

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 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 plan | 6  |
| Artikel 3  | Publiekrechtelijke medewerking gemeente                                       | 7  |
| Artikel 4  | Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente                                | 7  |
| Artikel 5  | Taken en verantwoordelijkheden ontwikkelaar                                   | 7  |
| Artikel 6  | Gronduitgifte                                                                 | 9  |
| Artikel 7  | Maatregelen tijdens de bouw/ schade                                           | 9  |
| Artikel 8  | Rechten van de gemeente tijdens bouw-/realisatiefase                          | 9  |
| Artikel 9  | Overleg structuur                                                             | 11 |
| Artikel 10 | Communicatie                                                                  | 11 |
| Artikel 11 | Aansprakelijkheid                                                             | 11 |
| Artikel 12 | Overdracht van rechten                                                        | 11 |
| 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 | Voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en Wethouders                 | 15 |
| Artikel 24 | Bijlagen                                                                      | 15 |

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 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 de heer 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 als partij geselecteerd is 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 gelegen aan de Ringlaan te Nieuw -Amsterdam tot ontwikkeling wenst te brengen. Het betreft (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie G nummers 8387, 8916, 12994 en 13017, ter gezamenlijke grootte van circa 52 are en 50 centiare, zoals aangegeven op tekening genummerd 122-G.2025 (tekening plangebied, Bijlage 1)
- Binnen het plangebied (Bijlage 1) wil de gemeente 12 tot 16 appartementen laten ontwikkelen en realiseren, waarbij minimaal twee/derde van de appartementen binnen de categorie middenhuur of betaalbare koop moet vallen, zoals omschreven in het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw van de gemeente Emmen.
- Object van de openbare verkoopprocedure is de verkoop van een perceel bouwgrond gelegen aan de Ringlaan te Nieuw-Amsterdam zoals aangegeven op tekeningnummer 154-G.2025 (Bijlage 2). Het betreft gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie G nummers 8387 en 8916, ter gezamenlijke grootte van circa 14 are en 5 centiare.
- Dat de gemeente hiertoe een openbare verkoopprocedure met voorselectie heeft gehouden.

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

A.J. Jakobs

@

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 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 de beste prijs-kwaliteitsverhouding, waarmee de ontwikkelaar de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) heeft ingediend.
- 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 alsmede de ontwikkeling en realisatie van het plangebied (Bijlage 1, tekening genummerd 122-G.2025) worden vastgelegd.

Partijen komen daartoe het volgende overeen:

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 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.

### **Aanbestedingsdocumenten**

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

### **Algemene uitgiftevoorwaarden**

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

### **Betaalbare koop:**

Koopwoningen met een maximale verkoopprijs die voldoet aan de voorwaarden voor betaalbare koop binnen het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw van de gemeente Emmen.

### **Bouwrijp maken**

Het geschikt maken van de uitgeefbare grond voor de beoogde bebouwing.

### **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 verkochte wordt uitgewerkt.

### **Middenhuur:**

Woningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens, maar binnen de door de Rijksoverheid vastgestelde maximale huurprijs voor middenhuurwoningen.

### **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).

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

### **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.

### **Plangebied**

Het gebied zoals aangegeven op tekeningnummer 122-G.2025 ([Bijlage 1](#)). Het betreft (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie G nummers 8387, 8916, 12994 en 13017, ter gezamenlijke grootte van circa 52 are en 50 centiare.

### **Project**

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

### **Stedenbouwkundig plan**

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan, Locatie De Schalm, Nieuw- Amsterdam, december 2023 ([Bijlage 6](#))

### **Tijdelijk Omgevingsplan**

Het omgevingsplan dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet aanwezig is op grond van het overgangsrecht, zijnde Ringlaan, Nieuw Amsterdam (woningbouwlocatie).

### **Verkochte**

Het bij de gemeente in eigendom verblijvende perceel, zijnde gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie G nummers 8387 en 8916, ter gezamenlijke grootte van circa 14 are en 5 centiare, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd 154-G.2025 ([Bijlage 2](#)).

