

Anterieure overeenkomst RSG Wolfsbos, Hoogeveen

Gemeente Hoogeveen

Exploitant: Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Hoogeveen

Versie: 2 juni 2024

De ondergetekenden:

Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Hoogeveen, Valkenlaan 1, 7905 AA, Hoogeveen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 04065081, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, door de @, in deze overeenkomst hierna genoemd **“de exploitant”**,

en

Gemeente Hoogeveen, kantoorhoudende te Hoogeveen, 7901 BP, Raadhuisplein 1, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Breukelman burgemeester van de gemeente Hoogeveen, handelend op grond van het besluit van @, in deze overeenkomst hierna genoemd **“de gemeente”**,

De exploitant en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: **“partijen”**;

nemen in overweging, dat:

- de exploitant eigenaar is van het perceel met bijbehorende opstallen ten behoeve van onderwijshuisvesting RSG Wolfsbos, kadastraal bekend als gemeente Hoogeveen, sectie D, nummer 5604 ter grootte van ca. 50.569 m² (**Bijlage 1**).
- de exploitant is voornemens om een deel, te weten ca. @ m² van bovengenoemd perceel in exploitatie (hierna te noemen: *het exploitatiegebied*), zie **Bijlage 1**, te nemen en ter plaatse een schoolgebouw met bijbehorende voorzieningen (hierna te noemen: *het bouwplan*), omvattende circa @ m² BVO te realiseren, conform het stedenbouwkundig schetsontwerp zoals bijgevoegd in **Bijlage 2**;
- partijen bekend zijn met het feit dat in het kader van het economisch claimrecht de exploitant verplicht is het bij exploitant in eigendom zijnde perceel inclusief bijbehorende opstallen waarvan het gebruik wordt beëindigd, zie **Bijlage 1**, zonder financiële tegenprestatie door de gemeente, terug te leveren aan de gemeente zoals nader beschreven in deze overeenkomst;
- de plannen van de exploitant voor het exploitatiegebied niet in overeenstemming zijn met het geldende ‘Omgevingsplan gemeente Hoogeveen’ en hiervan onderdeel uitmakende bestemmingsplan ‘Krakeel en Wolfsbos geconsolideerde versie’, vastgesteld op 20-4-2023, en dat om deze reden een ruimtelijke procedure benodigd is om tot realisatie van het bouwplan over te kunnen gaan;
- de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied en het het doorlopen van de hiervoor benodigde ruimtelijke procedure, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het exploitatiegebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;

paraaf exploitant

paraaf gemeente

- partijen hebben geconstateerd dat het project uit stedenbouwkundig oogpunt onder de in deze overeenkomst betrokken voorwaarden in principe doorgang kan vinden;
- voor de realisatie van het bouwplan en ter zekerheidstelling van de door de gemeente te maken kosten, de gemeente met de exploitant deze anterieure overeenkomst aangaat;
- deze ontwikkeling is een bouwactiviteit in de zin van artikel 13.11 Omgevingswet;

De overwegingen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Verklaren door ondertekening van deze Overeenkomst het volgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hiernavolgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Anterieure overeenkomst:

Overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over het kostenverhaal van het project, gesloten vóór de vaststelling van een planologisch besluit waarin kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften zijn opgenomen.

Omgevingsplan:

Een plan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet.

Buitenplanse omgevingsplan activiteit

Een activiteit welke in strijd is met het geldende omgevingsplan.

Burgemeester en wethouders:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen.

Definitief ontwerp:

Een ontwerp waarin het bouwplan en de inrichting in het exploitatiegebied worden uitgewerkt.

Kostenverhaal:

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in hoofdstuk 13 Omgevingswet, zijnde a) de financiële bijdrage aan de grondexploitatie van ruimtelijke ontwikkeling en b) verrekening van schade die op grond van 13.11 Omgevingswet voor vergoeding in aanmerking komt.

Landschapsinrichtingsplan:

Een tekening op schaal die de beoogde ontwikkeling op de exploitatielocatie aangeeft.

