

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

INHOUD

De ondergetekenden

Overwegingen

Definities en begrippen

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1	Doel van de overeenkomst	6
Artikel 2	Grondslagen en uitgangspunten voor de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan	6
Artikel 3	Publiekrechtelijke medewerking gemeente	7
Artikel 4	Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente	7
Artikel 5	Taken en verantwoordelijkheden ontwikkelaar	8
Artikel 6	Gronduitgifte	9
Artikel 7	Maatregelen tijdens de bouw/ schade	9
Artikel 8	Rechten van de gemeente tijdens bouw-/realisatiefase	10
Artikel 9	Overleg structuur	11
Artikel 10	Communicatie	11
Artikel 11	Aansprakelijkheid	11
Artikel 12	Overdracht van rechten	12
Artikel 13	Toerekenbare tekortkoming/ faillissement	12
Artikel 14	Onvoorziene omstandigheden	13
Artikel 15	Geschillen	13
Artikel 16	Ontbindende voorwaarden	13
Artikel 17	Einde van de overeenkomst	14
Artikel 18	Wijziging van de overeenkomst	14
Artikel 19	Datum van de overeenkomst	14
Artikel 20	Vertrouwelijkheid	14
Artikel 21	Kennisgeving	15
Artikel 22	Rangordebepaling	15
Artikel 23	Toepasselijk recht	15
Artikel 24	Totstandkomingsvereiste	15
Artikel 25	Bijlagen	16

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Emmen**, zetelende te Emmen aan het Raadhuisplein 1 (postadres: postbus 30.0001, 7800 RA Emmen), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door A.J. Jakobs, wethouder, op grond van artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet hiertoe gemachtigd door de burgemeester, voorts handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van @ 2025, nummer @ ; in deze overeenkomst te noemen: **'de gemeente'**

en

2. **@ nader aan te vullen**

in deze overeenkomst te noemen: **'de ontwikkelaar'**

de gemeente en ontwikkelaar hierna gezamenlijk aangeduid als: **'partijen'**

Partijen nemen het volgende in overweging:

- Dat de gemeente een perceel grond - plaatselijk bekend C-Veld te Weiteveen – tot ontwikkeling wenst te brengen. Het betreft gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie I nummer 90 en sectie E nummer 873, ter gezamenlijke grootte van circa 1 hectare, 14 are en 90 centiare, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd 224-G.2023 (Bijlage 1, tekening plangebied).
- Dat de gemeente binnen het plangebied (Bijlage 1) 7 bouwrijpe kavels zal verkopen en juridisch in eigendom leveren aan derden. De betreffende kavels zijn in geel aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd 247-G.2023 (Bijlage 7).
- Object van de openbare verkoopprocedure is de verkoop van een viertal perceelsgedeelten bouwrijpe grond binnen het projectgebied (Bijlage 2) bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van zes tussenwoningen en acht hoekwoningen voor de doelgroep starters en senioren. De betreffende kavels zijn in rood aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd 247-G.2023 (Bijlage 7)
Het projectgebied is aangegeven op tekeningnummer 249-G.2024 (Bijlage 2, tekening projectgebied).
- Dat de gemeente voor de openbare verkoopprocedure een niet-openbare aanbestedingsprocedure heeft gehouden.

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

A.J.Jakobs

@

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

- Dat de uitkomst van de procedure is, dat de door de ontwikkelaar ingediende inschrijving is beoordeeld als de bieding met het hoogste gewaardeerde plan, waarmee de ontwikkelaar de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) heeft ingediend. De EMVI wordt vastgesteld op basis van de hoogste kwaliteitsscore.
- Dat partijen thans wensen over te gaan tot het sluiten van de onderhavige koop- en ontwikkelovereenkomst, waarin de voorwaarden, bepalingen en bedingen van ondermeer de grondverkoop en de ontwikkeling en realisatie van het projectgebied worden vastgelegd.

Partijen komen daartoe het volgende overeen:

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

A.J.Jakobs

@

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst van de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruik is deze vet gedrukt.

Algemene uitgiftevoorwaarden

De Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vijfde editie maart 2004.

