

Koop- en ontwikkelovereenkomst Woningbouw Noordscheschut



Exploitant: De Drie Molens B.V.

CONCEPT

Versie: 24 maart 2021

Inhoud

De ondergetekenden.....	3
Definities en begrippen	4
Voorwaarden en bepalingen	6
Artikel 1. Doelstelling	6
Artikel 2. Koop percelen exploitatiegebied	7
Artikel 3. Verplichtingen van de gemeente	8
Artikel 4. Verplichtingen van de exploitant	8
Artikel 5. Woningbouwprogramma.....	9
Artikel 6. Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken	9
Artikel 7. Overdracht openbare ruimte	9
Artikel 8. Nutsvoorzieningen	10
Artikel 9. Planuitvoering en toezicht vanwege de gemeente.....	10
Artikel 10. Exploitatiebijdrage	10
Artikel 11. Planschade	11
Artikel 12. Schade.....	12
Artikel 13. Zekerheidstelling.....	12
Artikel 14. Planning	13
Artikel 15. Overlegstructuur.....	13
Artikel 16. Overdracht van rechten	13
Artikel 17. Bijzondere verplichtingen voor kopers van de woningen.....	13
Artikel 18. Toerekenbare tekortkoming	14
Artikel 19. Boetebepaling.....	14
Artikel 20. Faillissement en beslag	15
Artikel 21. Onvoorziene omstandigheden.....	15
Artikel 22. Ontbindende voorwaarden.....	15
Artikel 23. Einde van de overeenkomst.....	15
Artikel 24. Geschillen.....	16
Artikel 25. Publicatie en ter inzage leggen	16
Artikel 26. Bijlagen.....	16

De ondergetekenden

De Drie Molens B.V., statutair gevestigd te Hoogeveen en kantoorhoudende te 7901 EZ, Reviusplein 111 Hoogeveen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Noord-Nederland onder nummer 04077948, te dezen vertegenwoordigd door Vadémo B.V., ingeschreven in KvK 04023225 en te dezen handelend in zijn hoedanigheid van directeur, de heer H.F. van der Molen, hierna te noemen "**exploitant**",

en

De Gemeente Hoogeveen, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, (7901 BP) Hoogeveen, ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet en mede gelet op het 'Besluit mandaat, volmacht en machtiging 2015' vertegenwoordigd door de heer K.B. Loohuis in zijn hoedanigheid van burgemeester, zulks verder op grond van het besluit van burgemeester en wethouders, in deze overeenkomst genoemd "**gemeente**"

De exploitant en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: "**partijen**"

nemen het volgende in overweging:

- De exploitant eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie K, nummer 3705 ged. ter grootte van circa 6.594 m², een en ander zoals is aangegeven op bijgaande tekening dat als **bijlage 1** bij deze overeenkomst is opgenomen, verder te noemen **deelgebied A**;
- De gemeente eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie K, nummers 4556 gedeeltelijk en 2158 gedeeltelijk ter grootte van totaal circa 12.666 m², eveneens zoals is aangegeven op bijgaande tekening dat als **bijlage 1** bij deze overeenkomst is opgenomen, verder te noemen **deelgebied B**;
- Deelgebied A en B vormen tesamen het "exploitatiegebied";
- De exploitant voornemens is om de gronden gelegen binnen de grenzen van het exploitatiegebied in ontwikkeling te brengen ten behoeve van de realisatie van 15 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen en circa 18 bouwkvavels;
- De exploitant en de gemeente voor deze ontwikkeling een Stedenbouwkundig verkavelingsplan hebben gemaakt dat als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is opgenomen;
- De exploitant de gemeentelijke percelen binnen het exploitatiegebied wenst te kopen;
- De ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan en dat om deze reden een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Zuid, herziening 2007", noodzakelijk is;
- De gemeente het Stedelijk verkavelingsplan heeft uitwerkt in een ontwerpbestemmingsplan;

- De gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied, als omschreven in deze overeenkomst, en het in procedure brengen van de planwijziging, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het exploitatiegebied evenals voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- aan deze ontwikkeling een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro ten grondslag ligt;

en komen het volgende overeen:

De vorenstaande overwegingen maken deel uit van deze overeenkomst.