In het landschapsinrichtingsplan zijn in ieder geval opgenomen de (locatie van de) toekomstige bebouwing, de inpassing in het omringende landschapstype, de cultuurhistorie van het gebied, de gebiedsontsluiting en is rekening gehouden met de aanwezige plant- en diersoorten (doelsoort) en natuurwaarden in het gebied.

Omgevingsvergunning:

paraaf exploitant

paraaf gemeente

Een vergunning welke verplicht is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) De bepalingen zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) zijn hierbij (voor zover in de Wabo aangegeven) eveneens van toepassing.

Ontbindingsovereenkomst:

Een overeenkomst waarin is bepaald of en zo ja, op welke wijze deze anterieure overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet in geval van calamiteiten. Indien de overeenkomst niet kan worden voortgezet, bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en de concrete realisering van het project vorm krijgen.

Planuitvoering:

Het gebruiksklaar maken van het exploitatiegebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief onderhoud van de voorzieningen van openbaar nut gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode.

Project/bouwplan:

De realisatie van nieuwe onderwijshuisvesting voor RSG Wolfsbos.

Voorzieningen van openbaar nut:

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

Inhoud

Definities en begrippen	3
Artikel 1 Doel van de overeenkomst	6
Artikel 2 Verplichtingen van de gemeente	6
Artikel 3 Verplichtingen van de exploitant	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4 Inrichting openbare ruimte	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5 Planning en fasering	8
Artikel 6 Financiële bijdrage	8
Artikel 7 Grondoverdracht	9
Artikel 8 Nadeelcompensatie	9
Artikel 9 Zekerheidsstelling	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 10 Schade	10
Artikel 11 Overdracht van rechten	10
Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming	11
Artikel 13 Boetebepaling	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 14 Faillissement en beslag	11
Artikel 15 Onvoorziene omstandigheden	11
Artikel 16 Ontbindende voorwaarden	12
Artikel 17 Geschillen	12
Artikel 18 Einde van de overeenkomst	12
Artikel 19 Publicatie	13
Artikel 20 Bijlagen	13

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het exploitatiegebied door de exploitant ontwikkeld zal worden, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.
2. Deze overeenkomst treedt in werking nadat het college heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst. 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 Verplichtingen van de exploitant

1. De exploitant realiseert het bouwplan onder zijn verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico inclusief het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.
2. De exploitant draagt zorg voor de ruimtelijke onderbouwing inclusief hierbij horende onderzoeken ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het project in het exploitatiegebied.
3. De exploitant draagt in afstemming met de gemeente zorg voor het te doorlopen participatietraject ten behoeve van het project conform het 'Beleidskader Participatie' (gemeente Hoogeveen, november 2023), zie **Bijlage 7**. Afhankelijk van de stand van zaken van de planvorming van de herontwikkeling van de bestaande onderwijshuisvesting door de gemeente, welke na buiten gebruikstelling wordt teruggeleverd aan de gemeente (zie **Bijlage 5**), trekken partijen gezamenlijk op in het participatietraject.
4. De inrichting van het exploitatiegebied zal door of namens de exploitant plaatsvinden, voor eigen rekening en risico, daarbij rekening houdend met het stedenbouwkundig schetsontwerp (**Bijlage 2**). De inrichting van de ontsluiting van het exploitatiegebied op de aangrenzende openbare ruimte geschiedt in overeenstemming met het door de gemeente opgestelde bestek en tekeningen van de openbare ruimte en met inachtneming van het bepaalde in de civiel- en cultuurtechnische standaard zoals bijgevoegd in **Bijlage 3**.
5. De exploitant zal ten behoeve van de omgevingsvergunning voor eigen rekening en risico zorgdragen voor een definitief ontwerp en zal tijdig alle benodigde inlichtingen en rapportages ten behoeve van deze omgevingsvergunning aanvragen.
6. De exploitant of diens rechtsopvolger draagt zorg voor het tijdig indienen van een plan ter toetsing door de gemeente waarop de nutsaansluitingen van de bouwwerken op de openbare (nuts-) voorzieningen (waaronder de (vuilwater)riolering en de wijze van afvoer van hemelwater) zijn weergegeven.
7. De ontwikkeling en realisatie van het project door de exploitant zal plaatsvinden met inachtneming van al de toepasselijke regelgeving, waarbij de exploitant op basis van volmacht voor zover rechtens vereist namens de gemeente de aanbestedingsplicht overneemt conform de hiervoor geldende (Europese) richtlijnen.

