontwikkelproces*) van overeenkomstige toepassing. De Partij die een parkeervoorziening ontwikkelt, zal de Gemeente en het Mobiliteitsbedrijf tijdig

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
Artikel 29	Eigendom en financiering Parkeervoorzieningen	<p>betrekken bij het opstellen en vaststellen van de planproducten, waarbij aan de Gemeente een redelijke termijn voor de beoordeling van het planproduct wordt geboden. Eventuele opmerkingen van de Gemeente kunnen tot en met VO-fase worden verwerkt of worden meegenomen in het volgende planproduct. De Gemeente zal goedkeuring moeten verlenen op het DO, welke goedkeuring de Gemeente binnen een nadere te bepalen redelijke termijn zal geven en welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.</p> <p>Na ontwikkeling en realisatie zal de Gemeente eigenaar worden van de parkeerfaciliteiten in Fase 1. De betrokken Partijen zullen nadere afspraken maken over de (juridische) structuur en voorwaarden van deze overdracht.</p> <p>De Gemeente betaalt voor de Parkeervoorzieningen voor Fase 1 een vaste koopsom per parkeerplaats uitgaande van 1.200 parkeerplaatsen, een en ander exclusief BTW, prijspeil 1 juli 2020, welk bedrag wordt geïndexeerd met CPI alle huishoudens (basisjaar 2005 = 100) tot het moment van betaling. De Gemeente zal de koopsom in termijnen voldoen aan de Partijen die Parkeervoorzieningen ontwikkelen, welke termijn zijn gekoppeld aan de voortgang en realisatie van de Parkeervoorzieningen (Bijlage 33).</p> <p>Er geldt voor de Gemeente jegens de Private Partijen gedurende de Opstartperiode een anti-speculatiebeding ten aanzien van de eigendom van de Parkeervoorzieningen.</p>
Artikel 30	Exploitatie door Mobiliteitsbedrijf en Mobiliteitsregisseur	<p>De Partijen richten een Mobiliteitsbedrijf ("Mobiliteitsbedrijf") op, dat verantwoordelijk zal zijn voor (onder meer) de exploitatie van de Parkeervoorzieningen, de oprichting van mobiliteitsknooppunten, het beheer en het onderhoud van de openbare fietsenstallingen in Merwede, de monitoring, het beheer en de ontwikkeling van het mobiliteitsconcept van Merwede.</p> <p>Voorafgaand aan de oprichting van het Mobiliteitsbedrijf (uiterlijk vóór 1 oktober 2021) zullen de Partijen (onder meer) overeenstemming bereiken over de (juridische) structuur van het Mobiliteitsbedrijf, waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de initiële kosten van het Mobiliteitsbedrijf door de Partijen zullen worden betaald naar rato van het Default Percentage; - de Partijen zich naar rato van het Default Percentage garant zullen stellen voor de jaarlijkse kosten van het Mobiliteitsbedrijf gedurende de eerste 10 jaar; en - de Private Partijen de mogelijkheid hebben niet deel te nemen aan het Mobiliteitsbedrijf, waarbij de betreffende Private Partij, naar rato van het Default Percentage het risico voor de exploitatie van het Mobiliteitsbedrijf gedurende de opstartperiode voorafgaand aan de oprichting van het Mobiliteitsbedrijf afkoopt en daarmee niet langer deelt in de opbrengsten en risico's behorende bij het Mobiliteitsbedrijf.

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>De Gemeente en het Mobiliteitsbedrijf sluiten uiterlijk bij het indienen van het DO van de desbetreffende parkeergarage gedurende de Opstartperiode een voor overdracht vatbare huurovereenkomst met een vooraf overeengekomen huurprijs per parkeerplaats per jaar, exclusief BTW, prijspeil 1 juli 2020, welk bedrag wordt geïndexeerd met CPI alle huishoudens (basisjaar 2005 = 100)</p> <p>De Partijen benoemen een Mobiliteitsregisseur, die een onafhankelijke contractbeheerder is en verantwoordelijk is voor de doelstellingen van het Mobiliteitsbedrijf en het toezicht op en het beheer van deze doelstellingen.</p>
Artikel 31	Fietsparkeren	<p>Binnen het plangebied worden door de betrokken Partijen in daartoe aan te wijzen bouwblokken, verschillende openbare voorzieningen ingericht ten behoeve van het fietsparkeren. Hierover worden door het Eigenarenoverleg op basis van unanimité nadere afspraken gemaakt.</p> <p>Partijen dragen de kosten voor het fietsparkeren naar rato van het Default Percentage.</p>
Artikel 32	Aanloopkosten Mobiliteitsconcept Merwede	<p>Partijen zullen naast de overige in Hoofdstuk VI (<i>Mobiliteitsconcept Merwede</i>) opgenomen kosten, naar rato van het Default Percentage bijdragen aan de gebudgetteerde aanloopkosten van het Mobiliteitsconcept Merwede.</p> <p>Partijen zullen zich inspannen om minimaal 50% van het in dit Artikel bedoelde bedrag via subsidies, niet zijnde de subsidies als bedoeld in Artikel 50 (<i>Subsidies</i>) en/of bijdragen van derden te financieren vanwege het innovatieve karakter. Alle in de vorige volzin bedoelde subsidies en bijdragen zal de betreffende Partij ten goede van het Mobiliteitsconcept Merwede laten komen.</p>

