

TRANSITIE-OVEREENKOMST

INZAKE OVERGANG BEHEER OPENBARE RUIMTE RIVERPARC

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE ZEVENAAR**, zetelende te Zevenaar, ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet en het volmachtbesluit inzake transitieovereenkomst Riverparc vertegenwoordigd door haar locoburgemeester mevrouw J.G. van Norel-Hansen,

hierna aangeduid als: "**de Gemeente**";

en

2. de stichting **STICHTING WOONBELANGEN RIVERPARC**, zetelende te Zevenaar en gevestigd te (6988 CE) Lathum aan de Zilvermeeuw 28, rechtsgeldig volgens haar statuten vertegenwoordigd door de heer O. van Dokkum (voorzitter) en de heer G.H.W. Fischer (penningmeester),

hierna aangeduid als: "**SWR**";

en

3. de stichting **STICHTING RIVERPARC ONROEREND GOED**, zetelende te Zevenaar en gevestigd te (6988 CE) Lathum aan de Blauwe Reiger 7, rechtsgeldig volgens haar statuten vertegenwoordigd door de heer O. van Dokkum (voorzitter) en de heer F.J.M. Franken (secretaris),

hierna aangeduid als: "**SROG**";

Partijen sub 2 en 3 worden hierna gezamenlijk en in enkelvoud ook aangeduid als "**de Stichtingen**";

De Gemeente en de Stichtingen worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als: "**Partijen**";

NEMEN IN AANMERKING:

de volgende uitgangspunten inzake het beheer en financiële afdoening daarvan aangaande de overgang en legalisering van Riverparc als recreatiegebied met 345 recreatiewoningen als woonwijk van de gemeente Zevenaar:

1. In de openbare vergadering van 20 december 2004 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Angerlo besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan om te komen tot de legalisatie van de permanente bewoning van de 345 recreatiewoningen op Riverparc, waaronder de voorwaarde van kortweg gezegd "kostenverhaal" op de Stichtingen, althans op de eigenaren van de woningen van Riverparc;
2. De gemeente Angerlo is per 1 januari 2005 gefuseerd met de Gemeente Zevenaar;
3. Op 21 december 2006 is een intentieverklaring gesloten tussen de Stichting Woonbelangen Rhedermeer, thans SWR, en de Gemeente. In deze verklaring zijn de randvoorwaarden aangegeven waarbinnen de Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan de voorgenomen legalisatie van de permanente bewoning van de recreatiewoningen op Riverparc;
4. Een van de voorwaarden is dat de grond van het toekomstig openbaar gebied na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door de Stichtingen wordt

- overgedragen aan de Gemeente voor een symbolisch bedrag en welke gronden in eigendom aan SROG toebehoren;
5. Partijen hebben recentelijk geconstateerd dat op het toekomstig openbaar gebied erfdiensbaarheden rusten ten gunste van de individuele woningeigenaren van Riverparc, waaronder een vergaande onderhouds- en beheerplicht en een instandhoudingsplicht van de oevers. De Gemeente kan en wil niet akkoord gaan met het overnemen van deze erfdiensbaarheden. Ingeval van overdracht van het toekomstig openbaar gebied zou dit echter alleen opgelost kunnen worden door alle individuele woningeigenaren bij notariële akte afstand te laten doen van de erfdiensbaarheden, hetgeen een ongewenste en kostbare oplossing zou zijn. Partijen hebben een alternatieve oplossing gevonden in het vestigen van een zakelijk recht op het toekomstig openbaar gebied zodanig dat de Gemeente enerzijds wel kan beschikken over dit toekomstig openbaar gebied als ware zij eigenaar, terwijl de Gemeente anderzijds niet kan worden aangesproken op voornoemde erfdiensbaarheden;
 6. Partijen hebben afspraken gemaakt om te komen tot de legalisatie van de permanente bewoning van de 345 recreatiewoningen op Riverparc. Onderdeel van deze afspraken is dat maximaal 5 (vijf) bouwkvavels met een woonfunctie en eventueel een meervoudige functie wonen/werken aan Riverparc worden toegevoegd, en welke bouwkvavels de Stichtingen mogen ontwikkelen teneinde inkomsten te genereren om de legalisatie te bekostigen;
 7. Partijen zijn zich ervan bewust dat, mede gelet op het bindend advies van mr. J.P. Hoegge d.d. 20 april 2011, het op voorhand niet onomstotelijk vaststaat dat er afdoende publiek- dan wel civielrechtelijke grondslag bestaat voor het verhaal van kosten als bedoeld in sub 1 van deze overwegingen. Partijen zijn zich er echter van bewust dat zonder dit kostenverhaal de voorgenomen legalisering niet plaatsvindt, terwijl beide Partijen belang hebben bij de voorgenomen legalisering. Partijen achten het kostenverhaal, zoals nader uitgewerkt in deze transitieovereenkomst, dan ook niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid. Van belang is daarbij dat Partijen bij de totstandkoming van deze transitieovereenkomst als gelijkwaardige partijen onderhandelingen hebben gevoerd en zich daarbij hebben laten bijstaan door professionele juridische adviseurs, waarbij zij opgemerkt dat de bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan bij de raad van de Gemeente rust;
 8. Partijen wensen de gemaakte afspraken vast te leggen in onderhavige transitieovereenkomst,