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Anterieure overeenkomst:

Overeenkomst tussen de gemeente en een particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een exploitatieplan.

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan: Partiële herziening 'Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019'

Een plan als bedoeld in artikel 3.1 Wro.

Bouwplan:

De bouw van de woningen binnen het exploitatiegebied.

Bouwrijp maken:

Het, overeenkomstig een door partijen goedgekeurde werkschrijving en onder toezicht van de gemeente, aanleggen of doen aanleggen van de openbare (bouw)wegen binnen het exploitatiegebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen, verleggen of vernieuwen van civieltechnische kunstwerken, het aanleggen van verkeersregelinstallaties, het aanleggen of doen aanleggen, verleggen of vernieuwen van de benodigde verplichte aansluitingen op nutsvoorzieningen in de nabijheid van het bouwterrein, de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; verrichten van grondwerken met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven; het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen (hieronder valt niet het na de bouw aan- of afvoeren van grond); het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en het afvoeren van materialen; het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorg dragen voor voldoende ontwatering (incl. vertraagd afvoeren van hemelwater). Door de gemeente wordt geen onderzoek gedaan naar de draagkracht van de grond.

Bro:

Het Besluit ruimtelijke ordening.

Civieltechnische- en cultuurtechnische standaard (okt. 2010):

Een document dat de kwaliteit beschrijft van de materialen waarmee de openbare ruimte wordt aangelegd en waarin tevens het proces wordt beschreven hoe die aanleg tot stand moet komen. In deze overeenkomst afgekort tot 'standaard-CC' en als **bijlage 5** bij deze overeenkomst opgenomen.

Het college:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen.

Exploitatieplan:

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Exploitatiegebied:

Het als zodanig door het college of de gemeenteraad aangewezen deelgebied van het bestemmingsplan 'Noordscheschut, deelplan uitbreiding woningbouw 2019' waarbinnen het project valt, dat gebaat wordt door de te treffen voorzieningen van openbaar nut, zoals in **bijlage 1** is aangegeven.

De gemeenteraad:

De gemeenteraad van gemeente Hoogeveen.

Inrichtingsplan:

Een plan waarin de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied wordt uitgewerkt. En in deze situatie is opgenomen in het Stedenbouwkundig Verkavelingsplan.

Kostenverhaal:

De verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro, zijnde:

- a) de financiële bijdrage aan de grondexploitatie van ruimtelijke ontwikkeling; en
- b) verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt.

Kwaliteitsboek:

Het Kwaliteitsboek "Inrichting openbare ruimte" (dec. 2009). Een document dat de kwaliteitseisen voor nieuw openbare ruimte en/of de aanhechting op de bestaande openbare ruimte beschrijft. In deze overeenkomst afgekort tot 'kwaliteitsboek' (**bijlage 4**).

Omgevingsvergunning:

Een vergunning welke verplicht is overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de bepalingen zoals opgenomen Besluit omgevingsrecht (Bor) en ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) zijn hierbij (voorzover in de Wabo aangegeven) eveneens van toepassing.

Ontbindingsovereenkomst:

Een overeenkomst waarin in geval van calamiteiten wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en hoe de concrete realisering van het project verder zal dienen te geschieden.

Openbare ruimte:

Een fysieke plaats met een open karakter die publiek toegankelijk is en niet direct aan een bepaalde groep of individu kan worden toebedeeld. Plaatsen die onder openbare ruimte vallen zijn onder andere straten, pleinen, plantsoenen, speelplekken, enzovoorts. De inrichting en het beheer van deze ruimte staat onder verantwoordelijkheid van de gemeente tenzij anders wordt aangegeven.

Planning:

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de streefdatum waarop de ontwikkeling van het project gereed zal zijn (**bijlage 6**)

Planuitvoering:

Het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

Programma van eisen:

Stedenbouwkundige richtlijnen die overgenomen dienen te worden in het uit te werken bestemmingsplan (bij zowel woningbouw als inrichting van openbare ruimte) en die (voor zover dat mogelijk is) als bouwvoorschriften nader worden uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Project:

De realisatie van de woningen en de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut voor de desbetreffende woningen en bouwkvavels.