HOOFDSTUK VII – DUURZAAMHEID

Artikel 33	Algemene uitgangspunten	<p>Om de duurzaamheidsambities te realiseren hebben de Partijen een aantal uitgangspunten afgesproken, zoals: (i) het opwekken van duurzame gebouwgebonden energie, (ii) het behalen van een bepaalde score van milieuen energieprestatie (GPR), (iii) het ontmantelen van bestaande gebouwen op een zo hoog mogelijk circulair niveau, (iv) exclusief gebruik van een collectief bodemenergiesysteem (WKO) binnen Merwede (tenzij (a) een vergelijkbaar duurzaam alternatief voorhanden is of (b) de bodemcapaciteit volledig wordt benut).</p> <p>Nieuwe Gebouwen voldoen aan de volgende vereisten:</p> <ol style="list-style-type: none"> In afwijking op de bestaande lagere norm, wordt gemiddeld minimaal 75% van de gebouwgebonden energie van nieuwe gebouwen binnen het ontwikkelprogramma duurzaam opgewekt; Een minimale Milieuprestatie Gebouwen (MPG) score van 0,7 met als streven een MPG score van 0,5 conform de SBK Bepalingsmethode van december 2019 (NMD 3.1);
------------	--------------------------------	--

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
---------	-----------	------------------------------------

- c. Per bouwblok een minimale Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) gebouwscore van 8,0 gemiddeld (volgens GPR versie 4.3); en
- d. Er komt een materialenpaspoort om een materialendepot voor de toekomst te worden.

Bestaande gebouwen voldoen aan de volgende vereisten:

- a. De bestaande gebouwen worden op een zo hoog mogelijk circulair niveau gedemonteerd;
- b. De GPR wordt door een erkende GPR-expert berekend aan de hand van het niveau van het bestaande gebouw; en
- c. Bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen geldt de inspanningsverplichting dat de hierboven beoogde GPR-score wordt behaald, tenzij dit aantoonbaar niet haalbaar is, in welke situatie een zo hoog mogelijk duurzaamheidsambitie wordt nagestreefd.

Binnen het plangebied exclusief gebruik gemaakt van duurzame energieopwekking door een warmtekoudenet gekoppeld aan warmte/koudeopslag bronnen en gevoed door aquathermie uit het Merwedekanaal ("**Warmtekoudenet**"). Indien niet aan de leveringszekerheid kan worden voldaan treden Partijen in overleg over een back up , waaronder het (tijdelijk) gebruik van stadsverwarming.

Het Warmtekoudenet bestaat uit het bodemenergiesysteem ("**BES**") en gebouwgebonden installaties. Op grond van de afspraken in de SOK wordt het BES collectief gerealiseerd en geëxploiteerd. De gebouwgebonden installaties worden door de afzonderlijke Partijen gerealiseerd en geëxploiteerd, tenzij anders wordt besloten (zie verder Artikel 34).

Artikel 34	Warmtekoudenet	<p>De Partijen zullen het Warmtekoudenet realiseren om Merwede te voorzien van warmte, koud en warm tapwater ("Producten") door middel van warmtepompen met mogelijk thermische energie uit oppervlaktewater ("TEO")</p> <p>De exploitatie (en eventueel de realisatie) van het BES wordt uitgewerkt en, al dan niet in gedeelten, aanbesteed aan één of meer warmtebedrijven als exploitant(en) van het BES voor ten minste 20 en ten hoogste 30 jaar.</p> <p>Het BES moet ter plaatse van het bouwblok functioneel zijn op het moment van oplevering van de eerste woning dan wel voorziening binnen dat bouwblok, tenzij (tijdelijk) op alternatieve wijze in de energiebehoefte kan worden voorzien. Deze verplichting zal worden doorgelegd aan de exploitant(en) van het bodemenergiesysteem.</p> <p>De gebouwgebonden installaties moeten compatibel zijn met het BES, leveringszekerheid aan bewoners en gebruikers garanderen en mogen niet leiden tot aanzienlijk hogere kosten van het BES.</p> <p>Aan de hand van de uitkomsten van de marktconsultatie zal het Directeurenoverleg op basis van unanimiteit besluiten nemen over verschillende aspecten inzake de ontwikkeling, realisatie en/of exploitatie van het BES.</p>
------------	-----------------------	---

Voor zover Partijen wensen aanvullende afspraken te maken over de ontwikkeling, realisatie en/of exploitatie van de gebouwgebonden installaties, zal het Directeurenoverleg daar op basis van unanimiteit nadere afspraken over maken. Partijen zijn daar momenteel over in gesprek mede aan de hand van de uitkomst van de marktconsultatie.

