

Handreiking voorzienbare bouwplicht

*Tot stand gekomen in samenwerking met de gemeenten:
Berg en Dal, Duiven, Lingewaard, Nijmegen, Overbetuwe en Westervoort*

1. INLEIDING

*In de subregionale Woonagenda's 2017-2027 spraken 18 regiogemeenten en provincie af om **sturing** in het woningbouwprogramma te verbeteren. Met de inzet van instrumentarium ten behoeve van **voorzienbare bouwplicht** kunnen gemeenten **sturen op versnelde realisatie** van de **beoogde woonkwaliteiten**. Het instrument geeft gemeenten de mogelijkheid om plannen te schrappen die niet tijdig gerealiseerd worden. Zo ontstaat er **ruimte voor meer kansrijke plannen**. Op deze manier introduceren gemeenten ook meer **flexibiliteit** in woningbouwprogrammering.*

Deze handreiking gaat in op de werking en mogelijkheden van de voorzienbare bouwplicht. De handreiking voorziet in praktische handvatten, voorbeelden, suggesties en is bedoeld als leidraad. Hiermee draagt dit document bij aan kennis over implementatie van de voorzienbare bouwplicht voor gemeenten die hiermee aan de slag willen. Waarbij deze implementatie van 'voorzienbare bouwplicht' overigens de toepassing van andere instrumenten niet uitsluit ten behoeve van sturen op (versnelde) realisatie en meer flexibiliteit in het woningbouwprogramma.

De crux van de sturing met inzet van voorzienbare bouwplicht zit in het vooraf meegeven van een realisatietermijn bij nieuwe woningbouwplannen. Vooraf aan de ontwikkelende partijen duidelijk maken dat de gemeente een tijdige realisatie verlangt, daarop - in alle fasen - toeziet en zo nodig afdwingt. Inclusief afspraken over wat er kan gebeuren als realisatie echt niet meer opportuun is (de 'stok achter de deur').

De in de Woonagenda's gebruikte term 'voorzienbaarheid' komt niet voor in deze handreiking. Die term wordt namelijk vaak specifiek in verband gebracht met het voorkomen van planschade. Voorkomen van planschade bij herzien van bestaande (harde) plannen is niet iets waarover afspraken zijn gemaakt in de Woonagenda's. Dat is dan ook niet opgenomen in deze handreiking. Over voorzienbaarheid creëren bij bestaande (harde) plannen is via andere bronnen wel informatie beschikbaar¹.

2. AANPAK

Werken met een voorzienbare bouwplicht vraagt een integrale en resultaatgerichte aanpak. Hoofdstuk 3 beschrijft de verschillende manieren om de bouwplicht vorm te geven. Dit tweede hoofdstuk beschrijft hoe de bijbehorende aanpak een plek kan krijgen in de dagelijkse praktijk.

2.1. Focus op kwaliteit in beleid

Het begint ermee dat een gemeente scherp heeft wat zij wil. Wat is de woonbehoefte, wat zijn de beoogde kwaliteiten? Wat is er nog nodig, naast de al lopende woningbouwprojecten? Wees duidelijk over de beleidsdoelen, motiveer dit (waar nodig ondersteund door onderzoeken) en verzoek ontwikkelende partijen om te laten zien hoe zij hieraan kunnen bijdragen. Laat zien dat kwaliteit loont. Als initiatieven tot woningbouw aansluiten bij de beoogde kwaliteiten en bijdragen aan de ambities, is het zaak om voortvarend met dat project aan de slag te gaan.

2.2. Projectcontrol

Vanaf de start van het project is het van belang actief aan tafel te zitten. Faciliteer bij voorbereiding en verdere uitwerking van het project de voortgang. Maak hierover contractuele afspraken. Voer vervolgens het gesprek hierover en blijf vooral ook toezien op nakoming van de verplichtingen en afspraken. Dit is minstens zo belangrijk als het maken van de afspraken zelf.

