

## GRONDRESERVERINGSOVEREENKOMST

### ONDERGETEKENDEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE HOOGVEEEN**, kantoorhoudende op het adres Raadhuisplein 24, 7901 BW Hoogeveen (postadres: postbus 20.000 7900 PA Hoogeveen), hierbij op de voet van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Hoogeveen van \_\_\_\_\_, hierna te noemen '**de Gemeente**';

en

- II. de \_\_\_\_\_, statutair gevestigd te \_\_\_\_\_, kantoorhoudende op het adres \_\_\_\_\_ (postadres: \_\_\_\_\_), ingeschreven in het handelsregister onder nummer \_\_\_\_\_, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door \_\_\_\_\_, hierna te noemen '**Reserveringsnemer**';

de Gemeente en Reserveringsnemer hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' of ieder afzonderlijk '**Partij**'.

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. In het kader van het project Waterstofwijk Hoogeveen wordt de wijk Nijstad-Oost gerealiseerd, bestaande uit 80-100 nieuwbouwwoningen, welke woningen zullen worden aangesloten op een waterstofdistributienetwerk, ten behoeve van het Waterstof Demonstratieproject.
- B. Nijstad-Oost zal worden vormgegeven als een kleine woonwijk, bestaande uit acht 'boerenerven' met een bijzonder leefmilieu. Bewoners wonen met de voordeur aan een gezamenlijk erf (een hofje tussen boerderij- en schuurachtige gebouwen) met aangrenzend collectief te gebruiken velden.
- C. De Gemeente staat er nadrukkelijk voor open dat een groep van bewoners, die op dusdanige wijze is verenigd dat zij rechtspersoonlijkheid heeft en als contractspartij van de Gemeente kan optreden, de ontwikkeling van deze 'boerenerven' met bijzonder leefmilieu, evenals (een deel van) de daaraan grenzende collectief te gebruiken velden, in eigen hand neemt.
- D. De Gemeente heeft het Gereserveerde daartoe op [datum] middels een openbare selectieprocedure, bestaande uit een openbare inschrijving gevolgd door een loting onder toezicht van een notaris, te koop aangeboden. Reserveringsnemer heeft zich ingeschreven op het Gereserveerde, waarna het Gereserveerde (al dan niet na loting) aan hem is toegewezen.
- E. Reserveringsnemer is voornemens om het Gereserveerde te ontwikkelen tot een 'boerenerf' met een bijzonder leefmilieu, maar heeft tijd nodig om hiervoor een Inrichtingsplan te ontwikkelen dat de goedkeuring kan dragen van het Kwaliteitsteam van de Gemeente. Ook heeft Reserveringsnemer tijd nodig om te komen tot een ontvankelijke

omgevingsvergunningaanvraag, ter zake van de omgevingsvergunning(en) die vereist zijn voor de op het Gereserveerde te realiseren ontwikkeling.

- F. Gemeente is daarom bereid om het Gereserveerde enige tijd exclusief voor Reserveringsnemer te reserveren. Gedurende die periode kan Reserveringsnemer een Inrichtingsplan ontwikkelen dat wordt goedgekeurd door het Kwaliteitsteam van de Gemeente en kan Reserveringsnemer komen tot een concept-omgevingsvergunningaanvraag die volgens de vertegenwoordigers van de Gemeente die deel uitmaken van het kwaliteitsteam in beginsel voor toewijzing in aanmerking komt, waarna Partijen kunnen besluiten om al dan niet over te gaan tot het sluiten van een overeenkomst tot uitgifte van het Gereserveerde aan Reserveringsnemer (hierna: 'de **Gronduitgifteovereenkomst**').
- G. Partijen hebben reeds overeenstemming bereikt over de bij uitgifte van het Gereserveerde aan Reserveringsnemer te hanteren koopprijs ad €[bedrag], exclusief BTW, prijspeil per [datum], jaarlijks op 1 januari te indexeren, voor het eerst vanaf [datum] tot de datum waarop de juridische levering van het Gereserveerde plaatsvindt (hierna: 'de **Koopprijs**').
- H. Partijen wensen in deze Grondreserveringsovereenkomst de voorwaarden vast te leggen waaronder de reservering van het Gereserveerde zal plaatsvinden.

