



Koop- en ontwikkelovereenkomst HUB Locatie N34 te Borger

Herontwikkeling Hub en steunpunt te Borger

Zaaknummer:

Versie: 1.0

Tussen

De gemeente Borger-Odoorn

En

B

Totstandkomingsvoorbehoud:

Er komt geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand, zolang het college van B&W geen positief besluit heeft genomen over deze koop- en ontwikkelovereenkomst en deze overeenkomst niet is ondertekend door de gemeente.

Koop- en ontwikkelovereenkomst HUB Locatie N34 te Borger
(zaaknummer 0000-2025) concept d.d. 22 mei 2026

Inhoudsopgave

Artikel 1 Definities	4
Artikel 2.1 Inkoopvoorwaarden en bijlagen	6
Bijlage Artikel 2.2 Rangorde bepaling	7
Artikel 3 Doel Overeenkomst	8
Artikel 4 Hoofdlijnen van de Overeenkomst/kosten	8
Artikel 5a Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar	9
Artikel 5b Taken en verantwoordelijkheden Gemeente	11
Artikel 6 Uitwerking Schetsontwerp	11
Artikel 7 Verkoop en levering	12
Artikel 9 Maatregelen tijdens de bouw	14
Artikel 10 Verzekering	15
Artikel 11 Beheer Openbaar Gebied na realisatie Project, vestiging zakelijke rechten	15
Artikel 12 Planologische voorbereiding/vergunningverlening	15
Artikel 13 Nadeelcompensatie	16
Artikel 15 Tekortschieten in de nakoming van een verplichting/ontbinding	17
1. In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 12, 13, 15 en 26 van de Inkoopvoorwaarden zijn Partijen het volgende overeengekomen:	17
* Onder “faillissement” als genoemd in artikel 26.1 van de Inkoopvoorwaarden wordt mede begrepen een verzoek onder de WHOA;	17
* in artikel 26.1 van de Inkoopvoorwaarden dient “De Partij” vervangen te worden door “de Gemeente”;	17
2. Boetebepaling	17
Artikel 16 Overdracht contractpositie	18
Artikel 17 Communicatie en Omgevingsmanagement inzake het Project	18
Artikel 18 Integriteit en Bibob clausule	19
Artikel 19 Overlegstructuur	19
Artikel 20 Einde Overeenkomst	20
Artikel 21 Onvoorziene omstandigheden	20
Artikel 22 Bankgarantie	21
Artikel 24 Wijziging Overeenkomst	21
Artikel 2 Domiciliekeuze	22
Artikel 30 Ondertekening	23

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Borger-Odoorn**, te dezen wettig vertegenwoordigd door de heer mr. J. Seton, burgemeester, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders met nr.-.... d.d. ...-...-..., hierna te noemen: **“Gemeente”** of **“Verkoper”**, en
2. **Geselecteerde partij**, met bezoekadres, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer, vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder (kvk nummer) voor wie rechtsgeldig optreedt haar zelfstandig bevoegd bestuurder mevrouw/de heer, hierna te noemen: **“Koper”** of **“Ontwikkelaar”**,

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**.

OVERWEGENDE DAT :

1. De Gemeente de bij haar in eigendom zijnde/komende grond (hub) aan de N34 te Borger (als aangegeven op de kaart als gehecht aan deze overeenkomst (bijlage 1)) wenst te laten herontwikkelen door herinrichting van het gebied met – onder meer - een uitbreiding van de parkeervoorzieningen, een veilige fietsenstalling en twee (2) commerciële gebouwen;
2. De Gemeente hiertoe een openbare verkoopprocedure heeft gehouden betreffende een deel van het gebied en de betreffende uitvraag (inschrijfleidraad) op 26 mei 2026 op Tendermed.nl heeft geplaatst, welke procedure tevens de aanleg bevat van het hierna te noemen openbaar gebied;
3. De bovengenoemde openbare procedure bestond uit een openbare nationale verkoopprocedure en een overheidsopdracht van werken;
4. De Ontwikkelaar in het kader van bovengenoemde (verkoop)procedure een verzoek tot deelneming heeft gedaan en de Gemeente op basis van de voorwaarden zoals gesteld in de Inschrijfleidraad bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ...-...-.... met kenmerk-.... de grondverkoop met ontwikkelverplichting en aanleg Openbaar Gebied aan de Ontwikkelaar heeft gegund;
5. Onderdeel van de Inschrijfleidraad een koop- en ontwikkelovereenkomst is geweest conform de uitgangspunten als genoemd in de onderhavige overeenkomst en Partijen thans de definitief tussen hen gemaakte afspraken (blijkend uit de Inschrijfleidraad (inclusief de nota van inlichtingen), de Inschrijving en het besluit tot gunning), willen vastleggen in de onderhavige overeenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven. Definities kunnen zowel in enkel- als in meervoud worden gebruikt.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Bouwrijp maken:

