

ANTERIEURE OVEREENKOMST HERONTWIKKELING

Hunkemöller-locatie Liebergerweg 28 Hilversum

Ondergetekenden:

1. **De gemeente Hilversum**, gevestigd en kantoor houdend aan het Dudokpark 1 te 1217 JE Hilversum, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer G.M. van den Top, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2022 met kenmerk 1103965, hierna te noemen: “**de Gemeente**”,

en

2. De besloten vennootschap **Residence Liebergh B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73130257, gevestigd te Baarn, kantoorhoudend aldaar aan de Beukenlaan 6 (3741 BP), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap **Tecta Invest B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69819041, gevestigd te Baarn, kantoorhoudend aldaar aan de Beukenlaan 6 (3741 BP), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap **Helianthus Real Estate I B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 58024778, gevestigd te Arnhem, kantoorhoudend aldaar aan de Parkweg 5 (6815 DJ) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap **Spiegelhof Holding B.V.** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09150293, gevestigd te Arnhem, kantoorhoudend aldaar aan de Parkweg 5 (6815 DJ), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer XXXXXXXX, geboren XXXXXXXX;
 - b. de besloten vennootschap **JR Bricks B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67367119, gevestigd te Baarn, kantoorhoudend aldaar aan de Beukenlaan 6 (3741 BP), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap **Kaimahi B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27161048, gevestigd te Baarn, kantoorhoudend aldaar aan de Beukenlaan 6 (3741 BP), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer XXXXXX, geboren XXXXXXXX; en;
 - c. de besloten vennootschap **Graaf Invest B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32073239, gevestigd te Haarlem, kantoorhoudend aldaar aan de Spaarnwouderstraat 44 ZW (2011 AE), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer XXXXXXXX, geboren XXXXXXXX;hierna te noemen: “**Exploitant**”,

Gemeente en Exploitant hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”;

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Exploitant is eigenaar van de percelen grond, gelegen nabij de Liebergerweg 28 te Hilversum, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie R nummer 4741, groot ca. 3.191 m² en gemeente Hilversum, sectie R nummer 6105 groot ca. 11.076 m², één en ander zoals aangegeven met streeparcering op de aan deze overeenkomst (bijlage 1) gehechte situatietekening d.d. 1 februari 2022, hierna te noemen: **“het Exploitatiegebied”**;
- b. De Exploitant is voornemens om in het Exploitatiegebied een woningbouwlocatie met 4 appartementengebouwen voor 278 woonappartementen en 2.000 m² BVO kantoorruimte/horeca/maatschappelijke/commerciële voorzieningen, een parkeergarage met minimaal 240 parkeerplaatsen, bijbehorende openbare ruimte en voorzieningen te realiseren, in artikel 1 gedefinieerd als het **“Project”**;
- c. Het Project betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke planwijziging noodzakelijk is. Het Project is gelegen in het gebied 1221 waarvoor de Gemeente voornemens is een bestemmingsplan verbrede reikwijdte vast te stellen. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen voor het Project op basis van het bestemmingsplan verbrede reikwijdte 1221 is de Gemeente op grond van artikel 7C lid 10 BU Chw gehouden om een exploitatieplan vast te stellen conform afdeling 6.4 van de Wro om de in deze afdeling bedoelde kosten te verhalen. De Gemeente kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro en indien zich niet de noodzaak voordoet regels te stellen over de onderwerpen van de in artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro genoemde locatie-eisen;
- d. Het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente is onder de in deze overeenkomst neergelegde voorwaarden in beginsel bereid om zich – onder behoud van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – in te spannen om publiekrechtelijke medewerking aan de ruimtelijke planwijziging te verlenen alsmede aan verlening van de omgevingsvergunning;
- e. Partijen zijn gelet op het voorgaande in overleg getreden en wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken in deze overeenkomst vast te leggen. Partijen sluiten met onderhavige overeenkomst een “anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie” als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro;
- f. Exploitant is zich ervan bewust dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst en dat derhalve de overeenkomst niet eerder tot stand komt dan nadat een besluit tot het aangaan daarvan door het college is genomen en een tevens door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de Exploitant is overhandigd.

g. Deze considerans vormt een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

En verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst verstaan Partijen onder:

Bouwprogramma: het door en voor rekening en risico van Exploitant te realiseren bouwprogramma bestaande uit in totaal 278 woonappartementen, waarvan 93 sociale huurwoningen, 115 middeldure huurwoningen, waarvan tenminste de helft Middeldure huurwoningen en 71 vrije sector woningen, 2.000 m² BVO kantoorruimte/horeca/ruimte voor maatschappelijke/commerciële voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage met minimaal 240 parkeerplaatsen.

College: Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilversum.

Middeldure huurwoning: Volwaardige en zelfstandige woning zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum, bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs van tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag en een aanvangshuurprijs van maximaal € 935,- per maand (prijspeil 1 januari 2022), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.

Middeldure huurwoning plus: Volwaardige en zelfstandige woning zoals bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum bestemd voor de verhuur met een aanvangshuurprijs van tenminste € 935,- per maand en een aanvangshuurprijs van maximaal € 1.143,- per maand (prijspeil 1 januari 2022), te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.

Middeldure of betaalbare koopwoning: een volwaardige zelfstandige koopwoning met een maximale prijs van € 324.500,- als bedoeld in de Doelgroepenverordening Hilversum en Woonvisie gemeente Hilversum 2021 tot 2030 (NHG-grens, prijsspeil 2021);

Project: alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het bouwprogramma en de Openbare ruimte, een en ander zoals verbeeld op het concept Bestemmingsplan 1221 met verbeelding van kavelpaspoort d.d. 25 februari 2022 dat is gebaseerd op het door Exploitant opgestelde [Locatieontwikkelplan](#) d.d. 9 september 2021 vastgesteld door het College op 5 oktober 2021 als bedoeld in artikel 2.2. van de tussen Partijen eerder gesloten intentieovereenkomst d.d. 10 maart 2020.

Openbare ruimte: de in het Exploitatiegebied door en voor rekening en risico van de Exploitant te ontwikkelen en realiseren ruimte, die na de oplevering een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene plaatselijke verordening, met inbegrip van alle Voorzieningen van openbaar nut.

Sociale huurwoning: Volwaardige en zelfstandige woning bestemd voor verhuur met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De maximale huursom wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte, te realiseren als onderdeel van het Bouwprogramma.

Vervreemding: elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten van appartement, erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Volwaardige woning: een woning die voldoet aan het Bouwbesluit, die sleutelklaar en geheel voor bewoning gereed is, inclusief binnenmuren gereed voor afwerking, binnendeuren, tegelwerk, plafondafwerking en dekvloer, sanitaire voorzieningen en keuken.

Voorzieningen van openbaar nut: de voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5. Besluit ruimtelijke ordening voor zover die voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het Project zoals aan te leggen wegen, openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bermen en bermsloten, en andere waterhuishoudkundige voorzieningen (met inbegrip van drainagevoorzieningen), bruggen, tunnels en andere kunstwerken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, sierende elementen (beelden, sculpturen), openbare verlichting, brandkranen, voorzieningen ten behoeve van het verkeer, voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, straatnaamborden, alsmede de overige voorzieningen met een openbaar karakter.

Beeldkwaliteitplan (BKP): het op 8 december 2021 door de Raad van de gemeente Hilversum vastgestelde [Beeldkwaliteitsplan](#).

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is gericht op:

- het vastleggen van afspraken betreffende de realisatie van het door Exploitant beoogde Project, de inzet van publiekrechtelijke instrumenten door de Gemeente en het verhalen door de Gemeente van kosten als gevolg van het door de Exploitant beoogde Project;

Artikel 3: Integriteit

1. Het is Exploitant bekend dat de Gemeente contractsvrijheid heeft en alleen wil samenwerken met en overeenkomsten aan wil gaan en in stand wil houden met (rechts)personen die integer handelen en die zowel zelf als gelieerde vennootschappen als partijen waar zij mee handelt niet gelieerd kunnen worden – in de ruimste zin des woords – aan strafrechtelijke feiten. Het doel van de Gemeente hiermee is om vermenging van de onder- en bovenwereld en ondermijning van de maatschappij zoveel mogelijk te voorkomen.
2. Exploitant verklaart door ondertekening van deze overeenkomst dat zij, haar bestuur en directie en aan haar gelieerde vennootschappen geen strafbare feiten hebben begaan en daar ook niet van verdacht worden.

Artikel 4: Project; bouwprogramma

1. Het Project bevat 278 woningen in de volgende categorieën:
 - 93 sociale huurwoningen;
 - 115 middeldure huurwoningen, waarvan tenminste helft bestemd is Middeldure huur;
 - 71 vrije sector koopwoningen.
2. Exploitant of zijn rechtsopvolger verplicht zich jegens de Gemeente de Sociale huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar vanaf de datum van eerste verhuring voor sociale verhuur beschikbaar te houden en te verhuren als Sociale huurwoningen.

3. Exploitant of zijn rechtsopvolger verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen.
4. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente de Middeldure huurwoningen plus voor een periode van minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname beschikbaar te houden en te verhuren als Middeldure huurwoningen plus.
5. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente bij de realisatie, toewijzing en exploitatie (verhuur) van de Middeldure huurwoningen de bepalingen van de Doelgroepenverordening Hilversum in acht te nemen.
6. Exploitant spant zich in dat de Sociale huurwoningen in eigendom worden genomen door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet.
7. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in lid 1, 2, 3, 4, en 5, is Exploitant per overtreding en per woning zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van € 200.000,- verschuldigd aan de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).
8. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding het bepaalde in dit artikel - voor zover nog in werking - bij elke gehele of gedeeltelijke Vervreemding van de Sociale huurwoningen, Middeldure huurwoningen en Middeldure huurwoningen plus aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 200.000,- onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen en aanvullende schadevergoeding te vorderen. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Exploitant of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 4A: Parkeergarage

Tekstvoorstel:

1. Exploitant realiseert voor eigen rekening en risico een feitelijk openbaar toegankelijke parkeergarage met minimaal 240 parkeerplaatsen in het Exploitatiegebied ten behoeve van het Project. Exploitant heeft een mobiliteitsplan opgesteld voor het Project dat als bijlage 7 aan deze overeenkomst is gehecht. Het mobiliteitsplan is gebaseerd op de Parkeernota Hilversum 2017 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-Knooppunten vastgesteld door het College d.d. 6 januari 2021. De beleidsnotitie parkeernormering OV-Knooppunten biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te kunnen wijken van de parkeernorm uit de Parkeernota Hilversum 2017 voor nieuwe ontwikkelingen rondom OV-Knooppunten zoals postcodegebied 1221.
2. De parkeergarage dient gelijktijdig met de eerste woning te worden opgeleverd en dient (zover van toepassing tegen een passend tarief) beschikbaar te zijn voor de bewoners en bezoekers. In het Bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting van deze strekking opgenomen.
3. Exploitant zal de eindgebruikers in de verhuurdocumentatie of verkoopdocumentatie informeren over de wijze van gebruik van de parkeergarage en op de hoogte stellen van het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeeronthefving of parkeervergunning voor parkeren in het Openbaar ruimte. Bij het niet opnemen van de

in de vorige volzin bedoelde informatie in de verhuurdocumentatie en/of verkoopdocumentatie verbeurt de nalatige partij jegens de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 2.000,- per woning.