Stedenbouwkundig verkavelingsplan:

Een verkavelingsplan waarin het bouwplan wordt uitgewerkt (**bijlage 3**)

Voorzieningen van openbaar nut:

De in het exploitatiegebied aan te leggen straten, wegen, watergangen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

Woonrijp (gebruiksrijp) maken:

Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van straten, wegen, waterpartijen, fietspaden, trottoirs, verlichting, nutsvoorzieningen, groen-, talud- en bermvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair; het plaatsen van brandkranen; en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

Wro:

De Wet ruimtelijke ordening

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1. Doelstelling

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het exploitatiegebied door exploitant ontwikkeld zal worden, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.
2. Deze overeenkomst treedt in werking zodra deze namens beide partijen is ondertekend. Met de ondertekening door partijen van deze overeenkomst vervallen alle voorgaande mondelinge en

schriftelijke afspraken, welke met betrekking tot de beoogde realisatie van het project tussen partijen zijn gemaakt.

Artikel 2. Koop percelen exploitatiegebied

1. Gemeente verkoopt aan exploitant, die verklaart te kopen, de percelen grond kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie K, nummers 4556 gedeeltelijk en 2158 gedeeltelijk ter grootte van totaal circa 12.364.m², gelegen binnen deelgebied B van het exploitatiegebied en zoals weergegeven in **bijlage 2** voor de prijs van € 130.000,- exclusief BTW en kosten koper, in dit artikel verder te noemen "het gekochte".
2. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van (verder: de notaris) als er minimaal 60% van de kavels van deelgebied B van het exploitatiegebied is verkocht, maar uiterlijk 1 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
3. De overdrachtskosten, waaronder te verstaan de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de notariële kosten en het kadastraal tarief, inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.
4. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door storting op de bank- girorekening ten name van de Stichting Dergengelden van de notaris. De verkoper zal aan koper algehele kwijting verlenen. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer dagen verstrijken.
5. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op datum eigendomsoverdracht vrij van huur, lease of huurkoopovereenkomsten.
6. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
7. Over- of ondermaat van het verkochte geeft geen aanleiding tot verrekening.
8. Het gekochte zal door de koper worden gebruikt voor de realisatie van het project. De exploitant koopt het gekochte op eigen risico. In het geval het project – om welke reden dan ook – geen doorgang vindt is de gemeente op geen enkel wijze aansprakelijk voor de gevolgen van deze verkoop.
9. De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf de dag van juridische levering. De dan lopende baten, lasten en canons, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
10. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen de koper en de verkoper het navolgende overeen. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan bij huidig en beoogd gebruik op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden bedoeld als in de wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
11. Er wordt door verkoper een onderzoek van het gekochte verricht naar de aanwezigheid van bodem- en grondwaterverontreiniging van de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige

verontreiniging bevat. Mocht uit desbetreffend bodemonderzoek verontreiniging blijken dan treden partijen in overleg over die situatie.

Artikel 3. Verplichtingen van de gemeente

1. Het college heeft de inspanningsverplichting tot het opstellen van en in procedure brengen van een planwijziging. De planwijziging zal door middel van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.1 Wro worden uitgevoerd. De gemeente heeft tevens een inspanningsverplichting om te bevorderen dat deze planwijziging, inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijke geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
2. De exploitant onderkent dat, waar in deze overeenkomst sprake is van handelingen in het kader van de publiekrechtelijke taken of bevoegdheden van de gemeente, de verplichtingen die de gemeente ter zake heeft aangegaan slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen en de exploitant onderkent tevens dat voor de uitvoering van – verschillende onderdelen van– deze overeenkomst de medewerking en/of de goedkeuring en/of beslissing van andere instanties nodig is of kan zijn; de gemeente kan ter zake door exploitant niet worden aangesproken tot enigerlei vergoeding van schade of kosten.