Aanbestedingsdocumenten

Stukken behorende bij de aanbesteding, daaronder begrepen de Selectieleidraad en de Inschrijvingsleidraad.

Bouwrijp maken

Het ophogen van de grond.

Bouwplan

Het door de ontwikkelaar opgestelde plan de dato @.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen.

Inrichtingsplan

Een plan waarin de inrichting van het plangebied wordt uitgewerkt, welke na gereedkoming als bijlage 6 aan deze overeenkomst wordt gehecht.

Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit (artikel 5.1 lid 2 onder a van de Omgevingswet) en omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet), alsmede iedere andere activiteit die benodigd zal zijn voor de realisatie van het plan (het initiatief).

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

De binnen het plangebied te realiseren voorzieningen van openbaar nut, inclusief de bijbehorende ondergrond.

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Plangebied

Het gebied waar binnen de gemeente zeven bouwrijpe kavels zal verkopen aan derden en waar de ontwikkelaar de zes tussenwoningen en acht hoekwoningen zal ontwikkelen en realiseren conform de gegunde bieding op basis van de aanbestedingsdocumenten.

Het plangebied omvat gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie I nummers 89 en 90 en sectie E nummer 873, ter gezamenlijke grootte van circa 1 hectare, 14 are en 90 centiare en is aangegeven op tekeningnummer 224-G.2023 ([Bijlage 1](#)).

Project

De door de ontwikkelaar te realiseren opdracht conform de gegunde bieding op basis van de aanbestedingsdocumenten.

Projectgebied

Het gebied waar binnen de door de ontwikkelaar te realiseren opdracht conform de gegunde bieding op basis van de aanbestedingsdocumenten zal worden ontwikkeld en gerealiseerd en zoals aangegeven op tekeningnummer 249-G.2024 ([Bijlage 2](#)).

Het projectgebied omvat gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie I nummer 90 en sectie E nummer 873, ter gezamenlijke grootte van circa 32 are en 60 centiare.

Tijdelijk omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan bestaande uit het bestemmingsplan "Weiteveen, Zuidersloot, achter nrs 39-51 (woningbouw).

Verkochte

Het bij de gemeente in eigendom zijnde perceel grond - plaatselijk bekend als C-Veld te Weiteveen - uitmakende (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Schoonebeek, sectie E nummer 873 en sectie I nummer 90, ter gezamenlijke grootte van circa 32 are en 60 centiare en zoals in rode kruisarcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd 14-G.2025 ([Bijlage 3](#)).

Voorzieningen van openbaar nut

De in het plangebied aan te leggen werken met een openbaar karakter. In deze overeenkomst daaronder begrepen: de aanleg van parkeerplaatsen en opstelplaatsen voor afvalcontainers, de aanleg van riolering (gescheiden systeem) alsmede de aanleg van een weg met de daarbij behorende werkzaamheden/elementen. Tevens wordt hieronder begrepen het plaatsen van lichtmasten, straatnaamborden, groenvoorziening en overige inrichtingselementen, een en ander zoals aangegeven op het door de gemeente vervaardigde inrichtingsplan, welke na gereedkoming als bijlage 6, aan deze overeenkomst zal worden gehecht.

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op het vastleggen van:
 - i de voorwaarden waaronder de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken zich zal inspannen om medewerking te verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het **bouwplan** binnen het projectgebied door de ontwikkelaar.
 - ii de voorwaarden, bepalingen en bedingen waaronder de ontwikkelaar mag overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het bouwplan binnen het projectgebied.
 - iii de voorwaarden, bepalingen en bedingen waaronder het **verkochte** door de gemeente aan ontwikkelaar zal worden verkocht en juridisch in eigendom zal worden geleverd.
- b. Welke grondslagen en uitgangspunten gelden voor de ontwikkeling en realisatie van het project (artikel 2).