4. Exploitant verbindt zich jegens de Gemeente om bij wijze van kettingbeding de in lid 3 van dit artikel opgenomen verplichtingen en boetebeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (onderdelen van) het Exploitatiegebied aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde of beperkte gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van de Gemeente aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 100.000,-.

Artikel 4B: Deelautoregeling

1. Door 21 deelauto's voor de appartementengebouwen in het Exploitatiegebied beschikbaar te stellen voor bewoners/gebruikers kan, conform de Parkeernota Hilversum 2017 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juni 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten vastgesteld door het College d.d. 7 januari 2021, het totaal aantal parkeerplaatsen worden verlaagd tot minimaal 240 parkeerplaatsen. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Exploitant is gehouden om bij oplevering van de eerste woning te zake de parkeergarage, op basis van een door Exploitant in samenspraak met en door de Gemeente goedgekeurd plan een operationeel werkend systeem voor inzet van het benodigde aantal voorziene deelauto's beschikbaar te hebben. Het door Exploitant in samenspraak met de Gemeente op te stellen en als bijlage 6 aan te hechten Mobiliteitsplan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners/gebruikers een passend alternatief is voor gebruik van een eigen auto. Exploitant is gehouden om gedurende ten minste 10 jaar na oplevering van de eerste woning het deelautosysteem in stand te (doen) houden.
2. Exploitant is verplicht om bij overdracht, splitsing of bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een onderdeel van) een appartementengebouw in het Project dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid van dit artikel omschreven verplichtingen met betrekking tot realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. van de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit het vorige lid van dit artikel, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan.
Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt Exploitant dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 5: Planologische procedure / inspanningsverbintenis

1. Het College is bereid om haar publiekrechtelijke medewerking te geven aan de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied door zich in te spannen om de voor de realisatie van het Project benodigde planologische procedure te initiëren.
2. Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig en volledig indienen (inclusief de noodzakelijke onderzoeken) en ingediend houden van alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied benodigde ontvankelijke aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Exploitant zal de in dit artikel bedoelde aanvragen opstellen met inachtneming van het door het College goedgekeurde Locatieontwikkelplan d.d. 9 september 2021 vastgesteld door het College op 5 oktober 2021 en het Beeldkwaliteitsplan;
3. De Gemeente zal zich met inachtneming van de toepasselijke wettelijke voorschriften en de voorwaarden van deze overeenkomst, inspannen, om na ontvangst van de in lid 2 bedoelde ontvankelijke aanvragen, medewerking te verlenen aan alle voor de realisatie van het Project binnen het Exploitatiegebied benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen en andere besluiten van overheidswege. Voor zover de Gemeente de in dit lid bedoelde besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.
4. De weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen, afwijkingen en/of andere besluiten van overheidswege in verband met de realisatie van het Project, alsmede vertragingen dienaangaande als gevolg van beslissingen van hogere overheden, vernietiging door rechterlijk instanties of inspraak- of bewaarprocedure van derden leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente. Exploitant draagt de eigen schade die hiervan het gevolg is.

In geen geval zal het bepaalde in deze overeenkomst de Gemeente belemmeren in de uitoefening van haar publieke taak. Het staat de Gemeente dusdoende vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die taak aan te wenden. Tot deze overeenkomst is besloten door het College van de Gemeente. Exploitant is ermee bekend dat het een zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad van de Gemeente is om al dan niet het voor realisatie van het Project benodigde planologisch besluit te nemen en een zelfstandige bevoegdheid van het College om al dan niet de omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen. De gemeente(raad) behoudt bij de nakoming van hetgeen in onderhavige overeenkomst is bepaald volledig haar / zijn publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordeningsprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project. De exploitant zal en kan de gemeente niet aansprakelijk houden voor de eventuele gevolgen van het verrichten van publiekrechtelijke taken en/of het uitoefenen van publiekrechtelijke

bevoegdheden.

Artikel 6: Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage ter dekking van de door de Gemeente als gevolg van het Project te maken kosten is de Exploitant aan Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd ter hoogte van € 37.519,- (zegge: zevenendertig duizend vijfhonderdnegentien euro). Een overzicht van de kosten die onder de exploitatiebijdrage vallen is aangehecht aan deze overeenkomst (bijlage 3). Exploitant is de exploitatiebijdrage verschuldigd per de datum dat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Voornoemd totaalbedrag is mede bepaald op basis van een urenraming ten opzichte van het (concept) bestemmingsplan met verbeelding en het concept inrichtingsplan openbare ruimte. Het uitgangspunt is dat er geen grote wijzigingen meer optreden in deze documenten. Indien dit op initiatief van Exploitant of als gevolg van enige andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak toch wijzigt en dit extra kosten met zich meebrengt voor de Gemeente, dan zal de Exploitant deze extra kosten vergoeden.
2. De bijdrage dient te worden betaald na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur, zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie of restitutie zal kunnen beroepen. Bij niet tijdige betaling van een factuur is Exploitant overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek, zonder voorafgaande ingebrekestelling door de Gemeente, over de periode vanaf de datum van verzuim tot aan de datum van betaling de alsdan geldende wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW aan de Gemeente verschuldigd, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen en rechtsmiddelen in te stellen.

Alle kosten die Exploitant maakt bij de ontwikkeling en realisering van het Project en de uitvoering van deze overeenkomst zijn voor diens eigen rekening en risico.

3. Kosten van eventuele ambtelijke uren voor de afhandeling van bezwaren en beroepen zijn uitdrukkelijk niet meegenomen in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Deze kosten c.q. taken behoren toe aan de gemeente. Alle andere door de exploitant te lijden schade (gevolg- en vertragingsschade, kosten van juridische bijstand en/of welke kosten of schaden onder welke benaming ook) als gevolg van eventuele (juridische) procedures betreffende de bestemmingsplanwijziging en/of een latere vergunningaanvraag zijn voor rekening en risico van Exploitant.
4. De exploitatiebijdrage is exclusief de door de exploitant verschuldigde leges op basis van de vigerende legesverordening, waaronder leges voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Artikel 6A: toekomstige herinrichting Liebergerweg

1. Exploitant heeft zich bereid verklaard een bijdrage te doen aan de Gemeente voor de mogelijke toekomstige herinrichting van de Liebergerweg ter verbetering van de verkeerssituatie Liebergerweg, zulks onder de opschortende voorwaarde van onherroepelijke planologische goedkeuring van het Project.
2. Exploitant draagt met een bedrag van maximaal € 700.000,- (zegge: zevenhonderdduizend euro) inclusief BTW, prijspeil 2021, CPI-geïndexeerd, bij aan de (mogelijke toekomstige) kosten voor herinrichting Liebergerweg. Bij deze kosten inbegrepen zijn passende aansluitingen wat betreft riolering, elektra, internet. De bijdrage wordt (mits sprake is van onherroepelijke planologische goedkeuring van het

project) op eerste verzoek van de Gemeente voldaan maar niet voordat vaststaat dat de herinrichting ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, uiterlijk voordat de Gemeente voor de herinrichting van de Liebergerweg verplichtingen jegens derden aangaat. De Gemeente zal, indien de gemeenteraad zal besluiten tot toekomstige herinrichting van de Liebergerweg, Exploitant betrekken bij het maken van de plannen voor de herinrichting van de Liebergerweg en de besteding van de bijdrage. Indien sprake is van landelijke of provinciale bijdrages wordt deze in mindering gebracht op de bijdrage van exploitant.

Artikel 7: Zekerheid

1. Tot zekerheid van de nakoming van de uit artikel 8 (Planschade) van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van Exploitant is Exploitant gehouden om bij vaststelling van het Bestemmingsplan verbrede reikwijdte 1221 een bankgarantie te doen stellen groot € 60.300,-. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bank als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de overeenkomst voldoet, dan wel failliet wordt verklaard of aan Exploitant surseance van betaling wordt verleend, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De in dit artikellid bedoelde bankgarantie vervalt 5 jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en/of binnen drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.
2. Tot zekerheid van de nakoming van de uit artikel 9 (Inrichting Openbare ruimte) van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen van Exploitant is Exploitant gehouden om bij verlening van de omgevingsvergunning een bankgarantie te doen stellen € 224.478,-. Dit bedrag vertegenwoordigt de hoogte van de inrichtingskosten van de toekomstige Openbare ruimte en de ontsluiting daarvan op de omliggende openbare ruimte. De bankgarantie dient te worden gesteld door een bank als bedoeld in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde (onvoorwaardelijke en onherroepelijke) bepaling te bevatten, dat wanneer de Exploitant niet aan enige verplichting op grond van de overeenkomst voldoet, dan wel failliet wordt verklaard of aan Exploitant surseance van betaling wordt verleend, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente en op enkele mededeling van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient haar geldigheid te behouden tot de datum van eigendomsoverdracht van de ingerichte Openbare ruimte en Voorzieningen van openbaar nut aan de Gemeente, met dien verstande dat ter gelegenheid van de feitelijke oplevering van de Openbare ruimte en Voorzieningen van openbaar nut aan de Gemeente een bedrag ter hoogte van 5% (vijf procent) van de kosten van de inrichting van de Openbare ruimte onder de bankgarantie wordt gedekt tijdens de onderhoudstermijn.

Artikel 8: Planschade

1. Exploitant stelt zich jegens de Gemeente garant voor de tegemoetkoming in de eventuele planschade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt en haar grondslag vindt in een besluit als bedoeld in artikel 6.4a-1 van de Wro ten behoeve van de realisatie van het Project, waaronder expliciet begrepen het besluit als bedoeld in artikel 5 (planologische procedure)
2. De in het eerste lid vermelde verplichting blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het besluit, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om (plan)schadevergoeding zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om (plan)schadevergoeding alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door verzoeker aan alle verplichtingen op grond van het bepaalde in dit artikel zal zijn voldaan. Indien na afloop van de genoemde periode van 5 jaar nog 1 of meer verzoeken om (plan)schadevergoeding in behandeling zijn blijft deze verplichting, na afloop van die periode van 5 jaar, nog van kracht gedurende een periode van drie maanden nadat op aanvragen om tegemoetkoming in planschade, welke binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn ingediend, onherroepelijk is beslist.
3. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in (plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening planschade 2009".
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan (plan)schade als bedoeld in lid 1 van dit artikel, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de Exploitant meedelen, die gehouden is dit bedrag per ommegaande aan de Gemeente te vergoeden. Het betreffende bedrag zal dienen te worden voldaan op de bankrekening van de Gemeente na ontvangst van de daartoe door de Gemeente aan Exploitant toe te zenden factuur.