Artikel 4. Verplichtingen van de exploitant

1. De exploitant zal het bouwplan onder zijn verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico realiseren en daarbij het exploitatiegebied bouwrijp en woonrijp maken, de nutsvoorzieningen aanleggen en de openbare ruimte inrichten, daarbij rekening houdend met het stedenbouwkundig verkavelingsplan en de door de gemeente goedgekeurde bestekken en de bijbehorende tekeningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.
2. De exploitant verplicht zich bij het bouw- en woonrijp maken de gemeentelijke aanbestedingsregels te volgen. De gemeentelijke aanbestedingsplicht wordt hiermee doorgelegd.
3. De exploitant verplicht zich de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied deel B aan te bieden zoals is bepaald in artikel 5.
4. De exploitant verplicht zich voor de woningen die gerealiseerd worden binnen Deelgebied A tijdig voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de benodigde omgevingsvergunning(en) en daarvoor tijdig de daarvoor benodigde stukken aan te leveren.
5. De exploitant zal hinder, overlast, schade etc. aan eigendommen van omwonenden van het exploitatiegebied zo goed als mogelijk trachten te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. De exploitant vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van de activiteiten van de exploitant in of nabij het exploitatiegebied.
6. De exploitant verklaart dat de betreffende woningen zoals benoemd in lid 4 van dit artikel zullen voldoen aan de normen van de garantiebepalingen van de SWK Garantie- en waarborgregeling 2010 (SWK GWR) of Woningborg en onder deze garantie vallen (voor zover niet strijdig met het bepaalde in artikel 122 van de Woningwet). Vóór aanvang van de bouw dient de exploitant een kopie over te leggen van de inschrijving van het bouwplan bij het SWK GWR of Woningborg.
7. De exploitant verplicht zich alle plan- en uitgiftetekeningen ter zake van het exploitatiegebied te vervaardigen op grond van een basismatenplan en de digitale gegevens van het ruimtelijke plan. De gemeente zal de noodzakelijke landmeetkundige begeleiding verrichten en daarom de definitieve, digitale tekeningen in RD-coördinaten, die betrekking hebben op het project controleren.
8. De exploitant zal de openbare ruimte overdragen aan de gemeente conform het gestelde in

artikel 7 "Overdracht openbare ruimte".

Artikel 5. Woningbouwprogramma

1. In het deelgebied B realiseert de exploitant circa 18 bouwkvavels:
 - a. 4 kvavels ten behoeve van bereikbare huurwoningen. Er is sprake van een bereikbare huurwoning indien de woning een aanvangshuur heeft die niet hoger is dan de jaarlijks door het Rijk vast te stellen aftoppingsgrens (de maximale aanvangshuur moet onder de grens liggen als bedoeld in artikel 13 lid 1, onder a van de Wet op de huurtoeslag). Voor 2021 geldt voor de bereikbare huurwoningen een vaste lage grondprijs van **€ 16.600,-** exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2021). Het bijbehorende kaveloppervlakte bedraagt circa 150 vierkante meter. Per vierkante meter is de grondprijs dan **€ 110,-**. Indien het kaveloppervlak groter is dan circa 150 vierkante meter mogen deze extra meters apart te worden afgerekend tegen een prijs van € 110,- per vierkante meter.
 - b. 14 kvavels in de vrije sector voor een prijs van **€ 185,-/m²**, exclusief BTW (prijsspeil 1-1-2021). Deze kvavels worden gedurende zes maanden exclusief aangeboden aan belangstellenden die de gemeente heeft aangeleverd. Na die zes maanden of nadat alle belangstellenden hebben aangegeven wel of niet tot koop over te gaan is de exploitant gerechtigd de bouwkvavels aan te bieden op de vrije markt, al dan niet met projectwoningen. De prijs per m² is dan vrij te bepalen door de exploitant.
2. In het deelgebied A realiseert de exploitant 15 grondgebonden (levensloopbestendige) woningen.