Artikel 2 Grondslagen en uitgangspunten voor de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan

- a. De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente is limitatief. De gemeente zal geen andere taken en verantwoordelijkheden hebben dan in deze overeenkomst benoemd.
- b. De beschrijving van de taken en verantwoordelijken van de ontwikkelaar is enuntiatief. De ontwikkelaar zal alle taken en verantwoordelijkheden hebben in het kader van een integrale planontwikkeling die niet aan de gemeente zijn toegeschreven.
- c. Indien de ontwikkelaar bestaat uit een of meerdere natuurlijke- of rechtspersonen dan zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst alsmede van de gegunde bieding, welke bieding is geschied op basis van de aanbestedingsdocumenten.
- d. De opstalexploitatie binnen het **projectgebied** (Bijlage 2) komt geheel voor rekening en risico van ontwikkelaar..

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 3 Publiekrechtelijke medewerking gemeente

De raad van de gemeente heeft het **Tijdelijke omgevingsplan** vastgesteld, welke de status van onherroepelijkheid heeft verkregen. Het Tijdelijke omgevingsplan maakt de ontwikkeling van het **project** mede mogelijk.

Artikel 4 Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente

Binnen het projectgebied (Bijlage 2) heeft de gemeente de volgende taken en verantwoordelijkheden;

- a. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, de aanleg- en **omgevingsvergunning(en)** die voor de uitvoering van het project nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen c.q. te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- b. Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het uitdrukkelijke voorbehoud dat de gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel of deze maatregel alsnog te weigeren, zonder dat ontwikkelaar recht heeft op enige vergoeding.
- c. De gemeente zal het verkochte juridisch in eigendom overdragen aan ontwikkelaar.
- d. De gemeente zal het verkochte fysiek **bouwrijp** maken en in bouwrijpe staat leveren aan ontwikkelaar.
- e. De gemeente zal zorgdragen voor de aanleg van **voorzieningen van openbaar nut** binnen het plangebied, conform het door de gemeente vervaardigde **inrichtingsplan**, welke na gereedkoming als bijlage 6 aan deze overeenkomst zal worden gehecht.
- f. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 5 Taken en verantwoordelijkheden ontwikkelaar

- a. Ontwikkelaar zal het verkochte juridisch in eigendom aanvaarden, zulks onder de voorwaarden, bepalingen en bedingen zoals aangeven in de aan deze overeenkomst gehechte (concept) uitgifte-overeenkomst (Bijlage 4).
- b. De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het bouwplan.
- c.
 - i. Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico de schetsontwerpen van de te realiseren opstallen uitwerken tot een Voorlopig Ontwerp, welke goedkeuring van de gemeente behoeven alvorens deze kan worden uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp.
 - ii. Na de in lid i bedoelde goedkeuring zal ontwikkelaar voor eigen rekening en risico het door het gemeente goedgekeurde Voorlopige Ontwerp uitwerken tot een Definitief Ontwerp, welke eveneens goedkeuring van de gemeente heeft.
- d. Ontwikkelaar zal zo spoedig mogelijk een complete aanvraag tot een **omgevingsvergunning** indienen, passend binnen de kaders van het Tijdelijke omgevingsplan.
- e. Nadat de in lid d bedoelde omgevingsvergunning de status onherroepelijk heeft verkregen zal ontwikkelaar starten met de werkzaamheden/activiteiten die moeten worden verricht voor en ten behoeve van het **projectgebied** en zal ontwikkelaar de opstallen voortvarend realiseren conform de onherroepelijke omgevingsvergunning(en) en conform de overige voorwaarden voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst en de uitgifte-overeenkomst (Bijlage 4).
- f. Ontwikkelaar zorgt ervoor dat tijdig en volledig alle benodigde aanvragen voor vergunningen en ontheffingen worden ingediend, die in het kader van de realisatie van het project nodig zijn.
- g. Ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aanleg van de inritten bij de te realiseren woningen en de aanheling op het openbaar gebied dit conform de eisen van de gemeente. Het Programma van Eisen zal na gereedkoming als bijlage 8 aan deze overeenkomst worden gehecht.
- h. Ontwikkelaar verzorgt zelf de coördinatie van de werkzaamheden van de nutsbedrijven ten behoeve van de huisaansluitingen. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de (huis)aansluitingen en de aansluitkosten, waaronder begrepen eventuele aanhaalkosten, van glasvezel, water, elektra, telecom, gescheiden riolering. De kosten voor deze aansluitingen/ werkzaamheden komen geheel voor rekening van ontwikkelaar.
- i. Tot de taken van de ontwikkelaar behoren tevens;
 - Het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele bouwproces conform het bepaalde in artikel 5.2. (leden b tot en met h) van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, versie maart 2004 (Bijlage 5);
 - Alle thans niet voorziene taken welke benodigd zijn voor de realisatie van het project.
- j. Ontwikkelaar zal binnen 6 weken na definitieve gunning de onderhavige overeenkomst met alle bijlagen en de uitgifte-overeenkomst ondertekend aan de gemeente retourneren.
- k. De voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten die ontwikkelaar in het kader van