KOMEN OVEREEN ALSVOLGT:

Artikel 1 - Doelstelling

1. Partijen stellen zich ten doel om van Riverparc een woonwijk van de gemeente Zevenaar te realiseren waarvan het beheer en onderhoud van de openbare ruimte door de Gemeente zal plaatsvinden op de wijze zoals in de Gemeente gebruikelijk is, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 7.
2. Deze overeenkomst regelt de samenwerking tussen de Gemeente enerzijds en SROG en SWR anderzijds en legt de verdeling vast van de werkzaamheden en kosten met betrekking tot de beoogde herontwikkeling, c.q. herziening van het (bestemmingsplan van het) plangebied Riverparc.

Artikel 2 - Verplichtingen van de Gemeente

1. Nadat het bestemmingsplan waarbij de legalisatie van het gebruik van de 345 recreatiewoningen en maximaal 5 (vijf) bouwkvavels voor permanente bewoning wordt vastgelegd als reguliere woonwijk van Zevenaar, onherroepelijk is, worden in opdracht en onder verantwoordelijkheid van de Gemeente gefaseerd de volgende werken uitgevoerd:

- a. de aanpassing van de entree (inclusief het verwijderen van de slagbomen) conform de als **bijlage 1** aangehechte tekening;
 - b. de aanpassing van de centrale as en infrastructuur (met name vier drempels) op het park conform de als bijlage 1 aangehechte tekening;
 - c. het vervangen, c.q. aanleggen van een speelplaats bij de entree conform de als bijlage 1 aangehechte tekening;
 - d. het ophogen en schoonmaken van de grasbetonstenen conform de als **bijlage 2** aangehechte tekening;
 - e. het verplaatsen van 3 (drie) straatlantaarns;
 - f. het aanbrengen van verharding ten behoeve van het aanbieden van containers;
 - g. het aanleggen van brandkranen;
 - h. het aanleggen van de noodweg als bedoeld in artikel 8.
2. De in lid 1 genoemde werkzaamheden worden door de Gemeente uitgevoerd conform de gebruikelijke normen en werkwijze die daarvoor in de Gemeente worden gehanteerd. Indien de tussen Partijen gemaakte afspraken, zoals aangegeven in lid 1, afwijken van de Gemeentelijke normen, dan prevaleren de afspraken. Aangezien de Stichtingen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 de kosten van deze werkzaamheden voor hun rekening nemen, behoeft elke opdrachtverstrekking voor deze werkzaamheden de voorafgaande goedkeuring van de Stichtingen. De Stichtingen zullen de goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Indien de Stichtingen de goedkeuring niet binnen 10 (tien) werkdagen nadat de Gemeente daarom heeft gevraagd verlenen, dan worden de Stichtingen geacht de goedkeuring te hebben verleend. Indien de Stichtingen binnen deze 10 (tien) werkdagen nadat de Gemeente daarom heeft gevraagd hun goedkeuring onthouden, dan zullen de Stichtingen de Gemeente daarbij tegelijk schriftelijk hun motivatie om de goedkeuring te onthouden kenbaar maken.
 3. De Gemeente verplicht zich voor deze werkzaamheden om op eerste verzoek van de Stichtingen een afschrift van de opdrachtverstrekking, en in geval een opleveringsrapport wordt opgesteld een opleveringsrapport, aan de Stichtingen te verstrekken. De Gemeente geeft de Stichtingen de mogelijkheid om aanwezig te zijn bij de uitvoeringen en/of opleveringen van deze werkzaamheden.
 4. De Gemeente verplicht zich de door de Stichtingen gevraagde herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen, tenzij na het ondertekenen van deze overeenkomst blijkt dat de voorgenomen herziening niet mogelijk is. De Stichtingen krijgen bij een onherroepelijk herziend bestemmingsplan de mogelijkheid om maximaal 5 (vijf) nieuwe bouwkvavels met een woonfunctie, en eventueel een meervoudige functie wonen/werken, op Riverparc te realiseren en te verkopen, binnen de gebiedsgrenzen die het (ontwerp)bestemmingsplan hiervoor biedt. Alle hiermee gemoeide werkzaamheden komen voor rekening en risico van de Stichtingen.
 5. Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente, althans haar organen, te allen tijde onverlet.
 6. Indien en zodra de herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is verplicht de Gemeente zich om het toekomstig openbaar gebied, inclusief het parkmeubilair, de hondenuitlaatterreinen en speeltoestellen van Riverparc te onderhouden en te beheren overeenkomstig het gebruikelijke niveau dat de Gemeente hanteert bij normale woonwijken in haar gemeente, zulks met in achtname van het bepaalde in artikel 5 lid 7.
 7. De Gemeente vrijwaart de Stichtingen voor aanspraken van de Gemeente en/of derden jegens de Stichtingen die het gevolg zijn van gebrekkig onderhoud en/of beheer van de Gemeente, voor zover dit onderhoud en/of beheer niet het gebruikelijke niveau heeft gehad dat de Gemeente hanteert bij normale woonwijken in haar gemeente.