Artikel 6. Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken

1. De exploitant dient binnen de in de planning daarvoor aangegeven termijn de bestekken en de tekeningen voor het bouwrijp en woonrijp maken op te stellen.
2. De bestekken en de tekeningen worden opgesteld op basis van het programma van eisen en mede met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in het Kwaliteitsboek en Standaard CC.
3. De exploitant zal niet (eerder) overgaan tot het bouwrijp en woonrijp maken van het exploitatiegebied, dan nadat de bestekken en de tekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
4. De bestekken zullen na goedkeuring aan deze overeenkomst worden toegevoegd en onlosmakelijk deel gaan uitmaken van deze overeenkomst als **bijlage 7**.
5. Voor aanvang van de bouw zal de exploitant in overleg met de gemeente een bouwplaats aangeven.
6. Het moment van de aanleg van definitieve bestratingen wordt in overleg met de gemeente vastgesteld, in principe is dit op het moment dat er geen bouwverkeer meer plaatsvindt.
7. De kosten voor de eventueel af c.q. aan te voeren grond komen voor rekening van de exploitant, voor zover dit niet valt onder het bouw- en woonrijp maken.
8. De exploitant staat ervoor in dat (onder-) aannemers het bouwverkeer via een door de gemeente voorgeschreven route laten lopen.

Artikel 7. Overdracht openbare ruimte

1. Direct na het gereedkomen van de in het exploitatiegebied aangelegde voorzieningen van openbaar nut en na het schriftelijk akkoord verklaren hiervan door de gemeente, getoetst aan de hand van het inrichtingsplan en de bestekken en tekeningen, zal de openbare ruimte aan de

gemeente worden opgeleverd. Dit werk wordt aan de gemeente ter beschikking gesteld middels een proces verbaal van oplevering, gevolgd door de eigendomsoverdracht van de openbare gronden en voorzieningen door juridische levering ten overstaan van de notaris. De overdracht geschiedt om niet en de kosten van eigendomsoverdracht komen voor rekening van de exploitant.

2. De begrenzing van de openbare ruimte is weergegeven op **bijlage 8** en zal door partijen in onderling overleg in het veld worden vastgesteld en aan de landmeter van het rijkskadaster worden aangewezen.
3. Op het moment dat de wegen door verkeer gebruikt kunnen worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de exploitant.
4. Op het moment van de juridische oplevering neemt de gemeente het beheer en onderhoud (voorzover blijktens bestek of aanvullende afspraken niet anderszins is afgesproken) van de exploitant over en is de gemeente als eigenaar aansprakelijk (ex Artikel 6:174 BW).

Artikel 8. Nutsvoorzieningen

De exploitant zal voor de uitvoering van de werkzaamheden door de nutsbedrijven als opdrachtgever optreden alsook voor de werkzaamheden betreffende huisaansluitingen. De eventuele kosten van het aan- en/of verleggen van (hoofd-) transportkabels c.q. leidingen voor het realiseren van het project komen voor rekening van de exploitant.

Artikel 9. Planuitvoering en toezicht vanwege de gemeente

1. De planuitvoering geschiedt door of namens de exploitant, onder zijn directievoering en volledig voor zijn rekening.
2. De exploitant zal de werkzaamheden die zich qua aard daartoe lenen door een aannemer doen uitvoeren. De keuze van de aannemer is aan de exploitant.
3. De exploitant draagt er zorg voor dat de gronden en voorzieningen in het plangebied met een openbare bestemming (overeenkomstig het onder artikel 6 "Opstellen bestekken en tekeningen voor bouwrijp en woonrijp maken" vermelde bestek en andere daartoe behorende bescheiden) gereed c.q. afgewerkt zijn, zodat deze uiterlijk drie maanden na het woonrijp maken voor publiek gebruik kunnen worden opengesteld, bestemd en opgeleverd.
4. Gedurende de planuitvoering is het de gemeente toegestaan toezicht te houden op de aanleg en realisatie van de openbare ruimte. De door de gemeente daartoe gemaakte kosten worden door de exploitant vergoed en zijn meegenomen in het kostenverhaal onder artikel 10 "Exploitatiebijdrage".
5. Het vorenbedoelde toezicht laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de exploitant voor een juiste en correcte uitvoering van het werk. De exploitant zal zich nimmer met een beroep op dit toezicht van haar aansprakelijkheid ontslagen kunnen achten.
6. De exploitant is tijdens de uitvoering verplicht de aanwijzingen van de gemeente te volgen voor het plaatsen van tijdelijke verkeersborden etc. zulks onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de exploitant.