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 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 **plangebied** door de ontwikkelaar.
  - ii de voorwaarden, bepalingen en bedingen waaronder de ontwikkelaar mag overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het bouwplan binnen het plangebied.
  - 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 plan

- 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.
- d. De ontwikkelaar zal de integrale gebiedsontwikkeling geheel voor eigen rekening en risico uitvoeren.
- e. Dat het ontwerp en de kenmerken van de door ontwikkelaar te realiseren opstallen moeten voldoen aan de kaders zoals deze zijn gesteld in het Tijdelijk Omgevingsplan en het Stedenbouwkundig plan (Bijlage 6). De in het Stedenbouwkundigplan genoemde eisen betreffen minimumeisen die in het plan verwerkt dienen te worden.
- f. Dat de voorwaarden die de gemeente aan ontwikkelaar wil opleggen - ten aanzien van het ontwerp en de kenmerken van de door ontwikkelaar te realiseren opstallen - uitsluitend gebaseerd zijn op het Tijdelijk Omgevingsplan en het Stedenbouwkundig plan (Bijlage 6).
- g. In aanvulling op de eisen die zijn gesteld in het Stedenbouwkundig plan (Bijlage 6) geldt dat minimaal tweederde (2/3) van de woningen moet voldoen aan de criteria van middenhuur en

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

betaalbare koop zoals opgenomen in het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw van de gemeente Emmen.

### **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 plangebied (Bijlage 1) 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 **(omgevings)vergunning(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 zienswijzen of bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door ontwikkelaar gevraagde 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 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.
- e. De gemeente zal voor eigen rekening en risico binnen het plangebied (Bijlage 1) het openbaar gebied - zoals in geel aangegeven op tekeningnummer 126-G.2025 (Bijlage 3) - herinrichten, waaronder begrepen de aanleg van voetpaden, hellingbaan en/of trap alsmede de aanleg van parkeerplaatsen.

### **Artikel 5 Taken en verantwoordelijkheden ontwikkelaar**

- a. Ontwikkelaar zal het verkochte juridisch in eigendom aanvaarden, zulks onder de voorwaarden,

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

bepalingen en bedingen zoals aangeven in de aan deze overeenkomst gehechte (concept) uitgifte-overeenkomst (Bijlage 5).

- 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 en het **inrichtingsplan** uitwerken tot een Voorlopig Ontwerp, welke goedkeuring van de gemeente behoeven alvorens deze kunnen worden uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp.
- ii. Na de in lid i bedoelde goedkeuring zal ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de door de gemeente goedgekeurde Voorlopige Ontwerpen van de te realiseren opstallen en het inrichtingsplan uitwerken tot Definitieve Ontwerpen, welke eveneens goedkeuring van de gemeente behoeven.
- d. Ontwikkelaar zal zo spoedig mogelijk een complete aanvraag tot een **omgevingsvergunning** indienen, passend binnen de kaders van het Tijdelijke omgevingsplan en het Stedenbouwkundig plan.
- e. Nadat de vereiste (omgevings)vergunning(en) de status van onherroepelijk heeft/hebben verkregen zal ontwikkelaar starten met de werkzaamheden/activiteiten die moeten worden verricht voor en ten behoeve van het Verkochte en zal ontwikkelaar de opstallen voortvarend realiseren conform de onherroepelijke (omgevings)vergunning(en) en conform de overige voorwaarden voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst en de uitgifte-overeenkomst (Bijlage 5).
- 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. Het project komt mogelijk in aanmerking voor subsidie op basis van het Subsidiefonds Betaalbare Woningbouw van de gemeente Emmen. Aanvraag van deze subsidie is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en komt geheel ten goede aan de ontwikkelaar.
- h. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansluiting van de percelen op de openbare ruimte alsook op de relevante nutsvoorzieningen. Ook de afstemming met nutsbedrijven is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.
- i. Nadat de bebouwing in voldoende mate is voltooid zal ontwikkelaar voor eigen rekening en risico het Verkochte inrichten conform het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan.
- j. 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 van glasvezel, water, elektra, telecom, gescheiden riolering en zal nadat de eerste bebouwing is voltooid zorgdragen voor afvalverwerking binnen het project gebied. De kosten voor deze aansluitingen/ werkzaamheden komen geheel voor rekening van ontwikkelaar.
- k. Tot de taken en het risico van de ontwikkelaar behoren tevens:
  - i. Het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele bouwproces conform het bepaalde in artikel 5.2 van de **Algemene uitgiftevoorwaarden**.
  - ii. Alle thans niet voorziene taken welke benodigd zijn voor de realisatie van het project.
- l. Ontwikkelaar zal binnen 6 weken na definitieve gunning de onderhavige overeenkomst met alle