Artikel 3 - Verplichtingen van de Stichtingen

1. De Stichtingen nemen (hoofdelijk) de kosten van de volgende onderwerpen, c.q. werkzaamheden voor hun rekening:
 - a. De gemaakte interne- en externe advieskosten:
 - Witteveen + Bos: rapport onderzoek waterkeringen ad € 25.253,00 excl. BTW;
 - Witteveen + Bos: rapport ontsluiting ad. € 11.850,00 excl. BTW;
 - Witteveen + Bos: rapport civiel en onderhoud ad. € 14.349,80 excl. BTW;
 - Witteveen+ Bos: rapport ontwerp entree en herstel drains € 2.500,00 excl. BTW;
 - Dirkzwager Advocaten: advies veiligheid / aansprakelijkheid ad € 22.329,75 excl. BTW;
 - Witpaard: bestemmingsplan ad. € 25.975,00 excl. BTW;;
 - Repcon: rapport speeltoestellen ad € 163,00
 - Breijn: rapport deflectiemetingen ad € 3.630,00 excl. BTW;
 - Oranjewoud: rapport second opinion ad € 19.293,75 excl. BTW;
 - Ambtelijke kosten ad € 64.797,90.
 - b. De kosten voor de aanpassing van de entree (inclusief het verwijderen van de slagbomen) ad € 80.000,00 excl. BTW;
 - c. De kosten voor het aanpassen van de centrale as en infrastructuur (met name drempels) op het park ad € 15.000,00 excl. BTW;
 - d. De kosten voor de verplaatsing van de 3 (drie) straatlantaarns ad € 3.050,00 excl. BTW;
 - e. De kosten voor het ophogen en schoonmaken van de grasbetonstenen ad € 41.700,00 excl. BTW;
 - f. De kosten van het vervangen c.q. aanleggen van een speelplaats bij de entree ad € 20.000,00 excl. BTW;
 - g. De kosten van het aanbrengen van verharding ten behoeve van het aanbieden van containers ad € 6.500,00 excl. BTW;
 - h. De kosten van de aanleg van de brandkranen ad € 35.200,00 excl. BTW;
 - i. Een bijdrage in de kosten van de aanleg van een noodweg ad € 451.000,00.
2. In lid 1 is een inschatting opgenomen van de kosten voor de reeds verrichte of nog te verrichten werkzaamheden door de Gemeente als bedoeld in artikel 2 lid 1. Al deze werkzaamheden komen voor rekening van de Stichtingen. De daadwerkelijke kosten, inclusief de meer- en minderkosten worden op basis van nacalculatie achteraf berekend en verrekend met, c.q. in rekening gebracht bij, de Stichtingen. De Stichtingen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de betalingsverplichting.
3. De betaling van de kosten als bedoeld in lid 1 door de Stichtingen vindt plaats direct na goedkeuring van de Stichtingen van de betreffende werkzaamheden als bedoeld in artikel 2 lid 2 waar de kosten opzien, behoudens ingeval als gevolg van de in lid 2 bedoelde nacalculatie bij de Gemeente nadere kosten in rekening worden gebracht, welke nadere kosten alsdan door de Stichtingen worden voldaan opdat de Gemeente deze nadere kosten tijdig kan betalen aan de betreffende opdrachtnemer.
4. Ingeval, ondanks de inspanningen van Partijen, het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt vastgesteld en/of kan worden herzien, dan wel deze overeenkomst wordt ontbonden, dan laat zulks de betalingsverplichting van de Stichtingen jegens de Gemeente voor reeds verrichte werkzaamheden en/of werkzaamheden waar reeds opdracht voor is verstrekt, onverlet. Het risico ter zake ligt volledig bij de Stichtingen. Tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden door de Gemeente geen nadere opdrachten gegeven, tenzij Partijen zulks expliciet schriftelijk overeenkomen