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

diens inschrijving heeft aangeboden zijn niet vrijblijvend. Ontwikkelaar is gebonden tot naleving van al datgene wat hij heeft aangeboden en waarop zij in het kader van de aanbestedingsprocedure is beoordeeld. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt ontwikkelaar ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van € 250.000,00 zonder dat een nadere ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 6 Gronduitgifte

- a. De ontwikkelaar zal het verkochte juridisch in eigendom aanvaarden binnen zestien weken nadat de onderhavige overeenkomst is ondertekend, of zoveel eerder of later als partijen nadien overeenkomen.
- b. Alle kosten verband houdende met de overdracht, waaronder begrepen de kosten van het kadaster komen voor rekening van ontwikkelaar.
- c. De voorwaarden, bepalingen en bedingen waaronder de verkoop en levering zal plaatsvinden conform hetgeen is opgenomen in de (concept) uitgifte-overeenkomst (Bijlage 4).
- d. De verkoop van de gronden vindt plaats met toepassing van de hoofdstukken 1, 2 (met uitzondering van het bepaalde in artikel 2.2 onder d, de artikelen 2.13 en 2.14 alsmede artikel 2.6 juncto artikel 3.2 en artikel 3.3) , alsmede zijn van toepassing de artikelen 5.2 (leden b tot en met h), 5.8, 5.21, 5.22, 5.23 en 5.24 van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vijfde editie, maart 2004 (Bijlage 5), en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel.
- e. De Algemene Uitgiftevoorwaarden en de uitgifte-overeenkomst vormen een onverbrekelijk geheel. Bij strijdigheid tussen de Algemene Uitgiftevoorwaarden en de bepalingen in de onderhavige overeenkomst en de uitgifte-overeenkomst prevaleren de bepalingen in de onderhavige overeenkomst en de uitgifte-overeenkomst.
- f. Het is ontwikkelaar verboden om het gekochte voor het passeren van de notariële akte van levering feitelijke ten behoeve van (bouw)activiteiten in gebruik te doen nemen.

Artikel 7 Maatregelen tijdens de bouw/ schade

- a. De routing van het bouwverkeer wordt in overleg met de gemeente vastgesteld, een en ander in verband met de mogelijke overlast voor omwonenden, de beschikbare wegcapaciteiten en om (mogelijke) schade aan het openbaar gebied, als gevolg van de realisatie van de bouwplannen, te voorkomen. Ontwikkelaar zorgt voor bewegwijzering van het bouwverkeer. Ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat de vervuiling van deze wegen binnen aanvaardbare grenzen blijft en zal er in dat geval zonodig voor moeten zorgdragen dat deze van tijd tot tijd worden schoongemaakt.
- b. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door ontwikkelaar te nemen maatregelen ter zake van verkeersveiligheid, een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de belendende percelen.