Dossieropbouw en het bijhouden van een logboek vormen hierin belangrijke voorwaarden voor succes. Dit vraagt om een goede inbedding in de ambtelijke (project)organisatie van gemeenten. Denk aan aanpassing van gemeentelijke (standaard)overeenkomsten, implementatie binnen de organisatie en tijdige en volledige informatievoorziening hierover richting ontwikkelende partijen.

¹ *Bijvoorbeeld bij STEC en de Juridische Expertpool Planschade (Rijksdienst voor ondernemend Nederland).*

2.3. Monitoring

Gedurende de looptijd van het contract is het belangrijk om in gesprek te blijven over het uitvoeren van de afspraken. Een actieve houding van partijen tijdens het hele ontwikkelproces kan voorkomen dat een gemeente uiteindelijk de sancties op het niet tijdig realiseren van de bouw moet effectueren.

Sturen als gemeente op voortgang en realisatie vereist een goede monitoring. Aan de hand daarvan pro-actief handelen en de ontwikkelaar faciliteren om vertraging of problemen te voorkomen. Uit monitoring kan ook blijken dat desgewenst in specifieke casussen de termijn verlengd moet worden, als de context van een plan daarom vraagt (bv. veel bezwaren bij omwonenden). Blijf daarbij wel aandacht houden voor ongewenste precedentwerking. Dit noodzaakt ook weer tot een zorgvuldige dossiervorming en indien nodig tijdige besluitvorming en coördinatie op projectoverstijgend niveau.

Alleen als realisatie echt niet meer opportuun is of teveel vertraging oploopt, kan de 'stok achter de deur' ingezet worden bij de ontwikkelaar die niet presteert. En zo ruimte vrij te maken voor andere ontwikkelende partijen die een beter en meer kansrijk plan hebben.

2.4. Rolinvulling

2.4.1. Rol gemeenten

Met een duidelijke sturing - uitgaande van een voor ontwikkelende partijen voorzienbare bouwplicht - komt de gemeente duidelijk in positie. Het levert andere gesprekken op met projectontwikkelaars, corporaties of grondbedrijf, omdat de gemeente vooraf meer duidelijkheid biedt over de gewenste woningbouw en de daaraan verbonden randvoorwaarden (inclusief een snelle realisatie). De inspanningsverplichtingen over en weer zijn duidelijk en niet vrijblijvend.

Werken met een realisatietermijn met voorzienbaarheid vraagt ook van de gemeente het verkorten van de doorlooptijd van de voorbereiding en procedure. Deze aanpak wordt gecontinueerd nadat het bestemmingsplan in werking treedt; de gemeente houdt vinger aan de pols over hoe (het startmoment voor) de bouwplicht door ontwikkelende partijen geëffectueerd kan worden.

2.4.2. Ontwikkelende partijen

Van ontwikkelende partijen wordt een actiegerichte houding verwacht na het indienen van een nieuw woningbouwinitiatief. Gemeenten faciliteren snelheid aan de voorkant van het proces door een zo kort mogelijke doorlooptijd van voorbereiding en procedures. Het is aan ontwikkelende partijen om vervolgens snel tot realisatie over te gaan. Met een afgesproken realisatietermijn weten alle partijen waar ze aan toe zijn en wat er binnen welk tijdsbestek van ze verwacht wordt.

2.5 Scenario's

Vanaf het moment dat tussen gemeente en ontwikkelende partij bindende afspraken zijn gemaakt, kunnen zich verschillende scenario's voordoen. Deze vier scenario's worden al kort aangestipt in dit hoofdstuk. Een verdieping is opgenomen in bijlage A. Daar zijn de scenario's verder uitgewerkt in een overzichtelijke flowchart, inclusief bijbehorende vervolgacties.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

Er zijn diverse mogelijkheden om de voorzienbare bouwplicht juridisch vorm te geven. In basis kan gekozen worden voor het publiekrechtelijk spoor. Paragraaf 3.2 beschrijft de verschillende mogelijkheden waarop dit vormgegeven kan worden, bijvoorbeeld via het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Ter versterking van het publiekrechtelijk spoor is het aan te bevelen ook contractuele afspraken te maken in de anterieure overeenkomst, zoals beschreven in paragraaf 3.1. Nog beter is het te kiezen voor beide sporen, aangezien via het private spoor ook afspraken gemaakt kunnen worden over onder andere het 'weg contracteren' van (directe) planschade die kan ontstaan voor de ontwikkelende partij, in het geval de bestemming wordt gewijzigd.