5. SWR heeft de Gemeente een voorschot van € 160.000,00 betaald voor de kosten als bedoeld in lid 1 sub a. Dit voorschot zal worden verrekend met de betalingen als bedoeld in lid 3.
6. Het bedrag ad € 451.000,- als bedoeld in lid 1 onder i is bestemd voor de bekostiging van de noodweg als bedoeld in artikel 8, is vast en komt niet voor nacalculatie in aanmerking. In afwijking van het bepaalde in lid 2 vindt de betaling van het bedrag ad € 451.000,- plaats op het moment dat de Gemeente hoofdopdracht verstrekt voor de aanleg van de noodweg en de Stichtingen hiervan in kennis worden gesteld.

Artikel 4 - Tegemoetkoming in de planschade

1. Ingeval een derde op basis van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de legalisatie van het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning wordt vastgelegd als reguliere woonwijk van de Gemeente, daartoe een verzoek indient en de Gemeente gehouden is tot vergoeding in de tegemoetkoming van planschade op grond van afdeling 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening, over te gaan, zullen de Stichtingen het bedrag van deze door de Gemeente uit te keren schadevergoeding aan de Gemeente vergoeden. Ook de kosten, die door de Gemeente ter zake van de (onafhankelijke) externe advisering moeten worden gemaakt, komen volledig voor rekening van de Stichtingen. De betaling dient plaats te vinden op eerste verzoek van de Gemeente. Dit verzoek tot betaling wordt niet eerder gedaan dan nadat het besluit tot toekenning van de planschadevergoeding onherroepelijk is geworden.
2. Indien een verzoek tot planschadevergoeding wordt ingediend, wordt dit verzoek behandeld overeenkomstig het bepaalde in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Zevenaar 2009" en/of andere van toepassing zijnde wettelijke regelingen. De Gemeente informeert de Stichtingen over ingediende planschadeverzoeken en de verdere procedure. De Stichtingen worden, als derde-belanghebbende(n), in de gelegenheid gesteld te worden gehoord door de adviseur en/of het Gemeentebestuur.
3. Partijen komen overeen dat door middel van ondertekening van deze overeenkomst alle voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkomingen in de planschade anderszins verzekerd is door de Stichtingen.

Artikel 5 - Vestiging van een kwalitatieve verplichting voor het toekomstig openbaar gebied

1. Indien en zodra het bestemmingsplan, waarbij de legalisatie van het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning in Riverparc wordt vastgelegd als reguliere woonwijk van Zevenaar, onherroepelijk is, verplichten de Stichtingen zich bij kwalitatieve verplichting voor onbepaalde tijd en onvoorwaardelijk te dulden dat de Gemeente, als ware zij eigenaar, ten behoeve van onderhoud, beheer (inclusief reconstructies) kan beschikken over het toekomstig openbaar gebied, welke grond in het herziende bestemmingsplan bestemd is voor de openbare ruimte (inclusief infrastructuur, maar exclusief oever), een en ander zoals nader met de kleur paars aangegeven op de als **bijlage 3** aangehechte tekening.
2. De kwalitatieve verplichting heeft tot doel:
 - a. om de Gemeente de onvoorwaardelijke mogelijkheid te bieden om het toekomstig openbaar gebied te onderhouden en beheren (inclusief reconstructies) overeenkomstig het gebruikelijke niveau dat de Gemeente hanteert bij normale woonwijken in haar gemeente, en tot welk onderhoud en beheer zij zich door ondertekening van deze overeenkomst ook verplicht;
 - b. om de Stichtingen het eigendom van het toekomstig openbaar gebied te laten behouden, zodat de Stichtingen volledig verantwoordelijk blijven voor de

nakoming van de bestaande erfdiensbaarheden die op dit toekomstig openbaar gebied rusten.