Iedere Partij is verder verplicht om:

- a. Al dan niet via de nog op te richten WKO B.V. naar rato van het Default Percentage bij te dragen in de (kosten van) ontwikkeling, aanbesteding en realisatie van het BES, welke financiële verplichtingen in beginsel aan de exploitant van het BES zullen worden overgedragen;
- b. Aandelen te nemen in WKO B.V. naar rato van het Default Percentage en het overeen te komen (basis)kapitaal te storten en een aandeelhoudersovereenkomst te sluiten;
- c. Aan bewoners en gebruikers een aansluit- en afnameplicht op te leggen; en
- d. Toegang te verlenen tot de technische ruimte(n) in zijn gebouw(en) voor onderhoud, service, vervanging en verwijdering van (onderdelen van) het BES.

Partijen zullen WKO B.V. oprichten met als doel: het via opstalrechten in eigendom houden van het BES en door middel van onderopstalrechten laten beheren van het BES door de exploitant. Op basis van unanimiteit zullen Partijen nadere afspraken maken over het bestuur, de besluitvorming en zeggenschap, de overdraagbaarheid van aandelen en het ontbreken van een winstoogmerk.

WKO B.V. zal (i) diverse overeenkomsten met betrekking tot het BES sluiten (o.a. leverings-, realisatie- en ontwerpovereenkomsten), (ii) van de relevante Partijen opstalrechten verkrijgen om eigenaar te worden van de WKO; en (iii) de vereiste omgevingsvergunning(en) aanvragen.

Voor alle daken binnen het plangebied geldt het principe 'geen dak onbenut'. Dit betekent dat binnen het plangebied gemiddeld:

- Minimaal 50% van het dakoppervlak wordt gebruikt voor groenvoorzieningen, ten behoeve van klimaatbestendigheid, gezondheid, biodiversiteit en hittestress; en
- Maximaal 50% van het dakoppervlak wordt gebruikt voor zonnepanelen (PV-cellen), ten behoeve van duurzame energieopwekking.

Ten aanzien van het dakoppervlak geldt verder dat:

- Op gebiedsniveau gemiddeld minimaal 25% en op blokniveau gemiddeld minimaal 20% van het dakoppervlak bestaat uit volwaardig groen; en

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 25% van het dakoppervlak bestaat uit mos sedum groen (met aandacht voor zoveel mogelijk nectar en zaadvormend groen), wat in stroken rondom of onder de zonnepanelen (PV-cellen) kan worden gesitueerd of op plekken waar volwaardig groen niet mogelijk is. <p>Partijen stellen zich ten doel om, met uitzondering van de bestaande gebouwen, gemiddeld 75% van de gebouwgebonden energie van het gehele ontwikkelprogramma duurzaam op te wekken. Dit betreft het Bijna Energieneutrale gebouwen (BENG) 3 criterium berekend overeenkomstig de bepalingmethoden van de huidige NEN 7120 norm – dan wel na herijking op basis van de (per 1 januari 2021 geïntroduceerde) NTA 8800 norm en bijbehorend rekenmodel. Indien blijkt dat overeengekomen normen niet volledig haalbaar blijken, treedt de betreffende Partij in overleg met de Gemeente.</p>
Artikel 36	Gemeentelijke praktijk richtlijn (GPR)	<p>Een bouwblok of een of meerdere gebouw(en) moeten individueel of gezamenlijk minimaal voldoen aan een GPR van gemiddeld 8,0 op de vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.</p> <p>De GPR-berekening zal gelijktijdig met de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend.</p>
Artikel 37	Merwede Lab	<p>Partijen hebben de intrinsieke wens en ambitie om van Merwede een wijk te maken waar mensen echt van houden, bestaande uit bouwblokken en openbare ruimte die zo duurzaam als mogelijk zijn met betrekking tot de volgende thema's: (i) duurzame energie; (ii) circulair bouwen; (iii) <i>social design</i>; en (iv) gezond stedelijk leven.</p> <p>Partijen zullen het Merwede Lab oprichten in een nog nader overeen te komen (rechts)vorm. Merwede Lab heeft ten behoeve van het plangebied op de thema's de volgende doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het (verder) ontwikkelen en delen van kennis en praktische inzichten om die kennis zo goed als mogelijk in te vullen; - Het innoveren en experimenteren; - Het ontwikkelen van business modellen en het aanvragen van subsidies; - Het verleggen / verhogen van de lat op het vlak van circulair materiaalgebruik en opwekking van duurzame energie in Merwede; en - Het bevorderen van public relations en de zichtbaarheid. <p>Partijen zijn verplicht aan de financiering van Merwede Lab bij te dragen naar rato van het Default Percentage.</p>
Artikel 38	Materialenpaspoort	<p>Ten behoeve van het werken naar 100% circulair bouwen in 2050, komen Partijen overeen dat elk gebouw een materialenpaspoort krijgt, waarin de gebruikte materialen worden geregistreerd ten behoeve van eventuele toekomstige verhandelbaarheid van de materialen.</p>