Artikel 9: Inrichting Openbare ruimte / overdracht

1. Partijen zullen in gezamenlijkheid en goed overleg het bij deze overeenkomst behorende Schets matenplan Liebergerpark d.d. 1 februari 2022 (Bijlage 5) uitwerken naar een voorlopig en definitief ontwerp Openbare ruimte. Voor het Project zal Exploitant ter zake de afwikkeling van hemelwater handelen overeenkomstig het document "Liebergpark Afwikkeling Hemelwater d.d. 15 februari 2022 en principetekening afkoppeling hemelwater d.d. 14 februari 2022 met tekeningnummer 321-001" opgenomen als bijlage 4.
De Exploitant draagt vervolgens zorg voor de vervaardiging van door de Gemeente goed te keuren bestekken en tekeningen op basis van het definitief ontwerp Openbare ruimte. Hiervan maken nadrukkelijk deel uit: de wijze van sloop van bestaande opstallen en sanering, verwijderen bestaande ondergrondse infrastructuur, verharding, verlichting en verlichtingsplan, meubilair, speelvoorzieningen en valonderdelen, containeropstelplaatsen/locaties ondergrondse containers, groen, bomen, de benodigde nutsvoorzieningen bovengronds en de ondergrondse infrastructuur (riool/kabels en leidingen) met principedetails en doorsneden, bestekken volgens RAW systematiek delen 1, 2 en 3.

2. De Gemeente bepaalt het kwaliteitsniveau van de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied en de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte, zulks op basis van het gemeentelijk beleid voor de inrichting van Openbare ruimte dat op het moment van onherroepelijke inwerkingtreding van het Bestemmingsplan vigeert (Handboek Hilversum Buiten). Waar wordt afgeweken van het vigerende beleid is vooraf goedkeuring vereist van de Gemeente.
3. De Exploitant draagt zorg voor het aanvragen van alle voor de uitvoering van de in het Exploitatiegebied voorziene openbare werken en Voorzieningen van openbaar nut benodigde vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen door middel van genoegzame aanvragen evenals het doen van alle voor de realisatie daarvan benodigde meldingen.
4. De Exploitant verbindt zich tot het realiseren en bekostigen van alle in het Exploitatiegebied voorziene openbare werken en voorzieningen, zulks inclusief de aansluitingen op de omliggende openbare ruimte, alles in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen. De uitvoering van alle ingevolge deze overeenkomst te realiseren publieke werken met betrekking tot de toekomstige Openbare ruimte, geschiedt onder toezicht van de Gemeente.
5. De Gemeente is gerechtigd om toezicht te houden op de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied voor zover het betreft de realisatie van de Openbare ruimte en Voorzieningen van openbaar nut. Exploitant zal de Gemeente op eerste verzoek toegang verschaffen tot het Exploitatiegebied. Indien de Gemeente afwijkingen van het Handboek Openbare ruimte/Inrichtingsplan Openbare ruimte en/of bestekken en tekeningen signaleert is Exploitant gehouden de instructies van de Gemeente op te volgen. Het toezicht van de Gemeente laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Exploitant voor een goede en deugdelijke uitvoering van het werk. Exploitant zal zich nimmer met een beroep op dit toezicht van zijn verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid ontslagen kunnen achten.
6. Exploitant is verplicht bij de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project in overleg met de Gemeente een route voor het bouwverkeer vast te stellen en deze te volgen en deze verplichting ook op te leggen aan haar onderaannemers, onverminderd de aansprakelijkheid van Exploitant voor daardoor door haar of haar onderaannemers veroorzaakte schade aan eigendommen van de Gemeente of derden.
7. Partijen schouwen voorafgaand aan, na beëindiging van en zo nodig tijdens het gebruik ten behoeve van activiteiten aan of ten behoeve van het Project de in het vorige lid bedoelde route voor het bouwverkeer en tevens de Openbare ruimte grenzend aan het Exploitatiegebied en daar waar buiten het Exploitatiegebied werkzaamheden ten behoeve van het Exploitatiegebied worden verricht. De resultaten van de schouw worden door Partijen vastgelegd in een proces verbaal dat door beide Partijen wordt geparafeerd. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de Gemeente Exploitant in de gelegenheid stellen binnen een nader te stellen termijn de schade zelf voor eigen rekening en risico te (doen) herstellen.
8. Indien Exploitant de schade als bedoeld in het vorige lid niet binnen de gestelde termijn zelf herstelt of doet herstellen, zal de Gemeente dit doen op kosten van Exploitant.
9. Exploitant is overigens volledig aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan Exploitant toerekenbare schade aan (eigendommen van) de Gemeente alsmede aan openbare (nuts)voorzieningen of aan (eigendommen van) derden toegebrachte schade, die is veroorzaakt door, of door in opdracht van, de Exploitant uitgevoerde werken en

werkzaamheden aan en ten behoeve van het Project. Ter dekking van genoemd risico dient Exploitant er voor te zorgen dat er voor de in haar opdracht uit te voeren werken en werkzaamheden op of ten behoeve van het Project een C.A.R./A.V.B.- verzekering wordt gesloten. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegenover derden voor alle aanspraken op vergoeding van kosten en schade als gevolg van of in verband staande met het uitvoeren van werken en werkzaamheden door of in opdracht van de Exploitant.

10. Nutsvoorzieningen (mede) ten behoeve van het Project, ongeacht of deze voorzieningen zich bevinden binnen of buiten het Exploitatiegebied, zullen op uitnodiging van Exploitant door of in opdracht van de betreffende nutsbedrijven worden aangelegd. Indien door de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening worden gebracht bij een van Partijen, zijn deze kosten, ook indien de Gemeente op verzoek van een nutsbedrijf optreedt als opdrachtgever voor die werken, voor rekening van Exploitant.
11. Exploitant is ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte, voor zover er sprake is van een overheidsopdracht voor diensten of werken als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet 2012, verplicht voor eigen rekening en risico de op het moment van selectie van een onderneming en op het moment van gunning van de opdracht van toepassing zijnde aanbestedingswetgeving en regionaal inkoop- en aanbestedingsbeleid in acht te nemen.
12. Indien sprake is van een overheidsopdracht als bedoeld in het vorige lid van dit artikel met betrekking tot het Bouw- en woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte, die de Exploitant, door middel van een beroep op zelfrealisatie, op zijn eigendom zal (doen) uitvoeren, legt de Gemeente de aanbestedingsverplichting voor die werkzaamheden door aan Exploitant. Dit ontslaat de Gemeente niet van haar aanbestedingsverplichting. Voor zover noodzakelijk verstrekt de Gemeente hierbij volmacht aan de Exploitant ter zake van de uitvoering, voor haar rekening en risico, van de aanbesteding voor het deel van de werkzaamheden met betrekking tot het Bouw- en woonrijp maken van de toekomstige Openbare ruimte.
13. Indien Exploitant ten onrechte niet een aanbestedingsprocedure voert of op onjuiste wijze de aanbestedingsprocedure voert of de opdracht gunt, zal Exploitant de schade die de Gemeente daardoor lijdt vergoeden. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden ter zake van deze schade, boetes of kosten.
14. Tijdig overeenkomstig de planning (bijlage 3) dient de ingerichte Openbare ruimte aan de gemeente feitelijk te worden opgeleverd. Ten aanzien van de openbare werken en voorzieningen zijn Partijen een onderhoudsperiode door en voor rekening van de Exploitant van 12 maanden na de oplevering van alle binnen het Exploitatiegebied voorziene bebouwing, openbare werken en voorzieningen overeengekomen.
15. Alle aan de Gemeente over te dragen openbare werken en voorzieningen moeten ten tijde van de juridische levering aan de gemeente in goede staat verkeren overeenkomstig ontwerp, bestek en tekeningen zoals goedgekeurd door de gemeente.
16. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden binnen een termijn van twee maanden na afloop van de onderhoudsperiode ten overstaan van notaris Beens te Amersfoort. De ondergrond van de aan de Gemeente te leveren Openbare ruimte staat aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende bijlage 5 (Schets matenplan Liebergpark). De juridische levering geschiedt tegen een door de Gemeente aan Exploitant te betalen koopsom van € 1,00 exclusief B.T.W.. Alle kosten,

rechten en belastingen uit de overdracht voortvloeiende en de kadastrale inmeting van de gronden zijn voor rekening van de Exploitant.

17. Exploitant draagt er zorg voor dat de Openbare ruimte bij oplevering milieu-hygiënisch geschikt is voor de beoogde functie, aan te tonen door middel van een daartoe door Exploitant na afronding van de werkzaamheden te laten opstellen bodemonderzoek. Exploitant zal voor overdracht een afschrift van het bodemonderzoeksrapport aan de Gemeente overleggen.
18. Met het oog op de goedkeuring tot het achterwege laten van artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer als bedoeld in onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 25 januari 2012 (BLKB 2012/175M) verklaart de Gemeente bij deze dat de over te dragen Openbare ruimte uitsluitend al worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW-Compensatiefonds. Deze verklaring geldt als schriftelijke verklaring in de zin van de hiervoor bedoelde regeling. Indien ondanks een beroep op voornoemd besluit van de staatssecretaris de Gemeente ter zake de verkrijging van de Openbare ruimte een (straf)heffing overdrachtsbelasting verschuldigd is, zal Exploitant de verschuldigde (straf)heffing overdrachtsbelasting volledig vergoeden aan de Gemeente.
19. De akte van levering met betrekking tot de ondergrond Openbare ruimte zal in ieder geval de volgende bepalingen bevatten:
 - A. de gronden zullen in eigendom worden overgedragen, vrij van zakelijke en persoonlijke rechten, hoe ook genaamd, vrij van hypotheken en beslagen, met uitzondering van de zakelijke rechten van nutsbedrijven voor het aanleggen en in stand houden van kabels, leidingen, bijbehorende installaties en ander daarvoor benodigde voorzieningen voor zover de Gemeente daarmee vooraf schriftelijk heeft ingestemd dan wel daarvoor vergunning heeft verleend.
 - B. Exploitant staat er voor in dat de gronden eigenschappen bezitten die voor het normale en veilige gebruik van de (onder)grond als Openbare ruimte verwacht mogen worden, dat zij geen gebreken vertonen en geen stoffen bevatten in concentraties die op grond van de ten tijde van de overdracht van de grond geldende wettelijke normen en algemeen geaccepteerde maatstaven nadelig zijn te achten voor mens of milieu of anderszins belemmeringen kunnen opleveren voor het normale en veilige gebruik als Openbare ruimte. De Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake.
 - C. Exploitant garandeert bevoegd te zijn tot overdracht en levering van de gronden.
 - D. De juiste grootte van de gronden zal worden vastgesteld bij inmeting door de landmeter van het Kadaster en aanwijzingen in het terrein door Partijen. Het verschil tussen de werkelijke en opgegeven grootte zal geen aanleiding geven tot verrekening of tot het instellen van enigerlei rechtsoverdrachten, hoe dan ook genaamd.
 - E. De gronden komen eerst voor risico van de Gemeente zodra de notariële overdracht heeft plaatsgevonden.
 - F. De eigenaarslasten zijn vanaf de datum van de notariële overdracht voor rekening van de Gemeente.