3. De inhoud en reikwijdte van de kwalitatieve verplichting is vastgelegd in de concept notariële akte die als **bijlage 4** is aangehecht.
4. Onderdeel van het toekomstig openbaar gebied als bedoeld in lid 1 zijn de voorstroken van de individuele woningen waarin zich onder meer nutsvoorzieningen bevinden. De voorstroken zijn veelal in gebruik bij de betreffende individuele woningeigenaar of –gebruiker op Riverparc. De Stichtingen verplichten zich in de kwalitatieve verplichting jegens de Gemeente onvoorwaardelijk te dulden dat de Gemeente en door haar ingeschakelde derden zich mogen roeren in deze voorstroken als ware hij eigenaar van deze voorstroken, waaronder het verrichten van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de notariële akte waarin de kwalitatieve verplichting is vastgelegd (bijlage 4).
5. Partijen stellen vast dat één of meer woningeigenaren van Riverparc de voorstroken bij hun tuin hebben getrokken. Om eigendomsverkrijging door middel van verjaring te voorkomen hebben de Stichtingen zich verplicht om alle eigenaren een aangetekende brief te verzenden die deze (mogelijke) verjaring stuit. Deze brieven zijn bij ondertekening van deze overeenkomst reeds verzonden. De Stichtingen verstrekken de Gemeente binnen 7 (zeven) dagen na ondertekening van deze overeenkomst een kopie van deze brieven.
6. Partijen geven één van de notarissen van Dirkzwager advocaten & notarissen te Arnhem (hierna: ‘Notaris’) opdracht onder voorbehoud van een voor de Stichtingen convenieerde prijsopgaaf, om de notariële akte waarin de kwalitatieve verplichting is vastgelegd in te schrijven in de openbare registers indien en zodra het bestemmingsplan, waarbij de legalisatie van het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning in Riverparc wordt vastgelegd als reguliere woonwijk van Zevenaar, onherroepelijk is en herzien en vastgesteld. Voor rekening van de Stichtingen zijn de onderzoekskosten en de notariële kosten, waaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte, de kosten voor het opstellen van de akte, alsmede eventuele bijkomende kosten. Partijen betalen ieder de kosten van hun eigen overige (juridische) adviseur(s).
7. Na het inschrijven van de notariële akte in de openbare registers zal de Gemeente het de Stichtingen toestaan om de toekomstige openbare ruimte, op eigen kosten, aanvullend te onderhouden en te beheren, mits daarbij de geldende, c.q. gebruikelijke zorgvuldigheids- en veiligheidseisen in acht worden genomen en dit aanvullend onderhoud en beheer niet leidt tot een verslechtering van het door de gemeente verrichte onderhoud en beheer, alsmede dat dit aanvullend onderhoud en beheer er niet toe mag leiden dat de gemeente met aanvullende onderhoud- en beheerkosten worden geconfronteerd. Het aanvullend onderhoud en beheer behoeft dan ook de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente en welke goedkeuring de Gemeente niet op onredelijke gronden zal weigeren. De Stichtingen streven hierbij naar handhaving van de huidige woonkwaliteit. De Stichtingen vrijwaren de Gemeente voor schade en/of ondervonden nadeel ten gevolge van aanspraken van henzelf en/of derden jegens de Gemeente wegens het verrichten van dit aanvullend onderhoud en beheer. Partijen zullen over de praktische gang van zaken ter zake van het aanvullend onderhoud en beheer nadere schriftelijke afspraken maken alvorens de Stichtingen toestemming krijgen om aanvullend onderhoud en beheer te verrichten.