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>Iedere Partij zal ervoor zorgen dat bij de realisatie van de gebouwen alle bouwmaterialen worden opgenomen in het materialenpaspoort en legt deze verplichting door aan de door die Partij in te schakelen aannemer(s) zodat een compleet bestand per (deel van het) gebouw beschikbaar is op moment van oplevering van het gebouw.</p> <p>De Gemeente krijgt, na oplevering van een gebouw, toegang tot de database van het materialenpaspoort en beoordeelt binnen zes (6) weken na het verkrijgen van toegang of het materialenpaspoort conform het overeengekomen raamwerk is gevuld.</p>

HOOFDSTUK VIII – ORGANISATIE

<p>Artikelen 39 - 40</p>	<p>Directeurenoverleg en Eigenarenoverleg</p>	<p>Partijen zullen gedurende de looptijd van de SOK regelmatig over de ontwikkeling en verwezenlijking van Project Merwede overleggen in het Directeurenoverleg en het Eigenarenoverleg.</p> <p>Het Directeurenoverleg zal toezicht houden op de uitvoering van de SOK en de realisatie van project Merwede en eventuele geschillen tussen de leden van het Eigenarenoverleg zoveel mogelijk beslechten. Het Eigenarenoverleg zal elkaar raadplegen, informeren en adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van de SOK en de realisatie van project Merwede, alsmede rapporteren aan en adviseren van het Directeurenoverleg.</p> <p>Het Eigenarenoverleg en het Directeurenoverleg stemmen met gekwalificeerde meerderheid (>70%), tenzij anders wordt beslist. Het Eigenarenoverleg en het Directeurenoverleg stemmen naar rato van het Default Percentage. Het Default Percentage van de Gemeente bedraagt 37,1% zodat voor elk besluit binnen de kaders van de SOK de stem van de Gemeente benodigd is. Instemming met besluiten wordt niet op onredelijke gronden onthouden.</p> <p>De Gemeente heeft 1 vertegenwoordiger in het Directeurenoverleg en 3 vertegenwoordigers in het Eigenarenoverleg. De Private Partijen hebben elk 1 vertegenwoordiger in het Directeurenoverleg en afhankelijk van hun aandeel 1 of 2 vertegenwoordigers in het Eigenarenoverleg.</p> <p>De meeste besluiten met betrekking tot de SOK worden door het Eigenarenoverleg genomen met gekwalificeerde meerderheid (>70%), tenzij anders is overeengekomen in de SOK. Er wordt gestemd op basis van een tijdig verstrekte besluitenlijst. Indien het Eigenarenoverleg geen overeenstemming bereikt over bepaalde besluiten, moet het Directeurenoverleg proberen overeenstemming te bereiken overeenkomstig de stemverhouding in het Eigenarenoverleg, voordat de (bijzondere) geschillenregeling van toepassing kan zijn.</p> <p>Het Directeurenoverleg is onder andere bevoegd tot het nemen van alle besluiten met betrekking tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wijziging, aanvulling of beëindiging van de SOK op basis van unanimititeit en zo nodig na besluit van het College en/of de Gemeenteraad; en
--------------------------	--	---

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<ul style="list-style-type: none"> - Financiële besluiten, indien een dergelijk besluit het toegekende budget of een het bedrag van € 100.000 overstijgt.
Artikel 41	Opdrachtverstrekking	<p>Indien ter uitvoering van het bepaalde in SOK een of meer opdrachten dienen te worden verstrekt door de Partijen gezamenlijk, besluit het Eigenarenoverleg daartoe op basis van unanimititeit. Afhankelijk van de opdracht wordt deze verstrekt door de Partijen gezamenlijk elk voor haar eigen aandeel dan wel door een of meerdere Partijen met een rechtsgeldige volmacht van alle Partijen.</p> <p>Tenzij anders overeengekomen, dragen de Partijen naar rato van het Default Percentage de kosten van de opdracht en de uitvoering daarvan.</p>
Artikel 42	Projectorganisatie	Ten behoeve van de noodzakelijke kwaliteitsborging van het ontwikkelproces binnen Project Merwede worden een C-team en Q-team aangesteld. Het Q-team wordt ondersteund door de supervisor. Deze teams hebben een rol in het ontwikkelproces als bedoeld in Hoofdstuk III (<i>Ontwikkelproces</i>) en zoals hiervoor beschreven.
Artikel 43	Gebiedsmanagement	Partijen zullen in de aankomende maanden de noodzaak van aanvullend gebiedsbeheer van Merwede, onder meer op het gebied van programmering, plintbeheer, inclusiviteit van wonen en werken, en toegankelijkheid van de autoloze zone, onderzoeken. Het besluit tot inpassing van een dergelijk beheersysteem – althans de financiële consequenties daarvan – wordt genomen bij unaniem besluit van het Directeurenoverleg.
Artikelen 44 – 45	Communicatie, branding en placemaking	<p>Partijen wensen de inhoud en vorm van de communicatie en marketing rondom Project Merwede samen vorm te geven. Het Eigenarenoverleg zal een communicatiestrategie en marketingplan opstellen en hierover periodiek overleg voeren over de hieruit voortvloeiende activiteiten.</p> <p>Uitgangspunt is dat de Gemeente verantwoordelijk is voor de communicatie over de gehele Merwedekanaalzone en het Eigenarenoverleg voor Project Merwede, welke communicatie in het Eigenarenoverleg wordt afgestemd. De Private Partijen zijn individueel verantwoordelijk voor de communicatie over de door hun te realiseren Gebouwen.</p> <p>Partijen hebben voor Project Merwede het merk Merwede bepaald. Dit merk is beschreven in het <i>brandbook</i> Merwede (zoals opgenomen in een bijlage). Het <i>brandbook</i> bevat de visie, de missie, de merkwaarden, de identiteit, <i>tone of voice</i> en de merkbepaling van het merk Merwede. Ook bevat het <i>brandbook</i> voorschriften ten aanzien van de huisstijl, het logo en beeld. Partijen gebruiken collectief en individueel het <i>brandbook</i> als leidraad voor al het handelen als het gaat om communicatie, <i>placemaking</i> en andere uitingen.</p> <p>Zowel voor als tijdens de realisatie van het Project Merwede hechten Partijen waarde aan een goede en zorgvuldige communicatie met belanghebbenden in de directe omgeving (omgevingsparticipatie) als overige stakeholders (stakeholdermanagement) mede aan de hand van het door de betrokken Partij, opgestelde BLVC-plan waarin een</p>