3.1. Privaatrechtelijk

Het is wenselijk in een anterieure overeenkomst bij afspraken over planning en realisatie, ook de voorzienbare bouwplicht op te nemen. In zijn algemeenheid kan hiermee worden bevorderd dat ontwikkelaars de toegekende programmaruimte ('plancapaciteit') gebruiken door binnen 2 à 3 jaar te starten met realisatie. Als dit niet lukt, komt de toegekende programmaruimte in beginsel vrij voor andere (meer kansrijke) initiatieven. Deze tussentijdse mijlpalen/termijnen kunnen in de overeenkomst geduid worden als fatale termijnen, in de zin van artikel 6:83 sub a BW. Overschrijding van termijnen is een situatie waarin ontbinding mogelijk is.

Het is aan het college (dan wel gemandateerde) om te besluiten of na de afgesproken termijn de nakoming van gemaakte afspraken wordt afgedwongen (privaatrechtelijke handhaving), dan wel er omstandigheden zijn die leiden tot het maken van nadere afspraken via een addendum op de overeenkomst (opschorting realisatietermijn, aanpassing programma of anderszins). Uiteraard moet terughoudend om worden gegaan met dergelijke wijzigingen of aanvullingen ter voorkoming van precedentwerking.

Voorbeeld

De gemeente Overbetuwe sluit eerst een intentieovereenkomst af met daarin afspraken over de wijze waarop een initiatief kan worden gevat in een project dat maatschappelijk, kwalitatief en financieel-economisch aanvaard is. In deze eerste fase van contractering wordt duidelijk aangegeven dat het een project is met een bepaalde realisatietermijn (voorzienbare bouwplicht creëren). Hierbij neemt Overbetuwe een planning op. Gebruikelijk is 1,5 - 2 jaar (afhankelijk van het project); de benodigde tijd voor de intentiefase (inclusief inspraak op het voorontwerp-bestedingsplan). Het opnemen van een einddatum in de overeenkomst blijkt vooral in dit soort overeenkomsten uitermate zinvol.

Voor de vervolgfase sluit Overbetuwe - uiteraard afhankelijk van het resultaat van de intentiefase - een exploitatie-overeenkomst. Voor deze fase resteert nog een periode van circa 1 - 1,5 jaar. Ook hier geldt weer dat in de overwegingen van de overeenkomst voorzienbaarheid wordt gecreëerd door duidelijk aan te geven dat het een project betreft waarvoor een duidelijke realisatietermijn geldt. Hierbij horen afspraken over een duidelijke realisatietermijn, liefst nog met voorafgaande tussentijdse mijlpalen (rekening houdend met beoordelings- en/of proceduretermijnen binnen de gemeente).

Onder de Omgevingswet (Aanvullingswet grondeigendom) wordt het mogelijk in het omgevingsplan een uitvoeringsfasering op te nemen. Wanneer de eigenaar met planvorming en realisatie afwijkt van de voorgeschreven fasering voldoet hij niet meer aan de eis van zelfrealisatie en ontstaat er een onteigeningsgrond.

3.2. Publiekrechtelijk

Sommige gemeenten hebben zo geprogrammeerd dat er nog ruimte is voor nieuwe plannen in het woningbouwprogramma. In een aantal gemeenten biedt het gemeentelijke woningbouwprogramma nog beperkt ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven, terwijl een deel van de beschikbare ruimte is ingevuld met plannen die maar niet tot uitvoering komen. In beide gevallen heeft een gemeente er baat bij dat de geprogrammeerde 'goede' plannen daadwerkelijk (op korte termijn) gerealiseerd worden. Om dit te bespoedigen, is het zaak alleen ruimte te bieden aan initiatieven die ook echt worden uitgevoerd binnen de realisatietermijn die (op grond van de subregionale woonagenda's) in principe 2 of 3 jaar bedraagt.