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

A.J.Jakobs

@

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

- c. De ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
- d. Eventuele schade door bouwverkeer aan reeds aangelegde of nabijgelegen aangrenzende gemeentelijke wegen en/of vrij voor een ieder toegankelijke verkeers- en/of verblijfsgebieden die in eigendom ofwel in beheer en onderhoud zijn bij de gemeente en welke samenhangt met de bouwactiviteiten binnen het verkochte, moet door ontwikkelaar aan de gemeente worden vergoed. Behoudens in het geval onmiddellijk herstel noodzakelijk is, zal de gemeente ontwikkelaar in de gelegenheid stellen de schade zelf te doen herstellen. Voor de wijze van uitvoering van het herstel behoeft ontwikkelaar schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het tijdstip en de wijze van uitvoering van het herstel van de schade.
- e. Ontwikkelaar verplicht zich een situatietekening van de inrichting van de bouwplaats op te stellen (waarop ondermeer wordt aangegeven de plaats en de omvang van de bouwhekken, bouwketen en bouwmaterialen) en dient deze ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.
- f. Ontwikkelaar dient de begrenzing van het bouwterrein te voorzien van bouwhekken. Ontwikkelaar draagt zorg voor een deugdelijke afsluiting van het bouwterrein gedurende de tijd dat niet op het bouwterrein wordt gewerkt.
- g. Indien er klachten en/of schadeclaims worden ingediend bij de gemeente door derden in verband met overlast of schade tengevolge van bouwwerkzaamheden en/of werkzaamheden aan de openbare ruimte zal de gemeente ontwikkelaar terstond informeren en zal de ontwikkelaar voor haar rekening en risico terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
- h. De ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met noodzakelijke werkzaamheden.
- i. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke direct gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voorzover niet voortvloeiend uit de publiekrechtelijke taak van de gemeente, komen voor rekening van ontwikkelaar.

Artikel 8 Rechten van de gemeente tijdens de bouw-/realisatiefase

De gemeente is gerechtigd zich op de hoogte te laten houden van de voortgang en kwaliteit van de realisatiewerkzaamheden en te dien einde, na voorafgaande melding bij de verantwoordelijke voor de bouw, de bouwplaats te betreden, alsmede tot het voeren van overleg met de ontwikkelaar.

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 9 Overleg structuur

- a. Partijen spreken af dat zij elkaar op de hoogte houden van de voortgang en de uitvoering van de overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de overeenkomst.
- b. Partijen zullen afstemmingsoverleg voeren inzake de voortgang van het project. Het staat partijen vrij om andere punten aan het afstemmingsoverleg toe te voegen. Het afstemmingsoverleg bestaat dan uit ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente en vertegenwoordigers van de ontwikkelaar. De bestuurlijke opdrachtgever van de gemeente neemt slechts deel op afroep.

Artikel 10 Communicatie

- a. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het project, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het verkochte als met potentiële eigenaars.
- b. De ontwikkelaar is hoofdverantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan.
- c. De informatieverstrekking casu quo ondersteuning van de gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar publiekrechtelijke taak.
- d. Partijen stemmen hun communicatiewerkzaamheden als hiervoor omschreven daar waar nodig op elkaar af.
- e. Partijen erkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al datgeen doen dat nodig is om de ander in staat te stellen diens overeengekomen taak naar behoren te vervullen.

Artikel 11 Aansprakelijkheid

De gemeente is niet aansprakelijk jegens ontwikkelaar voor handelingen en/of besluiten van de gemeente in het kader van haar publiekrechtelijke taakuitoefening of voor het niet slagen of het oplopen van vertraging in procedures tot verkrijging van vergunningen.

De gemeente is evenmin aansprakelijk indien een hogere instantie haar goedkeuring aan enige vergunning of andere rechtshandeling onthoudt, dan wel de rechter een gemeentelijk besluit vernietigt of schorst. De gemeente is nimmer gehouden een financiële bijdrage of op geld waardeerbare prestatie te leveren als gevolg van de in dit artikel genoemde omstandigheden en ontwikkelaar zal de gemeente daar nimmer toe aanspreken.