Artikel 6 - Waterkering, oever

1. De oever van Riverparc, een en ander zoals nader met de kleur groen aangegeven op de als bijlage 3 aangehechte tekening, is en blijft eigendom van de Stichtingen, althans van SROG (de 'oever').
2. De Stichtingen zijn verantwoordelijk voor goed en deugdelijk beheer, onderhoud en inspectie van de oever. De Stichtingen garanderen jegens de Gemeente dat de kwaliteit en de hoogte van de oever, gerelateerd aan de primaire waterkering, te allen tijde aan de daarvoor geldende (huidige en toekomstige) wet- en regelgeving voldoet, behoudens het bepaalde in dit artikel.
3. De Stichtingen hebben ingenieursbureau DHV in juni 2011 een inspectieplan laten opstellen (**bijlage 5**), welk inspectieplan integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst. Het inspectieplan dient door de Stichtingen binnen 8 (acht) weken na ondertekening van deze overeenkomst te worden aangevuld in die zin dat ook de toetsing van de hoogte van de oever aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving integraal in kaart wordt gebracht. De Stichtingen zijn verplicht om overeenkomstig het bepaalde in het inspectieplan de kwaliteit van de oever voor eigen rekening eens in de vijf jaar te laten toetsen door een onafhankelijke deskundige. De deskundige stelt daarvan een inspectierapport op. De Stichtingen zijn verplicht om de Gemeente deze inspectierapporten integraal ter beschikking te stellen. Mocht uit deze vijfjaarlijkse toets blijken dat de kwaliteit en het niveau van de oever onvoldoende is, dan wordt de oever door en op kosten van de Stichtingen op het vereiste kwaliteits- en hoogteniveau gebracht, waarbij de hoogte is beperkt tot maximaal NAP + 12,60m.
4. Partijen stellen vast dat de oever momenteel plaatselijk een hoogte heeft van minimaal NAP + 12,40m en nergens lager is dan NAP + 12,40m. Daarmee voldoet de oever niet aan de huidige norm van de hoogte van de oever gerelateerd aan de primaire waterkering, welke norm momenteel NAP + 12,60m bedraagt. De Gemeente is bereid een overgangsperiode in te gelasten waarin zij de Stichtingen tot 2017, of zoveel eerder als definitief duidelijkheid bestaat omtrent het programma "Ruimte voor de Rivier", niet verplicht om de oever tot NAP + 12,60m te verhogen. Hierbij neemt de Gemeente in aanmerking dat te verwachten is dat in 2015, bij de evaluatie van het programma "Ruimte voor de Rivier", een waterstandverlaging wordt doorgevoerd waardoor volstaan kan worden met een hoogte van de oever van NAP + 12,40m.
5. De Stichtingen vrijwaren de Gemeente voor aanspraken van derden die het gevolg zijn van eventuele overstromingen in Riverparc gedurende de overgangsperiode.
6. Onverminderd het bepaalde in lid 5 betalen de Stichtingen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld, een bedrag ad € 100.000,- aan de Gemeente, welk bedrag dient ter minimale dekking, c.q. bekostiging van eventuele aanspraken van derden op de Gemeente die het gevolg zijn van eventuele overstromingen in Riverparc gedurende de overgangsperiode, dan wel in de periode ná de overgangsperiode op het moment dat de Stichtingen gebruik maken van hun recht om de hoogte van oever niet aan te passen aan de alsdan geldende norm voor de hoogte van de oever gerelateerd aan de primaire waterkering. Het bedrag ad € 100.000, inclusief daarover op te bouwen rente, komt de Gemeente toe ongeacht of er een beroep op wordt gedaan, zulks met inachtneming van het bepaalde in lid 8. Alvorens de Gemeente aanspraak maakt op het bedrag van €100.000,- zal zij hierover overleg voeren met de Stichtingen. De bij de Gemeente ingediende schadeclaims dienen de redelijkheidstoets te doorstaan.
7. Iedere keer dat de Gemeente het bedrag ad € 100.000,- vermeerderd met de daarover opgebouwde rente heeft moeten aanspreken ter dekking, c.q. bekostiging van voornoemde aanspraken van derden, zullen de Stichtingen op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag vermeerderd met de daarover opgebouwde rente weer aanzuiveren tot een bedrag ad. € 100.000,-.