8. De exploitant dient conform de te doorlopen ruimtelijke procedure voor het project voor uitgewerkte plannen te zorgen. Onder uitgewerkte plannen wordt verstaan het vervaardigen van een door de gemeente goed te keuren:
 - Matenplan waarin weergegeven de maatvoering van het plangebied, en daarbinnen de bouwblokken, de openbare ruimte, et cetera;
 - Inrichtingsplan(nen) met definitieve ontwerpen, waaronder een gedetailleerde (schaal) weergave van de constructie en materialen die de exploitant zal gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte, en na goedkeuring daarvan door de gemeente, de bestekken voor de openbare ruimte;
 - Het ontwerp van de gebouwen en de bouwkundige scheidingen daarvan met de openbare ruimte.
9. De exploitant of diens rechtsopvolger heeft de verplichting om, indien nodig, de daartoe door de gemeente aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het exploitatiegebied.
10. De exploitant is verplicht voorafgaand aan de bouw BLVC-plan (Bereikbaar, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie plan) ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.
11. De exploitant of diens rechtsopvolger is verplicht de eventuele ontstane schade, die ten gevolge van de realisatie van het project aan de openbare ruimte wordt toegebracht, op zo kort mogelijke termijn en ten genoeg van de gemeente te herstellen.
12. **PM riolering en afvalinzameling**
13. In verband met de beëindiging van het gebruik van de huidige sportvoorzieningen 'Harme Smeenge' en 'Dikkenberg', dienen partijen binnen de (financiële) kaders van de Wvo nadere afspraken te maken over de benodigde tijdelijke sportvoorzieningen waarbij partijen zich inspannen optimale afspraken te maken binnen de fasering en bijbehorende planning van het project en de hieraan gelieerde ontwikkelingen zoals beschreven in Artikel 5.

Artikel 3 Verplichtingen van de gemeente

1. Burgemeester en wethouders hebben een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de door de exploitant aan te vragen ruimtelijke procedure voor het bouwplan zoals beschreven in 2.1, inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
2. Ingeval de, voor de realisatie van het bouwplan, benodigde publiekrechtelijke vergunning als gevolg van een gerechtelijke uitspraak in een bodemprocedure niet kan worden verkregen, zullen partijen met elkaar te rade gaan of door aanpassing van het ontwerp de vergunning alsnog kan worden verkregen. Redelijkerwijs zullen partijen alsdan na overleg de planning daarop aanpassen.
3. 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.

4. De gemeente draagt zorg voor de uitbreiding van de sportvoorziening 'Valkenlaan' met 2 sportdelen en renovatie van de Valkenlaan in verband met de beëindiging van het gebruik van de bestaande sportvoorzieningen 'Harm Smeenge' en 'Dikkenberg'.

Artikel 5 Planning en fasering

1. Partijen zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied en de hieruit voortvloeiende herontwikkelingen van de bestaande onderwijshuisvesting onderstaande fasering overeengekomen:
 - i. Nieuwbouw RSG Wolfsbos (het bouwplan/project) inclusief realisatie benodigde infrastructuur ten behoeve van ontsluiting en parkeren (voor zover nodig);
 - ii. Sloop bestaande onderwijshuisvesting inclusief bijbehorende sportvoorzieningen 'Harm Smeenge' en 'Dikkenberg';
 - iii. Uitbreiding gymzaal Valkenlaan met 2 zaaldelen;
 - iv. Renovatie bestaande gymzaal Valkenlaan inclusief tijdelijke sportvoorziening;
 - v. Herontwikkeling huidig schoolgebouw inclusief bijbehorend terrein.
2. Op basis van de in lid 1 genoemd fasering hebben partijen een indicatieve planning opgesteld zoals weergegeven in **Bijlage 4**. Partijen dragen de verantwoordelijkheid voor deze planning conform de verplichtingen van elk der partijen zoals beschreven in deze overeenkomst.