Artikel 10: Openbaarheid overeenkomst

1. Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten en op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dient te leggen.

2. De Gemeente zal eventuele verzoeken om openbaarmaking van de overeenkomst en bijbehorende bijlagen behandelen conform de Wet openbaarheid van bestuur.

Artikel 11: Geschillenregeling

Partijen zullen alle geschillen die naar aanleiding van en in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen of een rechtverkrijgende mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook moge zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van Partijen als zodanig worden aangemerkt, in onderling overleg trachten op te lossen. Geschillen die Partijen niet in onderling overleg kunnen oplossen, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 12: Overdracht contractpositie

1. Het is Exploitant – behoudens met schriftelijke toestemming van de Gemeente – niet toegestaan de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct noch indirect aan (een) derde(n) over te dragen, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking. De Gemeente zal haar schriftelijke toestemming op redelijke gronden niet onthouden, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Exploitant jegens de Gemeente gehouden is. In het geval sprake zal zijn van vervreemding van een deel van het Exploitatiegebied door Exploitant aan een belegger/koper zullen alle rechten en verplichtingen op grond van deze overeenkomst met betrekking tot dat deel van het Project in het Exploitatiegebied gelijktijdig met de vervreemding door Exploitant worden overgedragen aan deze belegger/koper met uitzondering van de verplichtingen van Exploitant uit hoofde van artikel 6, 6A, 7, 8 en 9 van deze overeenkomst, welke verplichtingen bij Exploitant zullen verblijven.
2. De Gemeente zal haar in het eerste lid bedoelde toestemming slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook de Exploitant jegens de Gemeente op basis van deze overeenkomst is gehouden en onder gelijktijdige overname van de daarmee verband houdende zekerheidsstellingen, behoudens voor zover die verplichtingen op basis van lid 1 bij de Exploitant zullen verblijven en onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
3. Bij niet-nakoming door Exploitant van het bepaalde in dit artikel, is Exploitant de Gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 500.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 13: Ontbinding, aanpassing en beëindiging overeenkomst

1. Indien Exploitant ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de Gemeente, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van Exploitant.
2. In geval van faillissement, aanvraag(n) van surséance van betaling en/of ontbinding van Exploitant heeft de Gemeente in aanvulling op artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek het

recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief jegens Exploitant te ontbinden, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen.

3. Indien de door Partijen gewenste ruimtelijke maatregel op basis waarvan de Exploitant het Project kan uitvoeren niet uiterlijk 1 januari 2024 onherroepelijk is en de onherroepelijkheid ook niet binnen een redelijke termijn is te verwachten, treden Partijen in overleg, teneinde te bezien of de overeenkomst op voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden aan deze omstandigheid kan worden aangepast. Indien Partijen tot de conclusie komen dat een aanvaardbare oplossing mogelijk is, zullen zij de resultaten van bedoeld overleg en onderzoek neerleggen in een tussen hen tot stand te brengen aanpassingsovereenkomst. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor iedere partij aanvaardbare aanpassing van de overeenkomst leidt, zijn beide Partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
4. Deze overeenkomst eindigt, behoudens tussentijdse beëindiging en ontbinding als bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel, nadat Partijen aan al hun verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan.
5. Ontbinding dient schriftelijk en aangetekend plaats te vinden, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
6. In geval van ontbinding van deze overeenkomst ontstaan er geen ongedaanmakingsverbintenissen en heeft Exploitant geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
7. De Exploitant blijft bij ontbinding van de overeenkomst de gehele exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 aan de Gemeente verschuldigd. Ingeval van ontbinding krachtens lid 3 van dit artikel zullen de niet door de Gemeente bestede kosten niet door Exploitant zijn verschuldigd. De Gemeente zal aan Exploitant een overzicht verschaffen van de door haar bestede kosten.

Artikel 14: Planning

1. Ter verzekering van een goede voortgang van de werkzaamheden en handelingen waarvoor Partijen verantwoordelijk zijn, hebben Partijen als bijlage 3 aan deze overeenkomst een Planning gehecht, waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door Exploitant dan wel de Gemeente dienen te worden verricht, met dien verstande dat geen sprake is van een plicht aan de zijde van Exploitant om het Project te realiseren. Het staat Exploitant derhalve volledig vrij om ervoor te kiezen niet tot realisatie van het Project over te gaan.
2. De planning heeft het karakter van een streefplanning. Indien Partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, treden zij hierover met elkaar in overleg om adequate maatregelen te nemen teneinde vertraging of andere mogelijke gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Deze verplichting laat geheel onverlet ieders aansprakelijkheid met alle gevolgen van dien ingeval sprake is van een toerekenbare tekortkoming. Indien het overleg als bedoeld in de tweede volzin daartoe aanleiding geeft, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na vaststelling geldt tussen Partijen de aangepaste Planning.

Artikel 15: Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, zullen in eerste instantie worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.
2. Deze overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen ter zake van de verdere realisatie van het Project weer. Voorgaande overeenkomsten, voor zoveel nog van toepassing, zijn in deze overeenkomst verwerkt en daarmee vervallen.
3. Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment van ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullen zullen gelden.
4. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk, gelet op het doel en strekking van deze overeenkomst, afwijken van de niet-verbindende bepalingen.
5. Derden kunnen aan het bepaalde in deze overeenkomst geen rechten ontlenen.
6. Indien krachtens de bepalingen van de overeenkomst en/of haar bijlagen en/of nadere overeenkomsten die daaruit voortvloeien, de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Gemeente vereist is, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uit de desbetreffende bepaling(en) uitdrukkelijk voortvloeit dat de vereiste medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming dient te worden verleend door de raad van de Gemeente. Het hiervoor in lid 7 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op publiekrechtelijke besluiten die krachtens publiekrechtelijke regelgeving zijn voorbehouden aan de raad of de burgemeester van de Gemeente.
7. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de overeenkomst naar behoren te vervullen. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen Partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de overeenkomst, behoudens voor zover die informatie vertrouwelijk van aard is of voor zover de aard van de informatie zich daar anderszins tegen verzet. Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Eén en ander met in achtneming van de Wet openbaarheid van bestuur.
8. Partijen zijn van oordeel dat de onderhavige overeenkomst niet in strijd is met de vigerende regelgeving ten aanzien van mededinging en (Europese) aanbesteding. Mocht uit enig rechtsgeding volgen dan wel na zorgvuldig beraad door de Gemeente worden vastgesteld dat één of meerdere afspraken krachtens deze regelgeving niet is of zijn toegestaan, bezien Partijen of deze kunnen worden aangepast met een resultaat dat het met deze overeenkomst beoogde resultaat zo dicht mogelijk benadert. Bereiken partijen hierover geen overeenstemming of blijkt een dergelijke aanpassing redelijkerwijs niet mogelijk dan is deze overeenkomst ontbonden en draagt ieder der

Partijen de eigen kosten. Partijen zullen in dat geval tevens over en weer medewerking verlenen aan eventuele ongedaanmaking, zoals teruglevering van reeds geleverde percelen.

9. Van deze overeenkomst maken de navolgende, door partijen geparafeerde bijlagen deel uit:

- Bijlage 1: Situatietekening d.d. 1 februari 2022;
- Bijlage 2: Kostenraming d.d.;
- Bijlage 3: Planning d.d. 25 januari 2022;
- Bijlage 4: "Liebergpark Afwikkeling Hemelwater d.d. 15 februari 2022 en principetekening afkoppeling hemelwater d.d. 14 februari 2022 met tekeningnummer 321-001";
- Bijlage 5: Schets matenplan Liebergerpark d.d. 1 februari 2022
- Bijlage 6: Mobiliteitsplan Liebergpark februari 2022 kenmerk 009571.20210512.R1.05

10. Indien onderdelen van deze overeenkomst met een in het vorige lid van dit artikel genoemde bijlage, de later daarin met toepassing van deze overeenkomst aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, of de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, wordt rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:

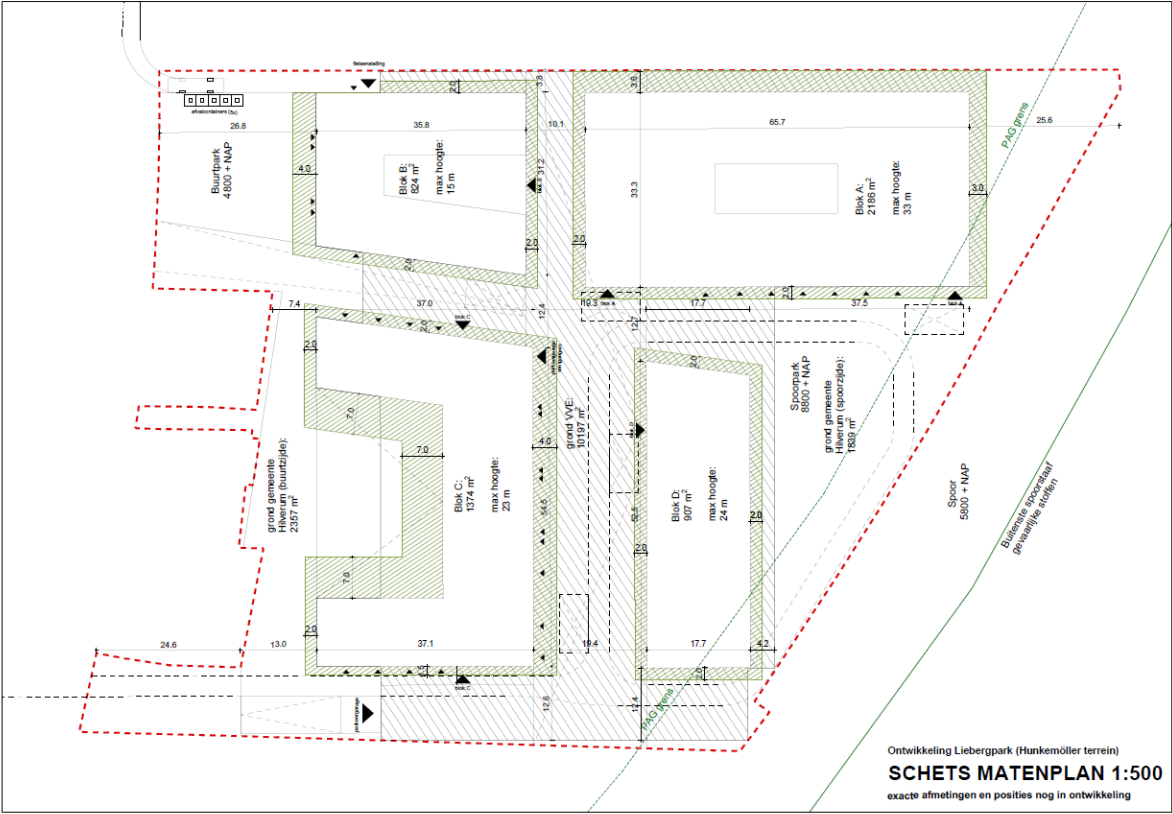
- a. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze overeenkomst en de bijlagen, gaat de overeenkomst vóór de bijlage;
- b. Bij onderliggende tegenstrijdigheid van de bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
- c. Regel (a) gaat voor regel (b).