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### Artikel 1 Definities

Voor zover de volgende begrippen in de Grondreserveringsovereenkomst worden gebruikt, hebben zij de volgende betekenis:

- 1.1. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen.
- 1.2. **Gereserveerde:** de hierna nader omschreven percelen gelegen aan [\_\_\_\_\_] te ([\_\_\_\_\_] [\_\_\_\_\_] , groot respectievelijk [\_\_\_\_\_] vierkante meter ([\_\_\_\_\_] m<sup>2</sup>), kadastraal bekend gemeente [\_\_\_\_\_] , sectie [\_\_\_\_\_] , nummer(s) [\_\_\_\_\_] , welke percelen zijn aangegeven op de aan de Grondreserveringsovereenkomst gehechte Tekening (**Bijlage 1**).
- 1.3. **Grondreserveringsovereenkomst:** deze overeenkomst
- 1.4. **Inrichtingsplan:** een plan dat de Reserveringsnemer maakt ten behoeve van de op het Gereserveerde te realiseren ontwikkeling, dat dient te voldoen aan het Toetsingskader zoals omschreven in artikel 7.1 en moet worden goedgekeurd door het Kwaliteitsteam van de Gemeente.
- 1.5. **Kwaliteitsteam:** vertegenwoordigers van de Gemeente bestaande uit adviseurs op het gebied van stedenbouwkunde, water en milieu, grondzaken, groen en een plantoetsers.
- 1.6. **Waterstofwijk Demonstratieproject:** een onderdeel van de waterstofwijk Hoogeveen voor de duur van vijf (5) jaren, waarin een waterstofdistributienetwerk voor de nieuwbouwwoningen van Nijstad-Oost wordt gerealiseerd en geëxploiteerd met als doel: (i) het verzamelen van data en onderzoeksresultaten, (ii) uitvoeren van de businesscase waterstofwijk, en (iii) het demonstreren van het gebruik van waterstof voor het verwarmen van huizen. Een en ander met het oog op de toekomst, zodat in het kader van de

energietransitie meer (woon)huizen, waaronder bestaande op het aardgas aangesloten (woon)huizen, aangesloten kunnen worden op het waterstofdistributienetwerk en verwarmd kunnen worden met waterstof.

- 1.7. **Waterstof pilot:** De start van de waterstof pilot is gekoppeld aan de aansluiting van de eerste woning in Erflanden. De ingangsdatum van de pilot is op [datum]. Vanaf dat moment loopt de pilot voor de duur van 15 jaar voor alle woningen waaronder ook de woningen in Nijstad-oost.

## **Artikel 2 Doel van de Overeenkomst**

- 2.1 Het doel van de Grondreserveringsovereenkomst is het Gereserveerde voor Reserveringsnemer te reserveren, zodat Reserveringsnemer gedurende de Reserveringsperiode een door het Kwaliteitsteam van de Gemeente goedgekeurd - Inrichtingsplan kan ontwikkelen, alsmede kan komen tot een concept-omgevingsvergunningaanvraag die volgens de vertegenwoordigers van de Gemeente die deel uitmaken van het Kwaliteitsteam in beginsel voor toewijzing in aanmerking komt.
- 2.2 Aan deze Grondreserveringsovereenkomst kan geen (zelfstandig) recht van koop of enig ander recht op het Gereserveerde worden ontleend, anders dan de rechten die in de Grondreserveringsovereenkomst uitdrukkelijk aan Reserveringsnemer worden toegekend.