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
---------	-----------	------------------------------------

risicoanalyse is opgenomen. De Partijen zullen in samenspraak informatie verstrekken aan de directe omgeving en de (toekomstige) eindgebruikers met betrekking tot de voortgang van de planontwikkeling in het Project Merwede.

De Gemeente draagt in overleg met de Private Partijen zorg voor:

- De formele communicatie en participatie over besluitvorming over planproducten en het Bestemmingsplan;
- De beleidsmatige communicatie over verschillende onderdelen van Project Merwede naar andere overheden en de gemeenteraad van de Gemeente;
- Het omgevingsmanagement voor de bovenwijkse voorzieningen, waaronder Mobiliteit Zuidwest, Europalaan, loop- en fietsbruggen en aangrenzende straten, Rondje Stadseiland, en Park Transwijk);
- BLVC-communicatie richting omgeving in relatie tot de overige deelgebieden van de Merwedekanaalzone en raakvlakprojecten; en
- De inspraakmogelijkheden voor de inrichting van de openbare ruimte zoals speelterreinen en beplanting.

HOOFDSTUK IX – FINANCIËLE AFSPRAKEN

Artikel 47	Financiële afdrachten	De Private Partijen zijn op grond van de SOK diverse bedragen verschuldigd aan de Gemeente voor, onder meer, het bouw- en woonrijp maken, bovenwijkse voorzieningen, verwerving en inpassing en het Q-team met supervisor. De Private Partijen voldoen de financiële afdrachten voor zover deze toekomen aan de Gemeente binnen 4 weken na ontvangst van een factuur met BTW door middel van overmaking naar de op de factuur vermelde bankrekening ten name van de Gemeente Utrecht en onder vermelding van het factuur-kenmerk.
Artikel 48	Financiële garanties	Voor de uitvoering van de SOK zijn Partijen overeenkomstig het bepaalde in de desbetreffende Artikelen bepaalde garanties overeengekomen. De bedragen van de financiële garanties zijn exclusief BTW, betreffen maximumbedragen en worden niet geïndexeerd.
Artikel 49	Begroting	Het Eigenarenoverleg stelt op basis van unanimité uiterlijk op 1 december voorafgaand aan elk jaar een begroting op voor de uitvoering van de SOK aan de hand van de conceptbegroting. De begroting wordt door het Directeurenoverleg uiterlijk op 1 februari van het betreffende jaar op basis van unanimité vastgesteld. Deze begroting is leidend voor de financiële bevoegdheden van het Eigenarenoverleg.
Artikel 50	Subsidies	Partijen zijn overeengekomen dat zij samen optrekken om zoveel mogelijk subsidie te verkrijgen voor het bewerkstelligen van de ambities uit de SOK, waaronder op het gebied van het Mobiliteitsconcept Merwede, de bovenwijkse voorzieningen en het Warmtekoudenet.