Aldus ondertekend in drievoud te Hilversum op 8 maart 2022,

De Gemeente Hilversum

Exploitant

Bijlage 1 Situatietekening



Bijlage 2 Kostenraming

Urenraming 2022		Totaal	Totaal ex BTW
HUNKEMÖLLER			bedrag
	EUR per uur	uren	
Projectmanager	€ 137,00	73	€ 10.001,00
Supervisor	€ 137,00	41	€ 5.617,00
Jurist	€ 121,00	25	€ 3.025,00
Adviseur RO - parkeren	€ 121,00	10	€ 1.210,00
Adviseur RO - natuur	€ 121,00	8	€ 968,00
Adviseur RO - planologie	€ 121,00	20	€ 2.420,00
OR (advisering en toetsing)	€ 121,00	68	€ 8.228,00
directievoering 2024	€ 121,00	50	€ 6.050,00
Adviseur - duurzaamheid	€ 121,00	10	€ 1.210,00
Totaal		305	€ 37.519,00

Bijlage 3 Planning

Concept Planning Liebergpark
25-1-2022
DD / AP

Acties	2022	2023	2024	2025
Architect	jan			jan
Ontwerpen gezels VO				
Opstarten constructie overleg VO				
Ontwerpen parkeergarage VO	feb			
Ontwerpen bodem verband / gemeente	mar			
Ontwerpen werk in progress aanpassen	apr			
DO fase	mei			
Technisch uitwerken van de plannen / in samenwerking met bouwver	jun			
Aanvragen omgevingsvergunning	jul			
Inrichting parkeergarage	aug			
Landschapsarchitect	sep			
Definitief maken landschapsplan	okt			
Maken vermitschrijving / bestel. landschap	nov			
Aanbesteding landschapspark aanleg / bouwrijp / woonrijp	dec			
Vereniging / duurzaamheid	jan			
Uitwerken verwarming / koeling van de gebouwen	feb			
Collectieve warmtevoorziening	mar			
Gesprekken met warmteleveranciers	apr			
Gemeente / overheden	mei			
LOP vaststellen door het college	jun			
Antenne overrekenen	jul			
Agraria overleg PHO / PHO	aug			
B&V bevestiging	sep			
Tier inzage	okt			
Vaststelling bestemmingsplan	nov			
Bestemmingsplan onherroepelijk	dec			
Opstarten overleggen decaus	jan			
Decaus leverancier	feb			
Bouwnijp maken	mar			
Contact zoeken Nuts bedrijven en Data	apr			
Schoorsteen / gereeds. updaten	mei			
Aanbesteding Albest en loopwerken	jun			
Aanbesteding Alhoeren vervuilingen	jul			
Bouwfase	aug			
Sloop	sep			
Bouwnijp maken / zandwegen	okt			
Bouw parkeergarage	nov			
Bouw appartementen complexen	dec			
Communicatie	jan			
Buurtparticipatie	feb			

de gemeente

de exploitant

Bijlage 4 Afwikkeling Hemelwater en principe tekening



Liebergpark Afwikkeling Hemelwater

Tecta Invest BV / BijOnt



Datum: 15 februari 2022
Auteurs: Albert Smit
Guus Tijdhof

Petra Sevenijnen
Merijn de Veer

Versie: 2.1 Concept

- Projectleider
- Werkvoorbereider/ontwerper
- Landschapsarchitect Buro Lubbers
- Stedenbouwkundige Buro Lubbers



Afwikkeling hemelwater

Voor de ontwikkeling van het Liebergpark is in dit document beschreven hoeveel en hoe het hemelwater geborgen en geïnfiltreerd kan worden binnen de perceelsgrenzen.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor de HWA (hemelwaterafvoer):

- o Afkoppeling via infiltratiegebieden;
De overstort vanuit de HWA leidingen mag middels een slokop constructie worden geloosd op de Lieberzerweg;
- o Het (hemel)water vanuit de parkeergarage wordt via een pomp afgevoerd naar het gemeentelijke aansluitpunt;
- o De gemeente maakt een uitlegger(s) aan het bestaande riool met een aankoppelpunt op het terrein van Tecta;
- o De mogelijkheid wordt geboden om de berging in de leeflaag te berekenen;

Groene daken

Drie van de vier gebouwen zullen voorzien worden van zogenoemde groene daken, deze hebben een waterbergend vermogen (de exacte rekenwaardes dienen nog uitgezocht te worden).

Gebouw A: 33% groen dak
Gebouw B: 0% groen dak
Gebouw C: 38% groen dak (op de noordelijke uitbouwen)
Gebouw D: 30% groen dak

De voorgestelde groene daken zijn zelfbergend, deze daken -met een gezamenlijk oppervlak van $1612,4 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m} = 96,7 \text{ m}^3$ - zijn dus uit de berekening 'te bergen m^3 ' gehouden. Van de gebouwen is de resterende hoeveelheid te bergen hemelwater $218,3 \text{ m}^3$.

Te bergen hoeveelheid

Het projectterrein heeft een oppervlak van 14.420 m^2 . Zonder het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen van 5.234 m^2 én zonder de toegangsweg is het terrein 8.485 m^2 . De toegangsweg voert af richting de Liebergerweg.

Uitgangspunt is een terreinverhardingspercentage van 30%. De te bergen hoeveelheid terreinwater komt met de bovengenoemde waarden op 253 m^3 .

Voor het project geldt dat voorzieningen dienen te worden ingepast die de gestelde 60 mm hemelwater kunnen bergen. Dit komt neer op $(218,3 + 254,3 =) 473,0 \text{ m}^3$ hemelwater.

Extra berging op straat zonder schade

Geëist is 20 mm neerslag in 1 uur ter plekke op maaiveld vast te houden zonder schade te veroorzaken¹. Gezamenlijk dient dus 137 m^3 bovenop de 473 m^3 geborgen te kunnen worden binnen het projectterrein, zonder schade te veroorzaken.

1. ¹ Bron 1 Gemeentelijk Watermanagementplan Hilversum 2021-2026



Oplossingsrichtingen

Het hemelwater wordt voor een deel vastgehouden op de groene daken. Op het maaiveld zijn in de volle grond enkele wadi's gedacht welke voldoende capaciteit hebben om de te bergen m^3 hemelwater te kunnen verwerken. Echter hebben de wadi's een dusdanige omvang en diepte dat deze de bruikbaarheid van het terrein zouden kunnen beperken. Bij het verder uitwerken van het concept naar inrichtingsplan wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een kunstmatige grondwaterspiegel voor de daktuin op de parkeergarage.

Een kunstmatige grondwaterspiegel kan gerealiseerd worden middels kratten in combinatie met water absorberende materialen en mechanische onderdelen. Door beplanting aan te brengen in - daar bovenop aangebrachte- grondsubstraten, kan de beplanting vocht uit de bodem halen dankzij capillaire werking.

Deze kunstmatige grondwaterspiegel heeft naast een werking als bewatering voor de beplanting ook een functie als waterberging. Bij piekbuien kan er, afhankelijk van de hoogte van het krattensysteem, veel hemelwater worden vastgehouden. Door van het krattensysteem een slim systeem te maken kan de capaciteit optimaal worden benut voor bewatering van de beplanting en berging van hemelwater.

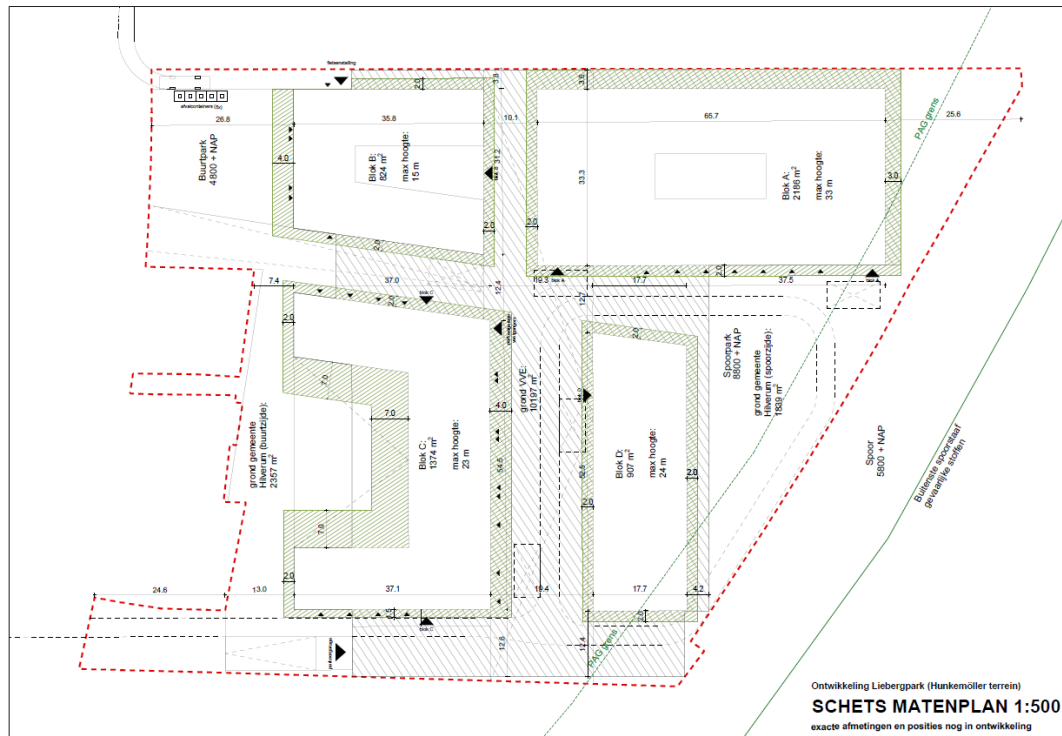
Slimme systemen kunnen als oplossing dienen voor wateroverlast in steden door het dak een slimme waterberging op te nemen. De waterberging wordt bestuurd. Op die manier is het systeem in staat om alle regen die op het dak valt op te slaan en op een rustig moment af te voeren (richting de wadi waar het kan infiltreren) daarnaast kan het opgeslagen water worden gebruikt voor irrigatie, infiltratie of een grijswater systeem. Het slimme systeem werkt eenvoudig en bestaat uit een buffersysteem (kratten), slimme dakstuw (regelt wanneer de berging gedeeltelijk leegloopt in de wadi's) en een online dashboard (weersverwachting bepaald wanneer het systeem (gedeeltelijk) leegloopt en schakelt met andere slimme systemen in de omgeving zodat niet al de systemen tegelijk leeglopen en het gemeentelijk riool teveel wordt belast). De dakstuw meet en regelt het waterniveau en de afvloeiing.