8. Op het moment dat de Stichtingen gebruik maken van hun recht om de oever aan te passen aan de alsdan geldende norm voor de hoogte van de oever gerelateerd aan de primaire waterkering, dan wel op het moment dat de oever door enige andere omstandigheid aan deze norm voldoet, dan zal de Gemeente op eerste verzoek van de Stichtingen het bedrag ad. € 100.000,- inclusief de daarover opgebouwde rente, terugbetalen, tenzij de aanzuivering als bedoeld in het vorige lid niet heeft plaatsgevonden. In dat geval zal pro rata een lager bedrag met rente worden terugbetaald.
9. Indien de geldende norm voor de hoogte van de oever gerelateerd aan de primaire waterkering op een later moment weer wijzigt in die zin dat de oevers moeten worden opgehoogd en de Stichtingen maken alsdan gebruik van hun recht om de hoogte van oever niet aan te passen aan de alsdan geldende norm voor de hoogte van de oever gerelateerd aan de primaire waterkering, dan herleeft het bepaalde in leden 6, 7 en 8.
10. Met betrekking tot het bepaalde in leden 6, 7 en 8 wordt de dan geldende rekenrente die de Gemeente algemeen hanteert toegepast. De Gemeente volgt daarbij de markt.
11. De Stichtingen zullen uiterlijk in het jaar 2017 de oever verhogen tot NAP +12,60m, tenzij op dat moment door uitvoering van maatregelen in het kader van de rivieringrepen van het programma "Ruimte voor de Rivier" voldoende objectief vast staat dat kan worden volstaan met een hoogte van NAP +12,40m of een andere alsdan geldende norm voor de primaire waterkering (kan dus ook hoger of lager zijn). Daarbij wordt ten aanzien van Riverparc, dat buitendijks is gelegen, ook na 2017 uitgegaan van de in de regio geldende veiligheidsnorm voor de primaire waterkering voor de binnendijkse gebieden, te weten een gemiddelde overschrijdingskans (overstroming) van 1/1.250, met dien verstande dat de oever indien noodzakelijk zal worden opgehoogd tot een hoogte van maximaal NAP + 12,60m.
12. Indien na 2017 de norm voor de primaire waterkering verslechtert, in die zin dat dan een hogere oeverhoogte dan NAP + 12,60m nodig zou zijn, dan hebben de Stichtingen niet de plicht maar wel het recht om de oever aan deze gewijzigde norm te verhogen. Indien de Stichtingen van dit recht gebruik maken en er voor kiezen de oever niet aan de gewijzigde norm te verhogen, dan vrijwaren zij de Gemeente voor aanspraken van derden die het gevolg zijn van eventuele overstromingen in Riverparc na 2017.
13. Mochten er uiterlijk in 2016 bijzondere omstandigheden zijn op basis waarvan het in objectieve zin gerechtvaardigd is om de besluitvorming ten aanzien van de verhoging van de oever tot NAP +12,60m of zoveel hoger als de alsdan geldende norm voor de primaire waterkering voorschrijft in 2017 uit te stellen, waaronder mede verstaan de omstandigheid dat de verwachte waterstandsverlaging als gevolg van de maatregelen in het kader van het programma "Ruimte voor de Rivier" op dat moment nog niet van kracht zou zijn, en gedurende de periode van uitstel de oeverhoogte minimaal NAP +12,40m blijft, dan zal door de Gemeente een heroverweging plaatsvinden zodanig dat de uitvoering van de eventuele oeververhoging tot NAP +12,60m wordt uitgesteld. De Gemeente zal hierbij overleg voeren met de Stichtingen, onverminderd het feit dat de beslissingsbevoegdheid ter zake bij de Gemeente ligt, waarbij in redelijkheid rekening wordt gehouden met de belangen van de Stichtingen en de bewoners van Riverparc.

Artikel 7 - Kostenverhaal

1. Ten aanzien van de legalisatie van het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning en het vastleggen als reguliere woonwijk van de gemeente Zevenaar, alsmede de toevoeging van maximaal 5 (vijf) bouwkavels aan het plangebied, wordt geen exploitatieplan ontwikkeld en vastgesteld, omdat het kostenverhaal door middel van deze overeenkomst anderszins verzekerd is.

2. Niet uit te sluiten valt dat na het sluiten van deze overeenkomst een geschil kan ontstaan over de publiek- dan wel privaatrechtelijke grondslag van de verhaalbaarheid van de kosten die de Stichtingen ingevolge deze overeenkomst aan de Gemeente dient te betalen. Partijen zijn zich er evenwel van bewust dat de Gemeente niet bereid is om medewerking te verlenen aan een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan om te komen tot de legalisatie van de permanente bewoning van de 345 recreatiewoningen op Riverparc en/of de toevoeging van de maximaal 5 (vijf) bouw kavels aan het plangebied, indien en voor zover de Stichtingen, dan wel de individuele woningeigenaren op Riverparc, de kosten betalen van werkzaamheden die samenhangen met de voorgenomen legalisering en de ontwikkeling en realisatie van de bouw kavels voor woningen, waaronder de in artikel 3 genoemde kostenposten.
3. Partijen verklaren door ondertekening van deze overeenkomst dat het overeengekomen kostenverhaal niet in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. De Stichtingen doen nadrukkelijk afstand van hun (eventuele) recht om onverschuldigde betaling en/of revindicatie te vorderen ter zake van de in artikel 3 genoemde kostenposten. De Stichtingen vrijwaren de Gemeente voor aanspraken van derden uit hoofde van een eventuele onverschuldigdheid van deze betalingen.

Artikel 8 - Aanleg noodweg

1. Indien en zodra de kwalitatieve verplichting voor het toekomstig openbaar gebied als bedoeld in artikel 5 is gevestigd, alsmede de Stichtingen de kosten ad € 451.000,- als bedoeld in artikel 3 lid 7 hebben betaald aan de Gemeente, is de Gemeente verplicht om een noodweg naar Riverparc aan te leggen zodra de omgevingsvergunning voor de noodweg onherroepelijk is.
2. De Gemeente is verplicht de noodweg zodanig te realiseren dat deze tevens kan worden gebruikt als regulier fiets- en voetpad, een en ander overeenkomstig het rapport Witteveen + Bos Ontsluiting Riverparc definitief 2 d.d. 10 februari 2010 (**bijlage 6**) en het daarop te baseren ontwerp.