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Artikel 12 Overdracht van rechten

- a. Het is ontwikkelaar 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.
- b. Het college is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. Het college zal haar toestemming slechts weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. Eventuele voorwaarden mogen slechts strekken tot zekerheid van de naleving.
- c. De gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen indien ontwikkelaar handelt in strijd met het bepaalde in lid a.
- d. Ontwikkelaar verbeurt een ten behoeve van de gemeente Emmen een direct opvorderbare boete van € 25.000,- (zegge: vijfentwintig duizend euro) indien ontwikkelaar in gebreke blijft terzake van deze voorafgaande schriftelijke toestemming. De boete zal ten behoeve van de gemeente alsdan vorderbaar zijn, dadelijk bij niet nakoming van de zijde van ontwikkelaar, zonder dat een ingebrekestelling nodig zal zijn, onverminderd de verplichting van ontwikkelaar om eventuele meer geleden schade aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 13 Toerekenbare tekortkoming/faillissement

- a. 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 met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- b. 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 15 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. 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 interessen.
- d. Het in de vorige leden bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien;
 - ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard, en/of;

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

- ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt, en/of;
- ontwikkelaar een of meer rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

Artikel 14 Onvoorziene omstandigheden

- a. 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 één 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 partij te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. 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 15.
- c. Onder onvoorziene omstandigheden als hiervoor in dit artikel onder a genoemd, zijn in elk geval niet begrepen gewijzigde marktomstandigheden en de economische crisis.

Artikel 15 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 der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

Partijen verklaren dat bij geschilpunten omtrent de uitvoering en/of de interpretatie van deze overeenkomst zij in eerste instantie proberen deze in gezamenlijk overleg op te lossen. Indien partijen binnen een termijn van een half jaar niet tot een oplossing zijn gekomen zullen zij het geschil voorleggen aan de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarden

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:
 - krachtens rechterlijke uitspraak geen uitvoering aan de onderhavige overeenkomst kan worden gegeven;
 - de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
 - wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

- b. Wanneer zich de situatie voordoet dat sprake is van een ontbinding krachtens het bepaalde in lid a. van dit artikel, treden partijen in overleg om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden dat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen. In geval van ontbinding op grond van bovenstaande zal ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.

Artikel 17 Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren. De overeenkomst eindigt in ieder geval op 31 december 2028, tenzij partijen verlenging overeenkomen.
- b. Deze 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 voldaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling ontbinding overeenkomen. In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten, waarbij het uitgangspunt is dat ontwikkelaar, geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kan ontlenen, in welke vorm dan ook.

Artikel 18 Wijziging overeenkomst

Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd door middel van een schriftelijke, tussen partijen opgemaakte, nadere overeenkomst.

Artikel 19 Datum overeenkomst

Als datum waarop deze overeenkomst rechtsgeldig zal zijn gesloten geldt de datum waarop deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend.

Artikel 20 Vertrouwelijkheid

Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijke karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen aangaande andere partij(-en) bij deze overeenkomst. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie. Ook na beëindiging blijft het gestelde in dit artikel

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 307215-2022

Concept de dato 5 februari 2025.

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

van kracht.

Artikel 21 Kennisgeving

- a. Alle mededelingen, ingebrekestellingen, ontbindingsverklaringen, kennisgevingen en verzoeken die op grond van deze overeenkomst plaatsvinden of moeten worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot of telefaxbericht.
- b. Ter zake van deze overeenkomst kiest ontwikkelaar woonplaats zoals opgenomen in de aanhef onder 2 en de gemeente woonplaats te haren kantore zoals opgenomen in de aanhef onder 1.

Artikel 22 Rangordebepaling

Ingeval van strijdigheid van de aanbestedingsdocumenten en alle door de ontwikkelaar ingediende stukken ten behoeve van de inschrijving zoals aangegeven in de Inschrijvingsleidraad, prevaleren de aanbestedingsdocumenten.

Ingeval van strijdigheid tussen de onderhavige overeenkomst en de bij deze overeenkomst behorende bijlagen, prevaleert de overeenkomst.

Artikel 23 Toepasselijk recht

Op de onderhavige overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 24 Totstandkomingsvereiste

Voor het aangaan van de onderhavige overeenkomst is goedkeuring van het college en burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen vereist. De overeenkomst komt derhalve tot stand onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders goedkeuring voor het aangaan van de overeenkomst verleent en het daartoe vereiste besluit heeft genomen. Indien het college van burgemeester en wethouders besluit de onderhavige overeenkomst niet aan te gaan komt derhalve geen overeenkomst tot stand en is de gemeente niet tot enige schadevergoeding gehouden en kan ook geen nakoming van de overeenkomst worden gevorderd.