Dit systeem is uitermate geschikt voor het Liebergpark doordat binnen de plangrenzen plekken zijn waar water in de bodem kan infiltreren en er een grote daktuin wordt ontworpen waarmee een groot oppervlak beschikbaar is en tevens een inrichting wordt voorgesteld met veel bomen en heesters welke optimaal werken met de capillaire werking van het krattensysteem.

Een dergelijk systeem is onderhoudsvriendelijk en kan een voorbeeldproject zijn voor de inpassing van groen op onderliggende infrastructuur in de gemeente Hilversum.

Een concrete invulling van te gebruiken materialen en/of systeem is op dit moment nog niet uitgewerkt omdat het inrichtingsontwerp nog niet is voltooid. Een eerste inschatting laat zien dat er op de parkeergarage ca. 2.800 m^2 beschikbaar is voor kratten. Afhankelijk van de dikte van het krattensysteem kan hier een hoeveelheid m^3 aangekoppeld worden. Zonder een exacte berekening te maken kan worden aangenomen dat hier een aanzienlijk deel van de benodigde bergingscapaciteit kan worden gerealiseerd.

Bijlage 5 Schets matenplan



Bijlage 6 Mobiliteitsplan



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Omvorming Liebergpark	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Beleidsuitgangspunten	6
2.1 Huidig parkeerbeleid gemeente Hilversum	6
2.2 Toekomstige mobiliteit	6
3. Autoparkeren	7
3.1 Werkwijze	7
3.2 Uitgangspunten	8
3.3 Resultaat - Conform beleid	10
3.4 Resultaat - Maatwerkbenadering	11
3.5 Maatwerkbenadering vs. gemeentelijk beleid	12
4. Fietsparkeren	13
4.1 Werkwijze en uitgangspunten	13
4.2 Resultaat	14
5. Conclusies	15
5.1 Autoparkeren	15
5.2 Fietsparkeren	15
Bijlage A. Autobezit specifieke doelgroepen	16
Bijlage B. Resultaat parkeerbalans	17
Bijlage C. Onderbouwing effect autodelen	18

Mobiliteitsplan Liebergpark - 8 februari 2022 46

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Huislandsterrein in Hilversum wordt door Tecto (eigenaar) en Blijort (ontwikkelaar) getransformeerd van een werklocatie tot woon-, werk- en verblijfslocatie met de naam 'Liebergpark'. Op het Liebergpark wordt een combinatie van wonen en werken gerealiseerd, maar zal in de toekomst ook ruimte zijn voor een voergerzone en park waar de buurt ook gebruik van kan maken. Om deze plannen werkelijkheid te laten worden hebben Tecto en Blijort Goudappel BV gevraagd om een mobiliteitsadvies op te stellen, waarin op basis van de laatste inzichten input wordt gegeven aan het plan.



Figuur 1.1: Ligging Liebergpark

Het Liebergpark is gelegen in de spoorzone in Hilversum, dicht bij het centrum (800 meter loopafstand) en station (700 meter loopafstand), zie ook Figuur 1.1. Het plangebied wordt begrensd door de Liebergweg aan de noordzijde, aan de oost- en westzijde door een bedrijventerrein en aan de zuidzijde door de spoorlijn van Hilversum naar Eindhoven.

Opdrachtgever
Thet rapport
Kenmerk
Datum publicatie
Status
© Copyright Goudappel

Blijort BV
Mobiliteitsplan Liebergpark
009371-2021-0512-R1-05
februari 2022
Definitief
[Copyright informatie]

Goudappel
advies • ontwerp • realisatie

Mobiliteitsplan Liebergpark - 8 februari 2022 46

1.2 Ontwikkeling Liebergpark

Het plan Liebergpark bestaat, zoals eerder vermeldt, uit woon- en werkfuncties. Het functieprogramma van de nieuwe functies is in tabel 1.1 opgenomen. Het woonprogramma (278 woningen) bestaat uit een mix van appartementen in de categorieën: sociale huur, middenhuur en dure huur. Meer dan de helft van de appartementen is maximaal 48 m² groot en daarmee uitsluitend geschikt voor 1-/2-persoonshuishoudens, niet voor gezinnen.

functie	functie-besluit Hilversum	omvang/omvang	specifieke doelgroep
appartement sociale huur (30-48 m²)	huur, etage, midden/gedwaaip	62 woningen	1/2-persoonshuishouders
appartement middenhuur (48 m²)	huur, etage, midden/gedwaaip	69 woningen	1/2-persoonshuishouders
appartement middenhuur (52 m²)	huur, etage, midden/gedwaaip	62 woningen	-
appartement vrije sector (52-126 m²)	huur, etage, duur	69 woningen	-
kantoor	kantoren (kantoren, sociale huur)	2.880 m² vloer	-

Tabel 1.1 - Functieprogramma Liebergpark

Om te zorgen voor een goed mobiliteitsaanbod worden hoogwaardige parkeervoorzieningen gerealiseerd voor de nieuwe functies. Voor de fiets worden hoogwaardige fietsenstallingen gerealiseerd die goed bereikbaar zullen zijn vanaf de openbare weg en vanuit de woningen/kantoren. Voor de auto wordt een parkeergarage onder het gebouw gerealiseerd. In deze parkeergarage krijgen zowel particuliere auto's als deelfactoren een plek. Ook bezoekers mogen in de parkeergarage parkeren, zodat er voor de omgeving geen overlast ontstaat.

1.3 Levenswijze

In hoofdstuk 2 wordt vanuit het huidige beleid geredeneerd naar een andere mobiliteit in de toekomst, waarmee minder autoparkeerplaatsen nodig zijn. Hoofdstuk 3 behandelt het autoparkeeren vanuit het huidige en toekomstige beleid. Hoofdstuk 4 gaat verder in op fietsparkeeren, waarna hoofdstuk 5 de conclusies weergeeft.

2. Beleidsuitgangspunten

2.1 Huidig parkeerbeleid gemeente Hilversum

De gemeente Hilversum heeft haar parkeerbeleid voor de auto vastgelegd in de 'Parkeernota Hilversum 2017'. In deze nota is invulling gegeven aan het parkeerbeleid wat de gemeente Hilversum beoogd voor de periode 2017 - 2025. Uitgangspunt hierbij is het bereikbaar en leefbaar houden van de buurten, waarbij (kinder)veilig parkeren voor bewoners, ondernemers en bezoekers van Hilversum nadrukkelijk betrokken is. De nota biedt concrete handvaten voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij nieuwbouwontwikkelingen.

2.2 Toekomstige mobiliteit

De gemeente Hilversum heeft een 'Beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten' opgesteld, die is bedoeld om de periode tot vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid te overbruggen.

Hilversum staat aan de vooravond van een grote transitie, zo begint de 'Beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten'. Omdat er in Hilversum een aantal ambtelijke projecten lopen rondom OV-knooppunten, zoals Akerpark, Stationsgebied en de Gelisiedagende 1221 (waaronder dit project onderdeel is), komt de openbare parkeer-ruimte onder druk van een ander beeld van kracht bijh. In de beleidsnotitie is daarom gekozen naar een manier om onderbouwd een reductie op de parkeernorm toe te kunnen passen. De vastgestelde parkeernorm (uit de Parkeernota Hilversum 2017) geldt hierbij nog steeds als uitgangspunt.

3. Autoparkeeren

3.1 Werkwijze

Parkeerbehoefte per functiegroep
De parkeerbehoefte (aantal benodigde parkeerplaatsen) van de nieuwe functies is bepaald aan de hand van gemeenschappelijke parkeernormen. Hiervoor worden de parkeernormen zoals omschreven in de 'Parkeernota Hilversum 2017' gebruikt. De parkeerbehoefte, zie ook figuur 3.1, is bepaald door de omvang van het functieprogramma van de ontwikkeling te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid).



Figuur 3.1: Berekende parkeerbehoefte

Parkeerbehoefte inclusief reductie
Vervolgens is gekozen welke reductiemogelijkheden de 'Beleidsnotitie Parkeernormering OV-knooppunten' biedt en welke van toepassing zijn voor deze studie. Het resultaat van beide berekeningen wordt in tabel 3.1 gemiddeld.

Toepassing van samenlevingspercentages

Functies genereren niet op ieder moment van de week een even grote parkeernag. Daarom zijn doorgaans in de ochtten aanwezig terwijl kantoren voornamelijk overdag functioneren. Met toepassing van samenlevingspercentages is rekening gehouden met dit effect. In figuur 3.1 is de berekening van de parkeerbehoefte geschied. Binnen deze studie is de parkeerbehoefte van de nieuwe functies zowel opgenomen (onder dubbelgeteld) als met toepassing van samenlevingspercentages (gewogen) bepaald. In paragraaf 3.2, 3.4 en 3.5 is het resultaat opgenomen.

3.2 Uitgangspunten

Generatieve parkeernormen

De gemeente Hilversum maakt binnen haar parkeernormen onderscheid naar locatie van de ontwikkeling, ten opzichte van het stadscentrum. Hilversum is opgedeeld in drie deelgebieden: Centrum, Schild en Rest. Het Liebergpark valt binnen gebied Rest.

In tabel 3.1 is per functie de parkeernorm opgenomen, uitgesplitst naar een 'gebiedsklasse' en 'bezoeken'. Het gebouwen worden bezoekers en werknemers bedoeld, niet bezoekers worden bezoekers van zowel de kantoren als de woningen bedoeld.