Artikel 10. Exploitatiebijdrage

1. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de exploitant een exploitatiebijdrage van € 60.761,- verschuldigd. Het betreft hier de kosten voor de planologische maatregel (planologische

- procedure), project management, stedenbouw, voorbereiding en toezicht tijdens de uitvoering van werken.
2. De voor de planwijziging benodigde onderzoeken en de eventuele tegemoetkomingen in planschade (inclusief de voor de bepaling van de planschade benodigde onderzoeken en taxaties) zijn hier niet in begrepen en worden apart in rekening gebracht. De gemeente heeft deze onderzoeken in samenspraak met de exploitant laten uitvoeren.
 3. Voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) zullen apart leges in rekening worden gebracht.
 4. Betaling van de exploitatiebijdrage als bedoeld in het eerste lid vindt plaats door middel van overmaking naar bankrekeningnummer NL 43 BNGH 025004107 ten name van de gemeente Hoogeveen.
 5. De betaalmomenten van het bedrag als bedoeld in het eerste lid zijn als volgt:
 - a. Op het moment van ondertekening van deze overeenkomst dient € 30.761,- door de exploitant aan de gemeente te zijn voldaan, onder vermelding van: **exploitatiebijdrage "Noordscheschut De drie Molens (deel 1)**.
 - b. Uiterlijk twee maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, maar in ieder geval voor aanvang van het bouwrijp maken dient het resterende bedrag van de exploitatiebijdrage € 30.000,- te worden voldaan, onder vermelding van: **exploitatiebijdrage "Noordscheschut De drie Molens (deel 2)**.
 6. Bij te late betaling van de bedragen genoemd in dit artikel, is de exploitant aan de gemeente de wettelijke rente (consumententransacties) verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.
 7. Indien na ondertekening door partijen van deze overeenkomst de exploitant besluit de aanvraag tot medewerking aan het in exploitatie brengen van het project in te trekken, waarbij de ruimtelijke procedure nog niet is afgerond, is de exploitant de gemeente een bijdrage in de tot dan toe gemaakte kosten als genoemd onder artikel 10.1 "Exploitatiebijdrage" verschuldigd. De intrekking door de exploitant geschiedt schriftelijk. De ingevolge artikel 10.1 "Exploitatiebijdrage" van deze overeenkomst reeds betaalde vergoedingen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover zij de, tot het moment van intrekking, door de gemeente gemaakte kosten te boven gaan.
 8. Alle kosten van advies en onderzoeken ten behoeve van deze exploitatie zijn niet inbegrepen en worden door de exploitant zelf gedragen.

Artikel 11. Planschade

1. De eventuele tegemoetkomingen in de planschade ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daartoe behorende onderzoeken/ taxaties zijn voor rekening en risico van de exploitant.
2. De exploitant kan voor eigen rekening een planschaderisico-analyse laten uitvoeren om te onderzoeken of en in welke mate het bouwplan voor belanghebbenden schade tot gevolg kan hebben en waardoor de gemeente (en vervolgens de exploitant) geconfronteerd kan worden met eventuele verzoeken voor tegemoetkomingen in de planschade.
3. Aanvragen van derden voor een tegemoetkoming in planschade die voortvloeien uit het bouwplan van de exploitant neemt het college in behandeling conform de op dat moment vigerende gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in planschade.
4. De exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur. Het college besluit uiteindelijk over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade met inachtneming van het daartoe bepaalde in de Wro, het daartoe opgestelde

eindadvies van de adviseur en de visie van de exploitant. De exploitant zal, indien het college een tegemoetkoming in planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag aan de gemeente vergoeden.

5. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
6. Het staat de exploitant vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade heeft ingediend, te onderhandelen over een te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Omdat het verzoek in eerste aanleg bij de gemeente wordt ingediend, zal de exploitant het college hierover schriftelijk informeren.