3.2.1. Wijzigingsbevoegdheid

De voorzienbare bouwplicht kan in bestemmingsplannen met een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Daarmee is het mogelijk dat het college de woonbestemming wijzigt naar een bestemming zonder bouwmogelijkheden als na de termijn de betreffende woningen niet zijn gerealiseerd en ook nog niet in aanbouw zijn. Deze constructie is vergelijkbaar met juridische regelingen die elders in den lande worden gebruikt. Zie bijlage B voor een voorbeeld.

De programmatische ruimte die daardoor vrijkomt, kan vervolgens worden aangewend voor een andere (meer kansrijke) woningbouwontwikkeling. Voorwaarde voor toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is, naast het verstreken zijn van de termijn van drie jaar, uit het oogpunt van rechtszekerheid ook dat eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van woningen zijn ingetrokken. Aanvullend dienen in de omgevingsvergunning bepalingen te worden opgenomen wanneer de bouw in uitvoering moet zijn genomen en wanneer het bouwplan moet zijn voltooid en dat wanneer niet aan deze bepalingen wordt voldaan de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken.

Om meerdere mogelijkheden open te houden (bv. typologie woningen), kan gekozen worden voor een globalere bestemming. Het is dan makkelijker om plannen aan te passen aan de actuele situatie. Mogelijk nadeel is dat er dan minder sturing mogelijk is.

Een bestemmingsplanherziening is ook mogelijk. Nadeel is dat dit een wat uitgebreidere procedure is (vaststelling door de gemeenteraad). Voordeel is dat dan weer alle opties voor een andere bestemming open staan. Bij een wijzigingsbevoegdheid is namelijk op voorhand al duidelijk welke andere bestemmingen mogelijk zijn indien het bouwplan niet wordt gerealiseerd.

De Omgevingswet bevat in artikel 2.8 een algemene delegatiegrondslag waarmee gemeenten hetzelfde kunnen bereiken als met de bevoegdheid om regels te stellen t.b.v. flexibiliteit in bijvoorbeeld een wijzigings- of uitwerkingsplan. Met deze delegatiemogelijkheid kan de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Omdat het wel een algemene grondslag is, maakt het delegatiebesluit geen deel meer uit van het omgevingsplan, maar is een afzonderlijk besluit. Ter uitvoering van de overgedragen bevoegdheid stelt het college dus geen apart wijzigings- of uitwerkingsplan meer vast. Wanneer het college op grond van een delegatiebesluit een besluit tot aanpassing van de regels van een omgevingsplan neemt, dan wordt dat omgevingsplan daadwerkelijk gewijzigd.

3.2.2. Exploitatieplan

Het is ook mogelijk om in het gemeentelijk exploitatieplan een fasering op te nemen waaraan de marktpartij moet voldoen. Het exploitatieplan is primair bedoeld voor afspraken over kostenverhaal, maar uit de wet en jurisprudentie is af te leiden dat de raad ook verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als er een noodzaak is tot het stellen van regels voor locatie-eisen (zoals fasering), althans als de gemeenteraad dit noodzakelijk acht.