Nieuw functie	Beleidsparkeernorm (aantal parkeerplaatsen)	gebiedsklasse	bezoeken	werknemers	maximaal
appartement sociale huur (30-48 m²)	huur, etage, midden/gedwaaip	1,4	1,1	0,8	max
appartement middenhuur (48 m²)	huur, etage, midden/gedwaaip	1,4	1,1	0,8	max
appartement middenhuur (52 m²)	huur, etage, duur	1,4	1,1	0,8	max
kantoor	kantoren (kantoren, sociale huur)	2,0	1,4 (90%)	0,8 (50%)	126 m² vloer

Tabel 3.1 - Parkeernormen conform de Parkeernota Hilversum 2017

Beleidsnotitie Parkeernormering OV-knooppunten

De Beleidsnotitie biedt handvaten om af te wijken van de huidige parkeernormering. Afhankelijk van het plan kan de parkeerbehoefte hiermee (onderhouden) worden gereduceerd tot maximaal 50%. Om gebruik te kunnen maken van de reductie, moet voldaan worden aan (afhankelijk van de) uitgangspunten. In tabel 3.2 zijn deze toegelicht op dit plan.

Uitgangspunten	Uitgangspunten
De parkeernormering wordt niet aangepast.	De parkeernormering wordt niet aangepast.
De parkeernormering wordt aangepast aan 100% van de parkeernorm.	De parkeernormering wordt aangepast aan 100% van de parkeernorm.
De parkeernormering wordt aangepast aan 50% van de parkeernorm.	De parkeernormering wordt aangepast aan 50% van de parkeernorm.
De parkeernormering wordt aangepast aan 25% van de parkeernorm.	De parkeernormering wordt aangepast aan 25% van de parkeernorm.
De parkeernormering wordt aangepast aan 10% van de parkeernorm.	De parkeernormering wordt aangepast aan 10% van de parkeernorm.

De 'beeldvisie' Parkerenwijk OV-Knooppunt' geeft ruimte om een reductie op de parkeerbehoefte toe te passen. De volgende reductienogelijkheden passen binnen deze studie:

1. **maximaaldefactor** door de inzet van deelsuto's kan de benodigde parkeerplaatsen (de parkeerbehoefte) met 20% gereduceerd worden. Hierbij wordt voor iedere 4 parkeerplaatsen minder, één deelsuto geplaatst. Dit geeft een netto reductie van 3 parkeerplaatsen per periode deelsuto.
2. **voorzop goede fietsvoorzieningen**, door goed toegankelijke fietsvoorzieningen te realiseren, conform de parkeerspecificaties van CROW (Parkeerspecificaties 2016) kan de **totale parkeerbehoefte met 15% gereduceerd worden**. Een berekening van het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen is opgenomen in hoofdstuk 4.

Naast deze standaard reducties geeft de beeldvisie ook ruimte om op basis van lokale specifieke omstandigheden of andere maatregelen een reductie op de parkeerbehoefte te bewerkstelligen. Hierna volgt een verdere toelichting hierop.

3. **Autobest specifieke doelgroep** meer dan de helft van het woningbouwprogramma heeft een openstaande kleine of gelijk aan 48 m² en kan daarmee worden aangemerkt als klein tot zeer klein. Deze woningen hebben doorgaans één deelsuto en zijn daarmee geschikt voor 1-2 persoonsbushouders en niet voor gemiddelde. De parkeernorm gaat echter uit van een gemiddeld autobest: 1-2 persoonsbushouders hebben volgens het CBS een aanmerkelijk lager autobest dan gemiddeld. Hierom kan de parkeernorm voor het gebruik van de lokale- en middenhuurwoningen verlaagd worden. Hiermee wordt de parkeernorm verlaagd van 1,1 tot 0,88 parkeerplaats voor de **gebruikers (bewoners)** van een woning. In bijlage A is een onderbouwing opgenomen van het lagere autobest onder deze specifieke doelgroep.

Hiervoor genoemde reductienogelijkheden zijn verwerkt in de resultaten in paragraaf 3.4.

3.4 Resultaat – Masterwerkberedering

In de masterwerkberedering zijn de volgende reducties (zie 3.2.1) toegepast:

1. Inzet van deelsuto's voor woningen en kantoren;
2. Inzet op goede fietsvoorzieningen;
3. Autobest specifieke doelgroep.

In tabel 3.5 is aangegeven welke reductiemaatregelen waar zijn toegepast en wat de parkeerbehoefte is zonder dubbelgebruik en met dubbelgebruik op het voorgaande moment (werkdagavond).

Naam	reductie factor	naar dubbelgebruik	reductie factor
80 appartementen sociale huur (30-48 m²)	1-6	81,0	72,8
40 appartementen middenhuur (30 m²)	1-6	40,7	34,6
40 appartementen middenhuur (32 m²)	1-6	40,8	34,8
40 appartementen vrije sector (32-100 m²)	1-6	100,9	84,2
270 appartementen (totaal)	1-6	263	227
Kantoor Deventer	1	18	18
20% reductie voor deelsuto's	1	18	14
10% reductie voor deelsuto's	2	17	10
Kantoor Deventer		27	19
Totaal kantoren (totaal)		27	19
Totaal reductie (totaal)		290	246
2.000 m² voor deelsuto's (personeel)	1-2	49,0	1,8
2.000 m² voor deelsuto's (Deventer)	1-2	2,1	0,1
Kantoor Deventer	1	2	2
20% reductie voor deelsuto's	1	4,2	0,4
10% reductie voor deelsuto's	2	4,2	0,4
Kantoor Deventer		27	3
Totaal kantoren (totaal)		27	3
Totaal reductie (totaal)		290	249

Tabel 3.5 – Parkeerbehoefte (totaal) met reducties

De parkeerbehoefte van plan Liebergpark is zonder dubbelgebruik 295 parkeerplaatsen en met dubbelgebruik 249 parkeerplaatsen, na aftrek van reducties. Onderdeel van deze parkeerbehoefte is het stellen van 21 deelsuto's. De volledige parkeerbehoefte berekening is opgenomen in bijlage B.

Dubbelgebruik door inzet van aanwezigheidspercentages

In tabel 3.3 zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages opgenomen.

Naam	aanwezigheidspercentage	aanwezigheidspercentage	aanwezigheidspercentage	aanwezigheidspercentage	aanwezigheidspercentage	aanwezigheidspercentage	aanwezigheidspercentage
woningen Deventer	80%	80%	80%	80%	100%	80%	80%
woningen Deventer	10%	20%	80%	70%	0%	40%	100%
kantoor Deventer	100%	100%	10%	10%	0%	0%	0%
social media	100%	70%	10%	10%	0%	10%	10%

Tabel 3.3 – Gehanteerde aanwezigheidspercentages conform CROW

3.3 Resultaat – Conform beleid

In tabel 3.4 is de parkeerbehoefte weergegeven zonder reductiefactoren. Geloozen is om alleen de onregelmatige parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte op het voorgaande moment (werkdagavond) weer te geven. De volledige parkeerbehoefte over de maanden van de week is opgenomen in bijlage B.

Naam	naar dubbelgebruik	reductie factor
80 appartementen sociale huur (Deventer)	101,2	87,1
115 appartementen middenhuur (Deventer)	138,7	119,8
40 appartementen vrije sector (Deventer)	100,9	86,2
270 appartementen (totaal)	340	293
Kantoor Deventer	27	19
Totaal kantoren (totaal)	27	19
Totaal reductie (totaal)	367	312

Tabel 3.4 – Parkeerbehoefte Liebergpark conform beeldvisie Deventer

De parkeerbehoefte van het plan Liebergpark bedraagt 457 parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik en 369 parkeerplaatsen op het voorgaande moment (werkdagavond) wanneer wordt uitgegaan van dubbelgebruik tussen de verschillende functies.

3.5 Masterwerkberedering vs. gemeentelijk beleid

Het verschil tussen beide berekeningen is weergegeven in tabel 3.6.

Naam	naar dubbelgebruik	reductie factor
Berekening conform gemeentelijk beleid	497	369
reductie (totaal)	238	230
Totaal	259	139

Tabel 3.6 – Masterwerkberedering vs. gemeentelijk beleid

Uit tabel 3.6 blijkt dat de parkeerbehoefte sterk verlaagd door deze onderbouw te reduceren. In totaal neemt de parkeerbehoefte met 35% af als gevolg van de reducties.

4. Fietsparkeren

4.1 Werkwijze en uitgangspunten

Niet als bij autoparkeren ontstaat ook een vraag naar fietsparkeerplaatsen wanneer een nieuwe functie wordt gerealiseerd. De gemeente Hilversum heeft nog geen beleid voor fietsparkeren, maar stelt als voorwaarde voor de realisatie op autoparkeren dat wordt voldaan aan de landoffers die CROW geeft in publicatie 'Fietsparkeerlandoffers 2019, Utrecht maart 2020' versie 4f.

De volgende uitgangspunten zijn gebaseerd op de berekening van de fietsparkeerbehoefte:

- CROW geeft een bandbreedte van 2-3 parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen. Voor de woningen van 48 m² en kleiner is uitgegaan van 2 fietsparkeerplaatsen (minimum binnen bandbreedte CROW) voor bewoners. Voor de woningen groter dan 48 m² is uitgegaan van 3 fietsparkeerplaatsen per woning (maximum binnen bandbreedte CROW).
- Voor bezoekers van woningen is uitgegaan van het gemiddelde in de bandbreedte, om zo ook het gebruik van de fiets te stimuleren.

De gehanteerde landoffers zijn opgenomen in tabel 4.1.

type functie	functie CROW	landoffer	resultaat
appartementen (<48 m²)	appartement met fietsberging	2	type woning
appartementen (>48 m²)	appartement met fietsberging	3	type woning
bezoekers woningen	bezoekers woningen	0,79	type woning
kerkruimte	kerkruimte (gemeente)	2	type 100 m² kerk

Tabel 4.1 - Fietsparkeerlandoffers CROW

4.2 Resultaat

In tabel 4.2 is het resultaat van de fietsparkeerbehoefte weergegeven.

type functie	landoffer	resultaat
16 te splitsen/mixte woon appartementen (<48 m²)	2 type woning	402
48 te splitsen/mixte woon appartementen (>48 m²)	3 type woning	144
48 te splitsen/mixte woon appartementen (>48 m²)	3 type woning	207
276 bezoekers woningen	0,79 type woning	219
2.000 m² kerkruimte (gemeente)	2 type 100 m² kerk	40
Totaal Oostergaai		802

Tabel 4.2 - Resultaat fietsparkeerbehoefte (fys)

De parkeerbehoefte voor de fiets bedraagt in totaal 822 fietsparkeerplaatsen. Conform de Beleidsnota Parken en Openbaar Vervoer dienen alle fietsparkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn.