Artikel 9 - Flexibiliteit en wijziging van de overeenkomst

1. Mocht ten gevolge van een wijziging van omstandigheden buiten toedoen van Partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer op de thans voorgestelde wijze mogelijk zijn, dan zijn beide Partijen verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst die zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande inhoud en strekking van de overeenkomst, de daarin neergelegde rechten en verplichtingen van ieder van partijen en de (financiële) verhouding tussen Partijen.
2. In het geval een partij meent dat de andere partij tekort schiet in de nakoming van één of meer van de op haar rustende verplichtingen, alsmede in alle onvoorziene omstandigheden, die gevolgen (kunnen) hebben voor de rechtsverhouding tussen Partijen, zullen Partijen met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten binnen het overleg tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdende met wederzijdse gerechtvaardigde belangen.
3. In geval één van Partijen op redelijke gronden een wijziging van de overeenkomst wenst, dan is de andere partij in beginsel gehouden daaraan in redelijkheid medewerking te verlenen, mits althans de partij op wiens instigatie de wijziging plaatsvindt, bij optredend financieel nadeel voor de andere partij, die partij daarvoor volledig schadeloos stelt.
4. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar zou(den) zijn, zijn Partijen gehouden met elkaar een nieuwe overeenkomst te sluiten

die zoveel als mogelijk recht doet aan de intenties van Partijen bij het aangaan van deze overeenkomst.

Artikel 10 - Slotbepalingen

1. De bijlagen en de overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert de overeenkomst.
2. De volgende bijlagen die deel uitmaken van de overeenkomst:

<u>Bijlage 1</u>	Tekening aanpassing entree, centrale as, infrastructuur en speelterrein d.d. 14 december 2011
<u>Bijlage 2</u>	Tekening ophogen en schoonmaken van de grasbetonstenen d.d. 6 december 2011
<u>Bijlage 3</u>	Tekening openbare ruimte en oever d.d. 14 december 2011
<u>Bijlage 4</u>	Concept akte van vestiging kwalitatieve verplichting d.d. 28 november 2011
<u>Bijlage 5</u>	Riverparc Lathum, Inspectieplan oevers d.d. juni 2011 definitief van DHV
<u>Bijlage 6</u>	Ontsluiting Riverparc definitief 2 d.d. 10 februari 2010 van Witteveen & Bos

De volgende rapporten zijn opgesteld in het kader van het proces om te komen tot bestemmingswijziging van Riverparc, maar maken uitdrukkelijk geen deel uit van deze overeenkomst:

- Witteveen & Bos "Onderzoek en schetsontwerp veiligheid Riverparc";
- Witteveen & Bos "Veiligheidsanalyse oeverversterking Riverparc"d.d. 6 juli 2010;
- Witteveen & Bos "Nadere verklaring veiligheid" d.d. 19 juli 2010;
- Witteveen & Bos "Riverparc raming onderhoudskosten" d.d. 16 maart 2010;
- Oranjewoud "Wonen in Riverparc De waterveiligheid van Riverparc"d.d. 18 juni 2010;
- Dirkzwager, Advocaten en Notarissen, juridische analyse d.d. 22 juli 2010;
- DHV "inspectiememo verbetermaatregelen oevers" d.d. 13 juli 2011;
- intentieverklaring tussen de Stichting Woonbelangen Rhedermeer en de Gemeente d.d. 21 december 2006.

3. Door ondertekening van deze overeenkomst komt de intentieverklaring d.d. 21 december 2006 tussen de gemeente en Stichting Woonbelangen Rhedermeer, thans SWR, te vervallen en kunnen Partijen geen beroep meer doen op de rechten en plichten uit hoofde van de intentieverklaring.
4. De Stichtingen zijn niet bevoegd om rechten uit hoofd van deze overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
5. Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 11 - Geschillen

1. Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. In geval van geschillen, voortvloeiend uit deze overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van Mediation conform het reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de Mediation.

3. Indien het onmogelijk gebleken is een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van Mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend

Zevenaar, 22 december 2011,

De gemeente Zevenaar,
Namens de burgemeester

Stichting Woonbelangen Riverparc,

De voorzitter, De penningmeester,

Mw. J.G. van Norel-Hansen
.....

O. Van Dokkum G.H.W. Fischer
.....

Stichting Riverparc Onroerend Goed

De voorzitter, De secretaris,
O. Van Dokkum F.J.M. Franken
.....