3.2.3 Coördinatiebesluit

Een extra stimulans voor tijdige realisatie, is het gelijk op laten lopen van de procedure voor het herzien van een bestemmingsplan met de omgevingsvergunning (en eventueel andere benodigde besluiten). De raad kan hiervoor een coördinatiebesluit nemen of een coördinatieverordening vaststellen (paragraaf 3.6.1 Wro). Voordeel van deze procedure is dat de (ontwerp) besluiten op hetzelfde moment ter inzage worden gelegd waardoor er maar één zienswijzen- en beroepsprocedure is. Ook doet de Raad van State versneld uitspraak in geval van beroep (binnen 6 maanden). Het is dan nog steeds niet zeker of het bouwplan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, maar dat is wel aannemelijk omdat de ontwikkelende partij al veel kosten heeft moeten maken (voor opstellen bestemmingsplan, bouwplan, vergunning en de benodigde onderzoeken) en na het onherroepelijk worden van deze besluiten niets de realisatie meer in de weg staat. Ook kunnen in de anterieure- of koopovereenkomst en omgevingsvergunning verplichtingen worden opgenomen over uitvoering en realisatie van het bouwplan.

In geval er een projectafwijkingsbesluit door initiatiefnemer wordt aangevraagd, is er direct duidelijkheid over de vergunning voor het bouwplan. Op deze manier afwijken van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1, sub c Wabo), leidt ertoe dat de onderliggende bestemming niet wordt aangepast. Mocht het bouwplan niet worden gerealiseerd, dan kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken en hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast om de bouwmogelijkheid te laten vervallen.

3.3. Samenloop

Ter behartiging van publieke belangen zijn in wettelijke regelingen publiekrechtelijke bevoegdheden toegekend aan bestuursorganen. Zo is in de Wro de publiekrechtelijke bevoegdheid tot bestemmingsplanwijziging opgenomen. Daarnaast hebben overheden privaatrechtelijke bevoegdheden. Als privaatrechtelijke rechtspersonen sluiten gemeenten overeenkomsten, waaronder de anterieure overeenkomsten als bedoeld in diezelfde Wro. De vraag is of hier (de doorkruising van) de twee wegen leer aan de orde is. Mag de gemeente er in dit geval voor kiezen om zowel via afspraken in de overeenkomst als via de regels van het bestemmingsplan de bouwplicht te bevorderen c.q. af te dwingen? Het lijkt erop dat dit leerstuk hier niet aan de orde is, omdat de Wro geen direct instrument biedt om realisatie (binnen een bepaalde termijn) af te dwingen. Dat kan slechts privaatrechtelijk overeengekomen worden waarbij als 'stok achter de deur' wordt afgesproken dat de bestemming wordt teruggedraaid en/of vergunningen worden ingetrokken en de planschade mogelijkheid wordt 'weg gecontracteerd'. Over de afspraak die ziet op het 'weg contracteren' van planschade is nog van belang dat - in de situatie dat de gemeente gebruik maakt van haar recht om de bestemming van de grond terug te wijzigen naar de voorheen geldende bestemming - de ontwikkelaar gehouden is om hierop geen verzoek tot planschade in te dienen. Doet hij dit wel, dan schendt hij deze afspraak en hierop staat een boete. De hoogte van deze boete wordt bepaald op het bedrag waarvoor door de ontwikkelaar tegemoetkoming wordt verzocht en toegekend. Dit is een toelaatbare afspraak en verhoudt zich tot de zogenaamde 'mond doodclausule' die onder bepaalde voorwaarden ook is toegestaan.

Voorbeeld

Overbetuwe neemt in de anterieure overeenkomsten een bepaling op die erin voorziet dat de gemeente het recht heeft om de bestemming voor het plangebied te wijzigen naar de bestemming die het plangebied had vóór vaststelling van het bestemmingsplan. Contractueel wordt bepaald dat de gemeente in dat geval op geen enkele wijze aansprakelijk is voor eventuele schade en/of kosten die de ontwikkelaar lijdt als gevolg van deze ontbinding. Daarbij is er een bepaling dat ontwikkelaar geen aanvraag tot tegemoetkoming van (plan)schade zal indienen naar aanleiding van een eventuele wijziging van de bestemming en als exploitant in strijd handelt met dit verbod, dat zij dan een boete verbeurt aan de gemeente ter hoogte van het bedrag waarvoor door de ontwikkelaar tegemoetkoming wordt verzocht en wordt toegekend per overtreding van het verbod. Dit onverminderd het recht van de gemeente op volledige schadevergoeding.