## **Artikel 3 Reserveringsperiode**

- 3.1 Het Gereserveerde wordt door de Gemeente voor Reserveringsnemer gereserveerd voor de duur van negen maanden, ingaande op de dag dat de Grondreserveringsovereenkomst door Partijen is ondertekend (hierna: '**de Reserveringsperiode**').
- 3.2 De Reserveringsnemer kan uiterlijk één kalendermaand voor het verstrijken van de Reserveringsperiode een schriftelijk verzoek indienen om de Reserveringsperiode te verlengen voor de duur van drie maanden. Verlenging komt tot stand door de schriftelijke bevestiging daarvan door het College en hier kunnen voorwaarden aan worden verbonden. Gedurende de verlengde Reserveringsperiode gelden de voorwaarden zoals opgenomen in deze Grondreserveringsovereenkomst, tenzij partijen anders hebben afgesproken.
- 3.3 De Grondreserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege na het verstrijken van de (verlengde) Reserveringsperiode, zonder dat opzegging of aanzegging van het einde van de Grondreserveringsovereenkomst nodig is.

## **Artikel 4 Reservering door de Gemeente**

Op de Gemeente rust de verplichting om het Gereserveerde gedurende de (verlengde) Reserveringsperiode exclusief voor Reserveringsnemer te reserveren, hetgeen inhoudt dat:

- a. de Gemeente het Gereserveerde niet aan een ander dan Reserveringsnemer aanbiedt, verkoopt, overdraagt in (economisch) eigendom, in erfpacht uitgeeft, verhuurt, verpacht of ten behoeve van een derde daarop een beperkt recht vestigt;
- b. de Gemeente niet met derden zal onderhandelen over het uitgeven van (rechten ten aanzien van) het Gereserveerde op de onder artikel 4 sub a omschreven wijze;

- c. de Gemeente geen plannen zal maken voor een andere ontwikkeling op het Gereserveerde.

## **Artikel 5 Reserveringsvergoeding**

- 5.1 Voor voornoemde reservering is Reserveringsnemer aan de Gemeente een eenmalige vergoeding verschuldigd van € 2.500, exclusief de verschuldigde BTW (hierna: '**Reserveringsvergoeding**').
- 5.2 Gemeente zal voor de Reserveringsvergoeding een factuur zenden. Het factuurbedrag dient binnen dertig dagen na dagtekening van de factuur door Reserveringsnemer aan de Gemeente te zijn voldaan.
- 5.3 Indien gedurende de (verlengde) Reserveringsperiode of binnen 1 maand na het eindigen van de Grondreserveringsovereenkomst tussen Partijen een Gronduitgifteovereenkomst tot stand komt met betrekking tot het Gereserveerde, dan zal de op grond van de Grondreserveringsovereenkomst betaalde Reserveringsvergoeding in mindering worden gebracht op de door Reserveringsnemer op grond van de Gronduitgifteovereenkomst te betalen Koopprijs.
- 5.4 Indien gedurende de (verlengde) Reserveringsperiode of binnen 1 maand na het eindigen van de Grondreserveringsovereenkomst tussen Partijen geen Gronduitgifteovereenkomst tot stand komt met betrekking tot het Gereserveerde, dan zijn Partijen elkaar, behoudens de door Reserveringsnemer te betalen Reserveringsvergoeding, geen vergoeding – in welke vorm dan ook – verschuldigd voor geleverde inspanningen en/of verrichte prestaties.
- 5.5 Ieder van de Partijen draagt zelf de interne en externe kosten die Partijen moeten maken ter uitvoering van de Grondreserveringsovereenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