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<p>De Gemeente heeft ten behoeve van Project Merwede van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door middel van de subsidieverlening, een subsidie uit de Woningbouwimpuls toegekend gekregen voor het inpassen of verwerven van de grondeigendommen derden, de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen en de realisatie van gereguleerde woningen.</p> <p>Naast de Woningbouwimpuls-subsidie is de Gemeente verantwoordelijk voor het coördineren van andere collectieve subsidieaanvragen en cofinanciering onder Europese-, nationale- en provinciale subsidieregelingen, alsmede onder particuliere subsidieregelingen. Daarbij wordt samengewerkt met een door het Eigenarenoverleg te selecteren subsidiecoördinator als onderdeel van de projectorganisatie. De Gemeente houdt een overzicht bij van en coördineert de aanvragen voor de mogelijke collectief en individueel aan te vragen subsidieregelingen en cofinanciering en deelt dit overzicht in het Eigenarenoverleg. In een bijlage is een indicatieve lijst met subsidies opgenomen die voor (delen van) Project Merwede kunnen worden aangevraagd.</p>
Artikel 51	Zekerheden	<p>Ter meerdere zekerheid voor de nakoming van de financiële afdrachten verstrekt elke Private Partij afzonderlijk voor haar betalingsverplichtingen in verschillende fasen diverse zekerheden aan de Gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorafgaand aan het toesturen van het Bestemmingsplan door het College aan de gemeenteraad verstrekt elke Private Partij afzonderlijk een bankgarantie aan de Gemeente voor de kosten van het Bouwrijp maken; - Voorafgaand aan het vaststellen van het Bestemmingsplan door de gemeenteraad verstrekt elke Private Partij afzonderlijk aan de Gemeente een bankgarantie en een aanvullende zekerheid aan de Gemeente voor de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen; - Bij het indienen van het DO bij het C-team, verstrekt de betrokken Private Partij een bankgarantie en een aanvullende zekerheid voor de kosten voor Woonrijp maken.
Artikel 52	Fiscaliteit	<p>De SOK gaat ervan uit dat alle overdrachten onderworpen zijn aan BTW, tenzij anders overeengekomen. Indien een overdracht niet BTW-plichtig is, zullen tussen de betrokken Partijen nadere afspraken worden gemaakt over de (financiële) gevolgen van een dergelijke overdracht. De financiële gevolgen daarvan komen toe aan de betrokken Partijen.</p>
HOOFDSTUK X – VERPLICHTINGEN, NAKOMING EN AANSPRAKELIJKHEID		
Artikelen 53 – 54	Verplichtingen van Partijen	<p>Partijen kunnen nimmer aansprakelijk worden gehouden voor verplichtingen van een andere Partij, net zomin Partijen aanspraak kunnen maken op rechten van een andere Partij, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, bijvoorbeeld ten aanzien van Artikel 23 (<i>Eerste recht van koop</i>).</p>

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		Zonder uitdrukkelijke toestemming van Partijen conform het bepaalde in de SOK, is het geen van de Partijen toegestaan de Partijen gezamenlijk te vertegenwoordigen of anderszins (contractueel) te binden.
Artikel 55	Verzuim	<p>Indien een Partij, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld door een of meer andere Partijen, gedurende de daarin opgenomen redelijke termijn, welke aanvangt na de dag van het deurwaardersexploot, tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen in verband met de SOK is de betreffende Partij in verzuim.</p> <p>Voor zover het verzuim betrekking heeft op een in de SOK opgenomen betaaltermijnen en betaalmomenten wordt de redelijke termijn geacht te zijn verstreken na 10 werkdagen. Na ommekomst van deze termijn is de wettelijke handelsrente van toepassing.</p>
Artikel 57	Aansprakelijkheid	Partijen zijn met inachtneming van de beperkingen in de SOK, jegens elkaar en derden aansprakelijk conform de geldende wet- en regelgeving. De aansprekende Partij zal er voor zorg dragen dat alle redelijke maatregelen worden genomen en alle redelijke bijstand wordt verleend om eventuele verliezen te vermijden of te beperken.

HOOFDSTUK XI – DUUR EN EINDE VAN DEZE OVEREENKOMST

Artikel 58	Duur van de samenwerking	<p>De SOK duurt tot en met de voltooiing van Fase 1, tenzij het Directeurenoverleg anders besluit op verzoek van een Partij en voor zover de verzoekende Partij bepaalde (financiële) verplichtingen is nagekomen of na een besluit tot volledige beëindiging van de SOK.</p> <p>Indien er na het einde van de SOK nog aanspraken van of jegens derden zouden blijken te bestaan, die volgens de SOK invloed hebben op het resultaat, dan worden die aanspraken alsnog conform de SOK afgewikkeld en wordt de SOK geacht voort te duren tot deze aanspraken zijn afgewikkeld.</p>
Artikel 59	Tussentijdse beëindiging	<p>Naast Artikel 58 (<i>Duur van de samenwerking</i>), kan het Directeurenoverleg ook tot vervroegde beëindiging van een of meerdere Partijen besluiten in bepaalde nader omschreven situaties, zoals faillissement.</p> <p>Indien de SOK tussentijds wordt opgezegd of ontbonden, kan de Partij jegens wie deze opzegging of ontbinding plaatsvindt – vanaf die opzegging of ontbinding – geen aanspraak meer maken op winst(en), voordelen of (privé)rechten die zij in verband met de SOK heeft verkregen.</p> <p>In geval van voortijdige beëindiging of ontbinding ten aanzien van een Partij is deze Partij verplicht de andere Partijen onverwijld, overeenkomstig de SOK (of daarop gebaseerde overeenkomsten), het volgende aan te bieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haar positie onder of haar rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de SOK (met uitzondering van aanspraken die verband houden met de omstandigheden die tot een voortijdige beëindiging hebben geleid);