4. MAATWERK

Afhankelijk van de opgave per subregio en gemeente is maatwerk mogelijk bij toepassen van een voorzienbare bouwplicht. Deze handreiking bevat dan ook diverse keuzes en variabelen. Dit document is immers een leidraad en geen 'standaard mal' aangezien de opgave en context per gemeente verschilt. Dat heeft dan ook z'n effect naar de uitwerking.

4.1. Termijnen

Net zoals bij de exacte juridische vormgeving (zie hoofdstuk 3), is ook bij de te hanteren termijnen maatwerk mogelijk. Dit is nu al gedifferentieerd in de verschillende Woonagenda's per subregio. De realisatietermijn varieert tussen 2 en 4 jaar. De Woonagenda Subregio Arnhem e.o. 2017-2027 gaat uit van 3 jaar tot start bouw, de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2017-2027 en Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017-2027 gaan uit van 2 jaar.

Ook bij het moment dat als start van de termijn wordt gehanteerd is maatwerk mogelijk. Dit begeeft zich tussen het principebesluit tot medewerking (intentiefase) en het besluit waarmee de bouwtitel verkregen wordt.

Op basis van de redelijkheid en billijkheid kunnen gemeenten bij het hanteren van termijnen rekening houden met vertraging als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van de bestemmingsplanprocedure en vergunningverlening. Zie paragraaf 2.3 over monitoring. De voorzienbare bouwplicht is immers een 'stok achter de deur' die gericht is op het stimuleren van (tijdige) realisatie door ontwikkelende partijen bij en het aanbrengen van flexibiliteit in woningbouwprogrammering.

4.2. Planomvang

Maatwerk kan ook door bijvoorbeeld een ondergrens te hanteren qua aantal bouwkavels/woningen of een categorie plannen te benoemen waarvoor geen bouwplicht wordt opgelegd (bv. vrije kavels of functieverandering buitengebied). Wel natuurlijk met de reële verwachting dat dergelijke (kleinere) initiatieven ook zonder 'stok' voortvarend gerealiseerd zullen worden.

5. PRAKTIJK

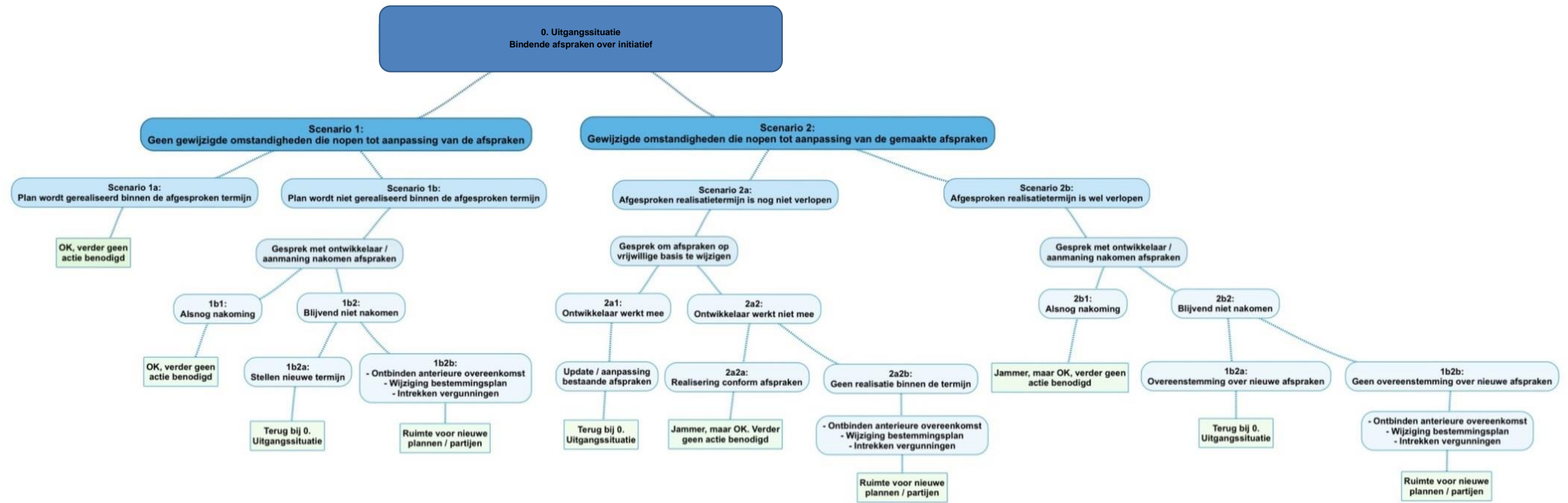
Het implementeren van een voorzienbare bouwplicht als onderdeel van de gehele sturing door de gemeente in het woningbouwprogramma vergt een integrale aanpak. Immers, de gehele keten is van belang; denk aan woonbeleid, bestemmingsplan, juridisch, grondzaken, projectmanagement en vergunningverlening. Neem als gemeente voldoende tijd om deze verbindingen te maken en alle vakdisciplines bij te laten dragen.