## **Artikel 6 Projectoverleg met het kwaliteitsteam**

- 6.1 Partijen zullen ten behoeve van de ontwikkeling van het Inrichtingsplan en het opstellen van de concept-omgevingsvergunningaanvraag door Reserveringsnemer geregeld overleg voeren (hierna: 'het **Projectoverleg**').
- 6.2 Het doel van het Projectoverleg is om de reserveringsnemer te ondersteunen en bij te sturen bij het opstellen van het Inrichtingsplan en de concept-omgevingsvergunningaanvraag, door onder meer de voortgang te bespreken en (voorlopig) opgestelde documenten tussentijds te beoordelen. Een nadere omschrijving van dit doel is te vinden in (**Bijlage 2**)
- 6.3 Het Projectoverleg wordt gevoerd met het kwaliteitsteam van de Gemeente en ten minste één en maximaal drie vertegenwoordiger(s) van de Reserveringsnemer.
- 6.4 Het Projectoverleg komt in ieder geval op de volgende momenten bijeen:
  - a. Startoverleg: binnen één maand na ondertekening van deze Grondreserveringsovereenkomst. Doel van het overleg is om kennis te maken en het proces gezamenlijk door te nemen.
  - b. Atteerbijeenkomst 1: na 2 maanden en uiterlijk binnen vijf maanden na ondertekening van deze Grondreserveringsovereenkomst.

Doel van de bijeenkomst is het maken van een houtskoolschets. Daarnaast wordt in het overleg de voortgang van het project besproken om te kijken of het op schema ligt.

- c. Attelierbijeenkomst 2: Binnen 2 maanden voor het einde van deze reserveringsperiode. Doel van het overleg is om het uitgewerkte ontwerp van de groep te bespreken en de reacties en aanbevelingen te verzamelen voor het definitieve plan. Daarnaast wordt in het overleg de voortgang van het project besproken om te kijken of het op schema ligt voor het aangaan van de Gronduitgifteovereenkomst. Indien het plan niet gereed is binnen de reserveringsperiode dan moet de Reserveringsnemer tijdig een verzoek doen tot eenmalige verlenging van de reserveringsperiode zoals omschreven in artikel 3.2 van deze Grondreserveringsovereenkomst.

6.5 Het Projectoverleg komt ook bijeen op initiatief van Reserveringsnemer of de Gemeente.

6.6 Van hetgeen tijdens het Projectoverleg wordt besproken, wordt door de gemeente een verslag gemaakt.

## **Artikel 7 Inrichtingsplan en concept-omgevingsvergunningaanvraag**

7.1 Reserveringsnemer ontwikkelt gedurende de (verlengde) Reserveringsperiode een Inrichtingsplan voor het Gereserveerde. Het Inrichtingsplan dient:

- a. te passen binnen het Beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 3**);
- b. te passen binnen het Stedenbouwkundigplan (**Bijlage 4**);
- c. te passen binnen Bestemmingsplan deelplan Nijstad-Oost 2018 (**Bijlage 5**)

hierna gezamenlijk te noemen: 'het **Toetsingskader**'.

7.2 Reserveringsnemer legt het ontwikkelde Inrichtingsplan ter beoordeling voor aan het Kwaliteitsteam van de Gemeente. Het Kwaliteitsteam van de Gemeente beoordeelt het Inrichtingsplan en toetst het Inrichtingsplan aan het Toetsingskader. Indien het Kwaliteitsteam van de Gemeente meent dat het Inrichtingsplan voldoet aan het Toetsingskader, keurt het Kwaliteitsteam van de Gemeente het Inrichtingsplan goed.

7.3 Reserveringsnemer stelt gedurende de (verlengde) Reserveringsperiode ook een concept-omgevingsvergunningaanvraag op ter zake van de omgevingsvergunning(en) die noodzakelijk is of zijn voor het op het Gereserveerde realiseren van de (volgens het Inrichtingsplan) voorgenomen ontwikkeling. Reserveringsnemer legt deze concept-omgevingsvergunningaanvraag voor tijdens het Projectoverleg. De vertegenwoordigers van de Gemeente die onderdeel uitmaken van het Kwaliteitsteam beoordelen, al dan niet na overleg met een of meer andere vertegenwoordiger(s) van de Gemeente, of de concept-omgevingsvergunningaanvraag in beginsel voor toewijzing in aanmerking komt.