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		<ul style="list-style-type: none"> - Haar aandelen in de WKO B.V.; - Haar positie in het Mobiliteitsbedrijf; en - Overige rechten/aandelen/etc. (daaronder expliciet niet begrepen haar grondeigendommen).
Artikel 60	Overdraagbaarheid	<p>Geen van Partijen is bevoegd zijn Grondeigendommen en zijn positie onder dan wel zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de SOK aan een opvolgende partij in goederenrechtelijke zin over te dragen, te vervreemden, te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, vervreemding of bezwaring zouden kunnen leiden, een en ander als bedoeld in artikel 3:83 lid 2 BW, zonder schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden kan worden onthouden indien wordt voldaan aan de in Artikel 60 (<i>Overdraagbaarheid</i>) opgenomen voorwaarden.</p> <p>De Gemeente beslist binnen 4 weken na ontvangst van het verzoek tot goedkeuring en de op de transactie betrekking hebbende stukken. Van goedkeuring is uitgezonderd het bezwaren met hypotheek, voor zover die hypotheek wordt aangegaan bij een hypotheekverstrekker van goede naam en faam.</p>
HOOFDSTUK XII – ALGEMEEN		
Artikel 61	Administratie	<p>De Gemeente en de Private Partijen zullen beide afzonderlijk bijdragen in diverse betalingen.</p> <p>De Private Partijen zullen een administrateur opdracht geven dan wel een rechtspersoon oprichten die zorg draagt voor de (financiële) administratie van de financiële verplichtingen van de Private Partijen in het kader van de SOK een en ander onverlet het feit dat de Private Partijen de verplichtingen uit de SOK individueel zijn aangegaan en zullen uitvoeren. De in dit verband verschuldigde (nader overeen te komen) vergoeding zal door de Private Partijen worden voldaan naar rato van het Default Percentage Privaat.</p>
Artikel 62	Intellectueel eigendom	<p>De auteursrechten en alle rechten van gebruik ten aanzien van de vorm en inhoud van het stedenbouwkundig plan Merwede komen toe aan de Partijen gezamenlijk. Het is Partijen toegestaan Project Merwede, inclusief de in deze bepaling opgenomen rechten, te gebruiken in het kader van de uitvoering van de SOK alsmede als referentieproject.</p> <p>Alle overige plannen, modellen, schetsen, ontwerpen en dergelijke toebehoren aan de Partij(en) die tot het opstellen daarvan opdracht heeft of hebben gegeven, welke Partij(en) daarover de volledige beschikking zal of zullen houden.</p>
Artikel 63	Onvoorziene omstandigheden	<p>De Partijen zijn overeengekomen dat bepaalde omstandigheden als een "onvoorziene omstandigheid" kunnen worden aangemerkt. Indien zich een onvoorziene omstandigheid voordoet en een Partij zich op het standpunt stelt dat deze onvoorziene omstandigheid van dien aard is dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet kan worden verwacht dat de SOK ongewijzigd blijft, zullen de Partijen (alvorens zich tot de rechter te</p>

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		wenden) zich inspannen om met inachtneming van de bedoeling van de SOK en met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid, de SOK zoveel mogelijk zodanig te wijzigen dat de ontwikkeling en realisatie van Project Merwede kan worden voortgezet.
Artikel 64	Informatieplicht	De Partijen zullen de andere Partij(en) zo spoedig mogelijk te informeren, indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de SOK, dan wel op een andere wijze van belang zijn voor het Project Merwede. Voornoemde informatie wordt schriftelijk gedeeld met het Directeurenoverleg en het Eigenarenoverleg.
Artikel 65	Vertrouwelijkheid	De Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter van hun samenwerking uit hoofde van de SOK en zullen geen informatie aan (niet-betrokken) derden verstrekken, tenzij daarvoor uitdrukkelijk schriftelijk toestemming is verleend door het Directeurenoverleg, een en ander behoudens: <ul style="list-style-type: none"> - Voor zover vereist onder toepasselijk recht dan wel in beursregels of door overheidsinstanties en, voor zover mogelijk, na overleg met de andere Partij(en) over de timing en de inhoud van de bekendmaking. - Aan professionele adviseurs die aan een geheimhoudingsplicht gebonden zijn, voor zover noodzakelijk voor elk rechtmatig doel. - Voor zover de informatie algemeen bekend is.
Artikel 66	Publiekrechtelijke bevoegdheden	Partijen onderkennen dat de SOK de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente onverlet laat. De in de SOK genoemde handelingen door de Gemeente worden – voor zover het haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden betreft – aangemerkt als inspanningsverplichtingen. Bij de uitoefening van deze publiekrechtelijk taken en bevoegdheden dient de Gemeente alle betrokken belangen mee te nemen. Voor zover de publiekrechtelijke besluitvorming van de Gemeente niet in overeenstemming is met de aard of strekking van de SOK, is geen sprake van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van de SOK. Behoudens in geval van een wijziging van de Beleidsregels zoals omschreven in Artikel 15 (<i>Bestemmingsplan</i>) is de Gemeente geen kosten- of schadevergoeding verschuldigd tenzij daar bij wet in is voorzien. Iedere Partij is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van alle vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en goedkeuringen die benodigd zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan en de daaraan eventueel verbonden kosten en/of leges. De legesverordening van Gemeente is van toepassing.
Artikel 67	Toepasselijk recht en geschillenbeslechting	Op de SOK is Nederlands recht van toepassing en de rechtbank te Midden-Nederland (locatie Utrecht) bij uitsluiting bevoegd om in eerste aanleg kennis te nemen van alle geschillen voortvloeiend uit of verband houdend met de SOK.