Werkenderwijs kunnen gemeenten zo beginnen met implementatie van de voorzienbare bouwplicht. Ervaringen in gemeenten waar men al werkt met de voorzienbare bouwplicht, leren dat de integrale werkwijze goed bij alle nieuwe plannen toe te passen is. Zeker als daar nog geen vastgesteld bestemmingsplan of anterieure overeenkomst is. Stem tussentijds ook af hoe de implementatie in de subregio's verloopt. Bespreek wat daarbij goed gaat en waar gemeenten tegen aan lopen.

Voor (sub)regionale afstemming zijn ook voorbeelden beschikbaar voor (bedingen in) overeenkomsten of voor (de wijzigingsbevoegdheid in) bestemmingsplannen. Bijlage B en C bevatten ter illustratie bouwstenen die gebruikt kunnen worden bij implementatie.

Vragen over deze handreiking? Neem dan contact op met Stefan Tempelman of Eefke Goossen (gemeente Overbetuwe) die totstandkoming van het document hebben gecoördineerd. Zij zijn bereikbaar via info@overbetuwe.nl of 14 0481.

Bijlage A: flowchart scenario's



Bijlage B: voorbeeld wijzigingsbevoegdheid

Wijziging naar 'Centrum' en/of 'Overig - Buitenruimte'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Centrum' en/of 'Buitenruimte' en het bouwvlak daarbij geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

Van de in het voorgaande lid bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

- a. geen woningen zijn opgericht, en
- b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

Vergelijkbare regelingen zijn behandeld door de Raad van State. Diverse uitspraken zijn hierover beschikbaar, zie bijvoorbeeld 201210135/1/R1 (3 juli 2013)

Bijlage C: voorbeeldbedingen overeenkomst

Artikel A Tijdvak programma "voorzienbare bouwplicht"

1. In het kader van <naam beleid waarin voorzienbare bouwplicht opgenomen is> heeft de gemeente het Project op <datum> voor een tijdelijke duur programmeruimte gereserveerd. Op basis daarvan is Exploitant verplicht om uiterlijk binnen 3 jaar ingaande op <datum> en derhalve eindigend op <datum> een aanvang te hebben genomen met de Start bouwwerkzaamheden van het Project en deze vervolgens in een continue bouwstroom te voltooien en gebruiksklaar te hebben.
2. Partijen komen ten aanzien van de fasering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (en eventuele koppelingen hiertussen) het volgende overeen:
- <afspraken omtrent bouwrijp maken, bouw woningen en woonrijp maken>
3. Gelet op het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, zijn de navolgende data fatale termijnen in de zin van artikel 6:83 sub a Burgerlijk Wetboek:
- <bijv. uiterste datum dat de aanvraag omgevingsvergunning moet zijn ingediend >
- <bijv. uiterste datum dat gronden bouwrijp zijn gemaakt >
- <.....etc. >
4. Indien Exploitant niet (tijdig) heeft voldaan aan (een van) de in het derde lid van dit artikel genoemde verplichtingen, dan heeft de Gemeente het recht als bedoeld in artikel B lid 3 van de Overeenkomst.
5. Een verzoek tot verlenging van een van de in lid 3 genoemde termijnen dient schriftelijk en vóór het verstrijken van de termijnen door de Exploitant bij de Gemeente te zijn ingediend. De Gemeente zal alsdan beslissen op het verzoek en zij kan aan een eventuele verlenging voorwaarden verbinden. Eén en ander zal nimmer leiden tot een verlenging van de driejaarstermijn als bepaald in het eerste lid van dit artikel, behoudens het bepaalde in artikel B lid 2.