5. Conclusies

5.1 Autoparkeren

In tabel 5.1 is een samenvattend overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de berekening op basis van de parkeernota of beleidsnota. Daarnaast is het onderscheid tussen dubbelgebruik en geen dubbelgebruik weergegeven. Dubbelgebruik houdt in dat de parkeerplaatsen niet toegewezen worden, maar vrij toegankelijk zijn voor alle doelgroepen. Hierbij is het maatgevende moment (werkdagavond) gepresenteerd.

	afdeling	bezoekers	bezoekers	bezoekers	bezoekers	bezoekers
	afdeling	afdeling	afdeling	afdeling	afdeling	afdeling
Hilversum	ja	100	100	100	100	100
Hilversum 2017	ja	100	100	100	100	100
Beleidsnota	nee	276 (21 dubbelgebruik)	54	27	2	206
Beleidsnota	ja	197 (21 dubbelgebruik)	46	8	0	243

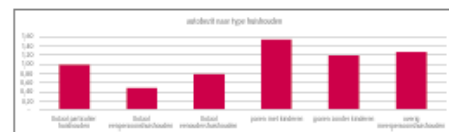
Tabel 5.1 - Samenvattend overzicht parkeerbehoefte

5.2 Fietsparkeren

De parkeerbehoefte van de nieuwe functies bedraagt 822 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 209 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van woningen en 40 fietsparkeerplaatsen voor kerkruimte. Het resterende deel is bedoeld voor bewoners van de woningen.

Bijlage A. Autobezit specifieke doelgroepen

In de parkeernota van de gemeente Hilversum is beperkt rekening gehouden met functie specifieke kenmerken, zoals het type huishouden. Hiervoor is het autobezit onder verschillende typen huishouden geanalyseerd. Om het autobezit voor verschillende typen huishouden te analyseren, is gebruik gemaakt van de volgende tabel van CBS/Datavise: 'Huishoudens in best van auto of motor; huishoudenkenmerken, 2019'. Figuur B1.1 geeft het gemiddelde aantal auto's per type huishouden weer.



Figuur B1.1: Gemiddeld aantal auto's per type huishouden, 2019

Figuur B1.1 laat zien dat de huishoudensamenstelling van grote invloed is op het gemiddelde autobezit. De appartementen (<48 m²) die zijn opgenomen in het plan zijn relatief klein en gericht op 1-2-persoonshuishouden. De verwachting is dat de appartementen geschikt zijn voor 1-2-persoonshuishouden, maar niet voor gezinnen vanwege de omvang en het aantal slaapkamers. Uitgaande van deze specifieke doelgroep is het gemiddelde autobezit 80% van het gemiddelde autobezit per huishouden (0,79 auto per huishouden ten opzichte van 0,99 auto per huishouden). In tabel B1.1 is het effect hiervan op het bewoonenddeel van de parkeernota zichtbaar gemaakt.

huistype huishouden	bewoonend	factor	effect
huistype huishouden	afdeling	afdeling	afdeling
huur, etage, midden/onderklasse	1,7	0,80	0,88

Tabel B1.1 - Effect autobezit specifieke doelgroep

* Bij deze analyse is uitgegaan van het aantal huishouden dat die of meer auto's heeft, gemiddeld alle auto's heeft.
 ** Deze 1-2-persoonshuishouden komen de categorieën 1-persoonshuishouden en gezin zonder kind overeen. Voor het bepalen van het gemiddelde autobezit is het gemiddelde autobezit van deze categorieën gebruikt.

Bijlage B. Resultaat parkeerbalans

Statistiktheorie / Lehrstuhl für Statistik – 8. Februar 2022

Parkeervraagberekening Liebergerpark Hilversum

[illegible]

[illegible][illegible]

In deze publicatie concludeert het KIM 'De auto dealers in Nederland bezitten nu ruim 20% minder auto's dan voorheen met aandelen begonnen' (inleiding hoofdstuk 6). Deze conclusie wordt gebaseerd op een aantal elementen. Aan het begin van paragraaf 6.2 staat: 'Sinds respondenten met aandelen zijn gestart, is hun autobestel afgenomen van gemiddeld 0,85 auto's per huishouden naar 0,72 auto's per huishouden (figuur 6.1)'. Dit is een afname van 15%.

Vergoens cras in samengraf 6.2: Ten gemoede van het deulatoelgink voort
 een abemiet for to eerscheit van een eigen auto. Dat beg 20% van de
 autodelers die huren via e organisatie en 40% van de autodelers die huren via
 een particulier (figuur 6.2). 31 respondent gaf 37% van de mensen die een auto
 hadden, aan een extra auto te hebben gekocht al ze niet waren gaan autodelen.
 De deulato vervult huren bijtlijd de functie als tweede auto. Van de mensen
 die voortheen gaan auto hadden, zou zonder de deulato 6% wel een eigen auto
 hebben gekocht: niet Elm conditioed tanschen. Als we ook de niet-waarschijn-
 aften meenreken, is het autobestod van de respondenten gedaald van 138 in het
 referentiejaar tot 127,2 auto's per huishoudtoud. een daling, dus, van 0,36 auto's
 per huishoudtoud. In dat is een afname van 13%. Verhoepder is samengraf
 6.2 andere onderdelen aanpakkel, waerint ook een dafte daling van het
 autobestod bilt.

Nieuwe mobiliteitskeuzes bij veranderingen in de persoonlijke levenswijze
Hier KIM met ook: 'grote veranderingen in de persoonlijke levenswijze, zoals samenwonen, een scheiding, een nieuwe baan, of het krijgen van een kind, zijn vaak aanleiding om ingesloten mobiliteitskeuzes te heroverwegen' (paragraaf 6.1). Is het nu verhuizen naar een nieuwe woning betekent dat de bewoners een nieuwe mobiliteitskeuze moeten maken. Dit wordt ondersteund door statistieken van het CBS, waaruit blijkt dat mensen de auto vaker wegdoen wanneer zij verhuizen (zie ook figuur 82.1).

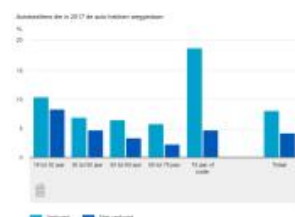


Figure 8.2.1: Autogametes in 2017 at each habitat: open fields, forest, CDE

Het beschikbaar stellen van deelauto's kan juist de stimulans zijn om de eigen auto weg te doen. CROW/npw stelt in haar factsheet aannaden dat een deelauto 8 tot 13 auto's vervangt⁵. Daarbij gaat het om 8 tot 6 auto's die daadwerkelijk verkocht worden plus 5 tot 7 auto's die niet worden aangekocht.

Daarnaast leidt de aanwezigheid van regulering in de omgeving tot een grotere stimulans voor het gebruik van de deelsauto. Het is ook belangrijk dat voldoende deelsauto's beschikbaar zijn. Het KMI gaat hier niet op in.

Effect van discounting is overal te zien

Het toenemend gebruik van deelsauto's in Nederland is vooral te zien in de grote steden, maar ook in minder stedelijke gebieden neemt het aantal deelsauto's toe. Het grootste gedeelte van de deelsauto's is te danken aan carsharing platforms waar particulieren hun auto te huur aanbieden; in grote steden zijn er logischwijze meer auto's beschikbaar en is de kans op een goed functionerend deelsauto systeem groter dan in minder stedelijke gebieden. Het succes van deelsauto's hangt ook samen met de parkeerdruk in wijken die over het algemeen hoger is in stedelijke gebieden.

Het CROW noemt een aantal effecten van het toelendend deelautostruik:

- Delenauto's zijn duurder en scherper dan het gemiddelde wegverkeer in Nederland. Ook zijn delenauto's vaak elektrisch. Dit heeft tot gevolg dat de uitstoot per gemiddelde kilometer niet meer delendaar lager zal zijn dan het Nederlandse gemiddelde.
- Naar de milieu-organisatie heeft het toernooi delendaauto's ook tot het ontstaan van een nieuw vervoerstype geleid: de 'mobility hub'. Volgens Mobo Car-Sharing, een bedrijf dat delenauto's gestuurd door de gemeente, heeft tot gevolg dat het gebruik van de bus (14%) en het openbaar vervoer (24%, tot 28%) neemt toe. Het gebruik van de delenauto neemt af.
- Uit onderzoek blijkt dat elke kilometer delenauto twee keer zoveel kilometers kan worden afgelegd als de gebruikelijke auto. Dit kan tot een besparing van ruim 100 miljoen aan verkeerskosten voor de Nederlandse rijksoverheid leiden.

[†] CHCNP-KuNuC Faculties & Departments were published 2014.

¹ DCMN-*spike*: Packaged & Argumented over a package [2016]

waardoor er dus een grote groep is waarvoor auto's delen een kostenbesparing oplevert.

- Autodelen kan bijdragen aan een vermindering van vervoersarmoede. Niet alle passagiers zijn even goed met het openbaar vervoer te bereiken waardoor het gebruik van een auto noodzakelijk kan zijn om de arbeidsmarkt te bereiken. Een deelauto biedt een alternatief voor het kopen van een auto wat niet voor iedereen een mogelijkheid is.
- Openbaar vervoer en autodelen kunnen elkaar ook complementeren, de eerste en laatste (kilometers van een reis met het openbaar vervoer worden vaak voor een grote stijging van de reistijd. Een deelauto kan de reistijd met het openbaar vervoer flink vermindern, vooral als de toegang tot een deelauto eenvoudig is (denk bijvoorbeeld aan Maas).

Deleuze's not just the most vocal in disavowing

De inzet van deelsauto's bij onbemande fietsenstallingen gebeurt tot nu toe nog vooral in planvorming en niet alleen in de grote gemeenten, ook in plaatsen als Haarlem, Delft, Nieuwegein, Houten en Zeist worden als gevolg van de inzet van deelsauto's minder parkeerplaatsen gerealiseerd.

De laatste twee jaar zijn op verschillende locaties ook daadwerkelijk deelauto's geplaatst en in gebruik genomen. Hierdoor ontbreekt het nog aan goede openbare evaluatie-data en effecten over langere termijn. Door verschillende aanbesteders wordt van andere aantallen uitgegaan. Wat wij in onze adviespraktijk tegenkomen zijn:

- een deelauto vervangt 8 tot 13 auto's (CROW);
- een deelauto vervangt 4 en 8 personenauto's (JUMO-Garshang);
- een deelauto vervangt 10 personenauto's (pamenter Endhoven);
- een deelauto vervangt 12 personenauto's (pamenter Hely);
- een deelauto vervangt 4 tot 8 personenauto's (pamenter Mobbezy);
- een deelauto vervangt 5 personenauto's (pamenter Widdowels);
- een deelauto vervangt 7 personenauto's (evaluator door Samen Slim Rijden).

Aan de hand van bovenstaande aanname blijkt dat het gehanteerde uitgangspunt dat 1 deelsauto 4 privéauto's vervangt aan de onderkant van de bandbreedte ligt. Dit betekent dat binnen deze studie conservatief is gerekend, zodat er voldoende ruimte is om uitvallopen op te vangen of extra deelsauto's te plaatsen.

[illegible]