Artikel 12. Schade

1. De exploitant is aansprakelijk voor alle directe en indirecte, materiële en immateriële schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werkzaamheden toegebracht aan de gemeente of aan derden.
2. De herstelkosten van straten, wegen, funderingen, bebakeningen, groen en plantgoed, en het schonen van de bodem- en waterlopen etc. gelegen binnen het exploitatiegebied - en in voorkomende gevallen gelegen buiten het exploitatiegebied -, welke direct dan wel indirect voortvloeien uit de realisatie van het bouwproject, komen voor rekening van de exploitant.
3. De exploitant zal de gelegenheid worden geboden om een en ander op verzoek en aanwijzing van de gemeente binnen een termijn van twee maanden na oplevering te (doen) herstellen. Elementen die in het kader van de verkeersveiligheid een snel herstel eisen, dienen direct na aanzegging van de gemeente te worden hersteld.
4. Ter dekking van mogelijke schade dient exploitant een verzekering af te sluiten c.q. te doen afsluiten waarbij de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt.

Artikel 13. Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid van de nakoming door de exploitant van alle voor hem uit deze overeenkomst voortvloeiende (betalings-)verplichtingen dient de exploitant een onherroepelijke en onvoorwaardelijke ten genoegen van de gemeente te formuleren bankgarantie te stellen ter hoogte van € 225.000,- bij een door de gemeente goed te keuren bank of borgmaatschappij ten gunste van de gemeente.
2. De hoogte van deze bankgarantie is geschat op 100 % van de kosten van het woonrijp maken van het exploitatiegebied. De bankgarantie is als **bijlage 9** bij deze overeenkomst gevoegd.
3. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dat wanneer de exploitant niet aan zijn (betalings-) verplichting voldoet, ongeacht of er sprake is van faillissement en/of van surseance van betaling, de bank op eerste schriftelijke 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.
4. Partijen spreken af dat de bankgarantie in zal gaan per datum van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en dat de bankgarantie zal eindigen uiterlijk 8 jaar na onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan, en kan qua hoogte jaarlijks worden bijgesteld.
5. De in lid 1 genoemde hoogte van de bankgarantie wordt op schriftelijk verzoek van de exploitant bijgesteld indien aannemelijk is gemaakt dat de openbare voorzieningen ten genoegen van de gemeente (gedeeltelijk) zijn opgeleverd. De hoogte van de jaarlijks opnieuw af te geven bankgarantie is gelijk aan de hoogte van de bankgarantie genoemd in lid a verminderd met (een

deel van) de bedragen voor zover er delen van die bedragen aan de gemeente zijn voldaan, dan wel (een deel van) de verplichting waar het bedrag als garantie voor is gesteld, is nagekomen. Indien niet elk jaar uiterlijk op 30 november door de exploitant een nieuwe bankgarantie aan de gemeente ter hand zal worden gesteld, kan de op dat moment nog lopende bankgarantie worden ingeroepen door de gemeente en zal op eerste verzoek van de gemeente het volledige bedrag van de garantie terstond aan de gemeente worden uitgekeerd. De gemeente kan dit verzoek doen nadat de exploitant in gebreke is gesteld met het verzoek om binnen een bepaalde redelijke termijn het bepaalde in deze overeenkomst na te komen, en na het verstrijken van gestelde termijn de exploitant in gebreke is gebleven.

6. De bankgarantie dient uiterlijk op het moment van ondertekening van deze overeenkomst aan de gemeente ter hand gesteld te worden. De bankgarantie is als **bijlage 9** aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 14. Planning

Tussen partijen zal ten behoeve van de planuitvoering een planning voor het project worden overeengekomen die na het gereed komen en goedkeuring door partijen als **bijlage 6** aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. Bij het opstellen van de planning zal de exploitant overleg plegen met alle betrokken gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de planning in overleg worden aangepast. Na het gereed komen en goedkeuring door partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

Artikel 15. Overlegstructuur

1. Voor de begeleiding van de planuitvoering en de coördinatie tussen partijen, vindt overleg plaats tussen de exploitant en de gemeente, op basis van een projectgroep.
2. Partijen kunnen gezamenlijk de in lid 1 genoemde overlegstructuur aanpassen en desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 16. Overdracht van rechten

Het is de exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de exploitant jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 17. Bijzondere verplichtingen voor kopers van de woningen

1. De exploitant is verplicht ervoor zorg te dragen dat de kopers van de kavels en woningen gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing, voor rekening van de koper, op eigen perceel één vanaf de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor een auto aan te

leggen en in stand te houden. Exploitant is eveneens verplicht te waarborgen dat deze verplichting wordt opgelegd aan eventuele rechtsopvolgers.