7.4 Het oordeel dat de concept-omgevingsvergunningaanvraag in beginsel voor toewijzing in aanmerking komt als bedoeld in artikel 7.3 laatste volzin, bindt (het ter zake bevoegde orgaan van) de Gemeente niet bij het, na indiening van de concept-omgevingsvergunningaanvraag, nemen van een publiekrechtelijk besluit over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning(en) aan Reserveringsnemer die vereist is/zijn voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling op het Gereserveerde. Reserveringsnemer kan aan het oordeel als

bedoeld in artikel 7.3 laatste volzin geen rechten ontlene dat de omgevingsvergunning(en) uiteindelijk zullen worden verleend.

### **Artikel 8 Gronduitgifteovereenkomst**

8.1 Indien en zodra Reserveringsnemer i) een Inrichtingsplan heeft opgesteld dat is goedgekeurd door het Kwaliteitsteam van de Gemeente en ii) een concept-omgevingsvergunningaanvraag heeft opgesteld dat volgens het Kwaliteitsteam in beginsel voor toewijzing in aanmerking komt, gaan Partijen over tot het sluiten van de Gronduitgifteovereenkomst.

8.2 De Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van een Gronduitgifteovereenkomst.

8.3 Partijen zullen uiterlijk binnen 1 maand na het eindigen van de (verlengde) reserveringsperiode overgaan tot ondertekening van de Gronduitgifteovereenkomst.

### **Artikel 9 Overdraagbaarheid**

De rechten uit deze Grondreserveringsovereenkomst worden exclusief aan Reserveringsnemer verleend en zijn niet overdraagbaar.

### **Artikel 10 Ontbinding**

10.1 De Gemeente is gerechtigd de Grondreserveringsovereenkomst met een daartoe strekkende schriftelijke mededeling, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, te ontbinden indien en zodra:

- a. Reserveringsnemer haar faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
- b. Reserveringsnemer surseance van betaling aanvraagt of aan haar (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend;
- c. op een zodanig deel van de zaken van Reserveringsnemer beslag wordt gelegd, dat zij niet meer zelfstandig in staat kan worden geacht de Grondreserveringsovereenkomst naar behoren na te komen;
- d. Reserveringsnemer haar schuldeiser(s) een onderhands akkoord aanbiedt of haar onderneming liquideert of anderszins staakt.

### **Artikel 11 Slotbepalingen en bijlagen**

11.1 De in de Grondreserveringsovereenkomst genoemde bijlagen maken deel uit van de Grondreserveringsovereenkomst.

11.2 De Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen, versie 2 april 2014 (**Bijlage 6**) zijn voor wat betreft de bepalingen en bedingen van hoofdstukken 1, 2 (met uitzondering van artikel 2.5 lid a,b en g) en 3 (met uitzondering van artikel 3.3, 3.5 en 3.9) alsmede de artikelen 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 (met uitzondering van lid b), 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.19 en 5.20 op deze overeenkomst van toepassing. De inhoud van deze overeenkomst prevaleert boven de Algemene Gronduitgiftevoorwaarden.

11.3 Op de Grondreserveringsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

11.4 Alle geschillen voortvloeiend uit of verband houdende met de Grondreserveringsovereenkomst, voor zover niet in der minne te schikken, zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter, behoudens voor zover Partijen schriftelijk uitdrukkelijk anders overeenkomen.

## **BIJLAGEN**

1. Tekening
2. Doel omschrijving projectoverleg met kwaliteitsteam
3. Beeldkwaliteitsplan Nijstad-Oost 2021
4. DO Stedenbouwkundigplan Nijstad-Oost 2021
5. Bestemmingsplan deelplan Nijstad-Oost 2018
6. Algemene Gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Hoogeveen versie 2 april 2014

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

[plaats], [datum]

[plaats]. [datum]

**De Gemeente**

**[(handels)naam Reserveringsnemer]**

Door: [naam ondertekenaar]

Door: [naam ondertekenaar]

Functie: Burgemeester

Functie: [functie ondertekenaar]