Artikel 6 Financiële bijdrage

1. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is de exploitant een bijdrage van € @ verschuldigd. Het betreft de kosten voor de planologische maatregel, projectmanagement, voorbereiding en toezicht welke gemaakt worden ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het project. Hiervoor geldt:
 - a. Eventuele vergoeding van nadeelcompensatie zoals beschreven in Artikel 8 (inclusief de voor de bepaling van de schade benodigde onderzoeken en taxaties) zijn hier niet in begrepen en worden apart in rekening gebracht.
 - b. Voor de omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) zullen apart leges in rekening worden gebracht.
 - c. De eventuele kosten voor de aansluiting op de openbare (nuts-) voorzieningen zijn voor rekening van de exploitant. Deze kosten zijn niet in de financiële bijdrage meegenomen.
 - d. De exploitant zal de stukken ten behoeve van de omgevingsvergunning (bouwplan) alsmede een plan ter toetsing indienen waarop de nutsaansluitingen van de bouwwerken op de openbare (nuts-)voorzieningen (waaronder het afvalwaterriool en de wijze van afvoer van hemelwater) is weergegeven.
 - e. Indien de gemeente zorgdraagt voor de aansluiting op het afvalwaterriool, zullen de kosten daarvan in rekening worden gebracht bij de exploitant.

- f. Eveneens zullen eventuele andere werkzaamheden die door de gemeente worden uitgevoerd ten behoeve van de aansluiting van de bouwkavel op de openbare voorzieningen voor rekening komen van de exploitant.
2. De bijdrage voor de gemeentelijke kosten dient binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, uiterlijk vóór het ter inzage leggen van het ontwerp besluit aan de gemeente te worden voldaan, door overmaking naar bankrekeningnummer @ ten name van de gemeente Hoogeveen, onder vermelding van "RSG Wolfsbos".
3. Bij te late betaling van de gemeentelijke kosten, 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.
4. 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 lid 1 verschuldigd. De intrekking door de exploitant geschiedt schriftelijk. Eventueel reeds betaalde vergoedingen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover zij de tot het moment van intrekking gemaakte kosten te boven gaan.
5. 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 in het eerste lid verschuldigd. De intrekking door de exploitant geschiedt schriftelijk.
6. De ingevolge het eerste lid reeds betaalde vergoedingen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover zij de tot het moment van intrekking gemaakte kosten te boven gaan.

Artikel 7 Eigendomsoverdracht einde gebruik huidig schoolgebouw

1. Het gebruik door de exploitant van het huidige schoolgebouw met bijbehorend terrein zoals weergegeven op de tekening in **Bijlage 5**, wordt beëindigd ná realisatie en ingebruikname van het project op een nader door partijen overeen te komen moment.
2. In verband met het definitief beëindigen van het gebruik van het huidige schoolgebouw met bijbehorend terrein door de exploitant na realisatie van het project, komt op basis van het economische claimrecht (Artikel 6.20 Wvo 2020) het volle eigendom van deze onroerende zaken toe aan de gemeente.
3. Gezien het feit dat het huidige schoolgebouw met bijbehorend terrein niet is gefinancierd met middelen van de (rijks)overheid, worden deze onroerende zaken zonder verplichte financiële tegensprestatie door de gemeente van rechtswege overgedragen aan de gemeente door inschrijving van een 'verklaring buitengebruikstelling' in de openbare registers conform het model zoals weergegeven in **Bijlage 6**.