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

bijlagen en de uitgifte-overeenkomst ondertekend aan de gemeente retourneren.

- m. De voorwaarden, maatregelen, ontwerpen en uitgangspunten die ontwikkelaar in het kader van 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 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 5).
- 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, 2.14 en 2.15 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), 5.22, 5.23 en 5.24 van de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vijfde editie, maart 2004 (Bijlage 4), 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 feitelijk te behoeven 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 zonedig voor moeten zorgdragen dat deze van tijd tot tijd wordt schoongemaakt.

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

A.J. Jakobs

@

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

- b. Partijen zullen tijdig in overleg treden over de door koper te nemen maatregelen ter zake van verkeersveiligheid, een goede bereikbaarheid en beperking van overlast voor de belendende percelen.
- 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 ten gevolge 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 15706-2025

Concept de dato 10 juni 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 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.

## **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.

## **Artikel 12 Overdracht van rechten**

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

- a. Het is ontwikkelaar 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. Hieronder wordt tevens verstaan een aandelenoverdracht.
- b. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ontwikkelaar 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.
- 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. 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.
- e. Ontwikkelaar verbeurt een ten behoeve van de gemeente Emmen een direct opvorderbare boete van € 50.000,-- (zegge: vijftig 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 ten gevolge 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;

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

- ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard, en/of;
- 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 partijen 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.

#### **Artikel 16 Ontbindende voorwaarden**

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:
  - dat de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in deze overeenkomst op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen vrijstelling van het geldende bestemmingsplan wordt of kan worden verleend danwel niet onherroepelijk kan worden, danwel;
  - 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.
- 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

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

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 2029, 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, onverminderd het recht van de gemeente tot vergoeding van de kosten die zij in het kader van deze overeenkomst heeft gemaakt.

#### **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 van kracht.

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

## **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**

Bij strijdigheid tussen de inhoud van de verschillende documenten geldt de volgende rangorde, in afnemende volgorde van prevalentie:

- Nota's van Inlichtingen op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de selectieleidraad;
- Aankondiging;
- Aanmelding.

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

## **Artikel 23 Voorbehoud goedkeuring college van burgemeester en wethouders**

Voor het aangaan van de onderhavige overeenkomst is goedkeuring van het college van 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.

## **Artikel 24 Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

Zaaknummer 15706-2025

Concept de dato 10 juni 2025

Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend

gereedkoming 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.

Bijlage 1: Tekening plangebied, tekening genummerd 122-G.2025

Bijlage 2: Verkooptekening genummerd 154-G.2025

Bijlage 3: Tekening onderscheid openbaar- en uitgeefbaar gebied, tekening genummerd 126-G.2025

Bijlage 4: Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, versie maart 2004

Bijlage 5: (Concept) Uitgifteovereenkomst

Bijlage 6: Stedenbouwkundig plan

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Emmen op 2025.

de gemeente,

ontwikkelaar,

A.J. Jakobs

@

Gemeente Emmen

Ontwikkelaar

A.J. Jakobs

@