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
		Een andere mogelijkheid is dat een beroep wordt gedaan op de bijzondere geschillenbeslechtsprocedure op basis van een bindend besluit. Een dergelijke alternatieve procedure staat niet open voor alle geschillen, maar alleen voor die welke in de SOK als zodanig zijn aangemerkt.
Artikel 68	Overige bepalingen	<p>Standaardbepalingen over het geheel van de overeenkomst, waaronder het ontbreken van bedingen ten aanzien van derden tenzij uitdrukkelijk overeengekomen, afstand van ontbindingsrechten, etc.</p> <p>Hierin is ook opgenomen dat Partijen in overleg treden over de gevolgen van eventuele procedures in het kader van een vermeende overtreding van het aanbestedingsrecht dan wel de regels over staatssteun, waaronder mede begrepen de (financiële) gevolgen van een aanpassing van de SOK zodat de vermeende strijdigheid wordt opgeheven.</p>
Artikel 69	Bijlagen	<p>De volgende bijlagen maken onderdeel uit van de SOK. Een aantal van deze bijlagen zijn openbaar (zie onder). Voor de overige bijlagen geldt dat deze vertrouwelijk zijn, maar deze samenvatting een voldoende weergave biedt van de afspraken die zijn gebaseerd op (de uitgangspunten zoals opgenomen in) de bijlagen.</p> <p>Bijlage 1 Plangebied</p> <p>Bijlage 2 Grondeigendommen na de Ruildeals</p> <p>Bijlage 3 [OPENBAAR] Stedenbouwkundig Plan Merwede (gedateerd 6 november 2020)</p> <p>Bijlage 4 [OPENBAAR] Beeldkwaliteitsplan Merwede (gedateerd 6 november 2020)</p> <p>Bijlage 5 [OPENBAAR] FO Inrichtingsplan met Plankaart van 2 december 2020</p> <p>Bijlage 6 [OPENBAAR] Bestemmingsplan Merwede</p> <p>Bijlage 7 [OPENBAAR] Beleidsregels Merwede inclusief toelichting</p> <p>Bijlage 8 Hoofdlijnenplanning van 3 december 2020</p> <p>Bijlage 9 Ontwikkelprogramma</p> <p>Bijlage 10 Blokverdeling</p> <p>Bijlage 11 Blokcapaciteit</p>

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
---------	-----------	------------------------------------

Bijlage 12	Toelichting 'slimme doorsnede'
Bijlage 13	Verrekening Ruildeals
Bijlage 14	Bandbreedte servicekosten studentenwoningen
Bijlage 15	Afsprakenkader sociale woningbouw in Merwede van 27 november 2019
Bijlage 16	a. Kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding studentenwoningen b. Kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding sociale huur
Bijlage 17	[OPENBAAR] Actieplan Middenhuur van december 2017
Bijlage 18	Huurprijsverloop Middenhuur
Bijlage 19	Kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding Middenhuur
Bijlage 20	Kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding betaalbare koop
Bijlage 21	Afsprakenkader Maatschappelijke voorzieningen
Bijlage 22	Demarcatielijst Casco+ Maatschappelijke voorzieningen
Bijlage 23	Kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding Maatschappelijke voorzieningen
Bijlage 24	Matenplan
Bijlage 25	Checklist C-team
Bijlage 26	Kaveloverstijgende leidingen en kabels
Bijlage 27	Indicatieve Fasering en planning
Bijlage 28	[OPENBAAR] Plan van Aanpak Monitoring
Bijlage 29	Conceptreserveringsovereenkomst
Bijlage 30	Concept-uitgifteovereenkomst

ARTIKEL	ONDERWERP	KORTE BESCHRIJVING VAN HET ARTIKEL
---------	-----------	------------------------------------

Bijlage 31		Verwervings- en Inpassingsplan
Bijlage 32		Programma van Eisen Parkeervoorzieningen (hoofdlijnen)
Bijlage 33		Betaaltermijnen Gemeente voor Parkeervoorzieningen
Bijlage 34		Tekening energievoorziening Merwede
Bijlage 35		Voorontwerp bodemenergiesysteem
Bijlage 36		Kostenraming WKO van 7 september 2020
Bijlage 37		IF-overeenkomst van 24 april 2020
Bijlage 38		Zoekgebied inpassing TEO
Bijlage 39		Rapport Ruimtelijke Inpassing Zonnepanelen
Bijlage 40		Memo Merwede Lab van 10 juni 2020
Bijlage 41		Handreiking van Madaster van 18 maart 2020
Bijlage 42		Stappenplan IFC import van Madaster
Bijlage 43		Brandbook Merwede
Bijlage 44		Overzicht betalingsverplichtingen financiële afdrachten
Bijlage 45		Omvang zekerheden per Private Partij
Bijlage 46		Indicatief overzicht van mogelijke subsidies