Artikel X Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

2. De Overeenkomst kan door elk der Partijen worden ontbonden indien het Bestemmingsplan niet uiterlijk op <datum> onherroepelijk is geworden, tenzij Partijen voordien een schriftelijke verlenging zijn overeengekomen. Indien op de in dit lid genoemde datum nog een bestuursrechtelijke procedure tegen het Bestemmingsplan bij de Afdeling aanhangig is, zal dat feit voor de Gemeente reden zijn om akkoord te gaan met schriftelijke verlenging van de Overeenkomst doch uitsluitend voor zover de Gemeente daartoe vóór het verstrijken van de datum als bedoeld in dit lid een schriftelijk verzoek van Exploitant heeft ontvangen en Partijen het vóór de datum als bedoeld in dit lid eens zijn geworden over aanpassing van de in artikel 8 genoemde data.
3. De Gemeente heeft de bevoegdheid om deze Overeenkomst tussentijds te ontbinden, indien Exploitant niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen als bedoeld in artikel A lid 1 en/of lid 3, tenzij Partijen voor de gevallen als bedoeld in artikel A lid 3 voordien een schriftelijke verlenging zijn overeengekomen. De in artikel A lid 1 en 3 opgenomen data zijn fatale termijnen als bedoeld in artikel 6:83 lid a Burgerlijk Wetboek, zodat Exploitant zonder ingebrekestelling van de Gemeente in verzuim verkeert na het verstrijken van die termijn. De ontbinding van de Overeenkomst dient te geschieden via aangetekend schrijven of via deurwaardersexploit.
4. In geval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, heeft de Gemeente het recht om de voor het Plangebied en/of het Project verleende vergunningen en/of ontheffingen in te trekken, te wijzigen en/of te herzien. Voor zover op het moment van ontbinding het Bestemmingsplan is vastgesteld, heeft de Gemeente het recht om de bestemming voor het Plangebied te wijzigen naar de bestemming die het Plangebied had vóór vaststelling van het Bestemmingsplan. De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade en/of kosten die Exploitant lijdt als gevolg van voornoemde ontbinding. Exploitant zal geen aanvraag tot tegemoetkoming van (plan)schade indienen, naar aanleiding van een eventuele wijziging van de bestemming van het Plangebied naar de bestemming van het Plangebied vóór vaststelling van het Bestemmingsplan. Indien Exploitant in strijd handelt met dit verbod, dan verbeurt zij onmiddellijk en zonder ingebrekestelling ten gunste van de Gemeente een boete ter hoogte van het bedrag waarvoor door Exploitant tegemoetkoming wordt verzocht en wordt toegekend per overtreding van het verbod, onverminderd het recht van de Gemeente op volledige schadevergoeding.

Deze handreiking bevat informatie over (implementatie van) de voorzienbare bouwplicht en is bedoeld op kennisuitwisseling in de regio Arnhem-Nijmegen Dit document is zorgvuldig samengesteld met als doel zoveel mogelijk correcte en actuele informatie op te nemen. Aan de informatie kunnen echter geen rechten ontleend worden. De bijlage bevat bouwstenen zonder context (van het gehele bestemmingsplan of de volledige overeenkomst). De relevante context is in algemene zin wel beschreven in hoofdstuk 3.