2. Ter nakoming van de verplichting als bedoeld in het eerste lid wordt op het moment van verkoop en/of doorlevering van percelen in het plangebied op kosten van exploitant bij notariële akte een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd worden, inhoudende dat:

De eigenaar en/of rechtsopvolger(s) van exploitant dient ervoor te zorgen dat op het eigen perceel één vanaf de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor een auto wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden.

Bij het niet nakomen van vorengenoemde verplichting is een direct opeisbare boete van € 10.000 aan de gemeente Hoogeveen verschuldigd, onverminderd het recht van de gemeente Hoogeveen om vergoeding van eventuele (nadere) schade en kosten te eisen.

3. De hiervoor omschreven verplichting zal gelden als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Deze kwalitatieve verplichting zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn de rechtsopvolgers van de eigenaar en degenen die aan hem of zijn rechtsopvolgers enig recht tot gebruik van het perceel zullen verkrijgen. Hiertoe wordt deze verplichting in de openbare registers van het kadaster ingeschreven.

Artikel 18. Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval één van de partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 24 "Geschillen" van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid 1.
3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

Artikel 19. Boetebepaling

1. Bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst verbeurt de in gebreke gestelde partij ten behoeve van de partij die in gebreke heeft gesteld na verloop van de bij de ingebrekestelling opgenomen termijn een onmiddellijk opeisbare boete van € 1000,- voor iedere dag (of gedeelte van een dag) waarin het verzuim voortduurt tot het moment van nakoming. Dit laat onverlet het recht op schadevergoeding.
2. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden partijen het recht om bij toerekenbare tekortkoming ten aanzien van enige verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 20. Faillissement en beslag

1. Indien de exploitant voor de datum van vaststelling van het bestemmingsplan in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor deze datum executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden middels een schriftelijke buitengerechtelijke verklaring zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. De ingevolge artikel 10 "Exploitatiebijdrage" van deze overeenkomst reeds betaalde vergoedingen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 21. Onvoorziene omstandigheden

1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een van de partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 "Geschillen".

Artikel 22. Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat het bestemmingsplan op 31 december 2022, door welke oorzaak dan ook, niet onherroepelijk is. Wanneer zich de situatie voordoet waarin sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 23. Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren, doch uiterlijk tot 1 januari 2028 tenzij anders overeengekomen wordt.
2. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
3. De overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling ontbinding overeenkomen, nadat overleg onder artikel 22 "Ontbindende voorwaarden" niet tot het gewenst resultaat heeft geleid. In dit geval zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten. De ingevolge artikel 10 "Exploitatiebijdrage" van deze overeenkomst reeds betaalde vergoedingen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 24. Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank te Noord-Nederland., tenzij partijen overeenkomen om het geschil voor te leggen aan de Raad van Arbitrage voor de bouwbedrijven.

Artikel 25. Publicatie en ter inzage leggen

1. De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis zal geven van deze overeenkomst in de gemeentelijke bijlage van de Hoogeveense Courant "Het Torentje", welke eveneens op de site van de gemeente Hoogeveen wordt weergegeven (www.hoogeveen.nl/Actueel/Het_Torentje) en een op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, de locatie-eisen, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst.
2. Partijen zullen voorafgaand aan de publicatie in overleg treden over het concept van de zakelijke beschrijving.

Artikel 26. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereed komen daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

1. Kaart exploitatiegebied
2. Verkooptekening
3. Stedenbouwkundig Verkavelingsplan
4. Civiel – cultuurtechnische standaard 2010
5. Kwaliteitsboek inrichting openbare ruimte
6. Planning
7. Bestekken en bestekstekeningen (later toe te voegen)
8. Begrenzing openbare ruimte
9. Bankgarantie

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Hoogeveen op
de gemeente Hoogeveen

De heer K.B. Loohuis

te Hoogeveen op
de exploitant,

H.F. van der Molen