Artikel 8 Nadeelcompensatie

1. De eventuele tegemoetkomingen in de (plan)schade ingevolge Hoofdstuk 13 van de Omgevingswet en de daartoe behorende onderzoeken zijn voor rekening en risico van de exploitant. De exploitant kan voor eigen rekening een schaderisico-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 schade.

2. Aanvragen van derden voor een tegemoetkoming in schade die voortvloeien uit het bouwplan van de exploitant nemen burgemeester en wethouders in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling voor tegemoetkoming in schade.
3. De exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in schade 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.
4. Burgemeester en wethouders besluiten uiteindelijk over de aanvraag voor een tegemoetkoming in schade met inachtneming van het daartoe bepaalde in de Omgevingswet, het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van de exploitant. De exploitant zal, indien het college een tegemoetkoming in schade heeft vastgesteld en uitgekeerd, het alsdan uitgekeerde bedrag aan de gemeente vergoeden. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.
5. 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 burgemeester en wethouders van gemeente Hoogeveen hierover schriftelijk informeren.

Artikel 10 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. De herstellkosten 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. 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 gereedkomen van het bouwplan 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.
2. Ter dekking van mogelijke schade dient exploitant een CAR-verzekering af te sluiten waarbij de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt.

Artikel 11 Overdracht van rechten

1. Het is de exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

2. 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 12 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval een der 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 is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken.
3. In geval van een toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 16 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid 1.
4. Het in het 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 ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

Artikel 13 Faillissement en beslag

1. Indien de exploitant voor de datum van vaststelling van de benodigde planwijziging in staat van faillissement wordt verklaard of surseance 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 door middel van een schriftelijke verklaring te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. De ingevolge 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 14 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 van een van de partijen niet meer gevegd 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 partij 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 16.

Artikel 15 Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt ontbonden indien:
 - a. de ruimtelijke procedure ten behoeve van de realisatie van het bouwplan op dermate ernstige bezwaren stuit dat vaststelling geen doorgang vindt dan wel dat het ruimtelijke besluit niet onherroepelijk wordt;
 - b. het onmogelijk is om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen (hieronder wordt mede gezien schorsing, vernietiging, buiten werking stellen van een vergunning door een rechtelijke uitspraak);
 - c. de eventuele noodzakelijke subsidies voor de haalbaarheid van het project wegvallen;
 - d. de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;
 - e. (een deel) van deze overeenkomst door een rechter wordt vernietigd .
2. 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 16 Geschillen

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Noord-Nederland, tenzij partijen anders overeenkomen (bijvoorbeeld door tussenkomst van een bemiddelaar).

Artikel 17 Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
2. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle op grond van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
3. De overeenkomst eindigt eveneens indien het plan planologisch niet uitvoerbaar blijkt te zijn en partijen ontbinding overeenkomen. Deze beëindiging wordt vastgelegd in een ontbindingsovereenkomst. Exploitant zal geen aanspraak kunnen maken op reeds gemaakte betalingen.
4. Indien de overeenkomst eindigt op grond van lid 1 of 2 van dit artikel, blijft artikel 8 (Nadeelcompensatie) van kracht.

Artikel 18 Publicatie

De exploitant is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat deze overeenkomst van kostenverhaal is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

Artikel 19 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. 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 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.

- Bijlage 1: Tekening exploitatiegebied d.d. @
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig schetsontwerp d.d. @
- Bijlage 3: Civiel – en cultuurtechnische standaard gemeente Hoogeveen oktober 2011
- Bijlage 4: Planning d.d. @
- Bijlage 5: Tekening eigendomsoverdracht kenmerk: @, d.d. @
- Bijlage 6: Model verklaring buiten gebruikstelling
- Bijlage 7: Beleidskader participatie gemeente Hoogeveen d.d. november 2023

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend:

Plaats: Hoogeveen

Plaats: Hoogeveen

Datum:

Datum:

de exploitant

de gemeente

@

M. Breukelman
Burgemeester

paraaf exploitant

paraaf gemeente