1. Het aan-/verleggen of doen aan-/verleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
2. Het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen;
3. Het slopen van eventueel te verwijderen bebouwing en obstakels en het afvoeren van materialen,
4. Het eventueel vellen en verwijderen van bomen/beplanting,
5. Het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende omstandigheden die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
6. Het zorg dragen voor voldoende ontwatering, één en ander alleen indien noodzakelijk en van toepassing om het Project inclusief de aanleg van het Openbaar Gebied te realiseren en alleen uit te voeren nadat alle benodigde archeologische onderzoeken naar tevredenheid van de betreffende instanties zijn uitgevoerd en eventuele voorwaarden, voortvloeiend uit die onderzoeken, zijn nagekomen.

Definitief Ontwerp:

Het door de Ontwikkelaar uit te werken Voorlopig Ontwerp in een definitief ontwerp, welk definitief ontwerp de goedkeuring van de Gemeente behoeft en dient als uitgangspunt voor de door Ontwikkelaar aan te vragen omgevingsvergunning, welke benodigd is om het Project te kunnen realiseren.

Gebied:

Het totale te herontwikkelen gebied (Ontwikkelsegebied en Plangebied samen) waarbij de ontwikkeling en realisatie deels door/namens de Gemeente plaatsvindt (uitbreiding parkeervoorzieningen in Plangebied) en deels door/namens de Ontwikkelaar (realisatie Project en aanleg Openbaar Gebied), welke delen duidelijk zijn aangegeven op voornoemde bijlage 1.

Inkoopvoorwaarden:

De Algemene Inkoopvoorwaarden Goederen, Leveringen en Diensten 2017 van de gemeente Borger-Odoorn.

Inschrijfleidraad:

De Inschrijfleidraad nationale openbare verkoopprocedure Hub N34 Borger met referentienummer 35533-2026 inclusief bijlagen.

Koop- en ontwikkelovereenkomst HUB Locatie N34 te Borger
(zaaknummer 0000-2025) concept d.d. 22 mei 2026

Inschrijving:

De inschrijving inclusief bijlagen d.d. @@ van de Ontwikkelaar.

Omgevingsplan:

Het omgevingsplan Borger Dorp, welk plan op @@@ onherroepelijk is geworden.

Omgevingsplanprocedure:

De procedure om het Omgevingsplan, te wijzigen teneinde – onder meer - de activiteit als omschreven in het Ontwikkelpun mogelijk te maken in het Ontwikkelpun.

Ontwikkelpun:

Het gebied zoals aangegeven op voornoemde bijlage 1 waarbij de ontwikkeling en realisatie (inclusief aanleg Openbaar Gebied in opdracht van de Gemeente) door de Ontwikkelaar plaatsvindt, welk deel met markering is aangegeven op de betreffende bijlage.

Ontwikkelpun:

Het door de Ontwikkelaar voor het Ontwikkelpun opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde ontwikkelpun d.d. ...-...-... bijgevoegd als bijlage , inclusief, nog nader door de Ontwikkelaar te maken en door de Gemeente goed te keuren, uitwerkingen.

Openbaar Gebied:

Het (deels) niet te bebouwen deel van het Ontwikkelpun (deels te bebouwen met een fietsenstalling) welk gebied openbaar toegankelijk is voor het publiek in het algemeen en door de Ontwikkelaar binnen de termijn als genoemd in de Uitvoeringspunning, Woonrijp wordt opgeleverd aan de Gemeente..

Overeenkomst:

De onderhavige koop- en ontwikkelovereenkomst.

Plangebied:

Het gebied zoals aangegeven op bijlage 1 van de Overeenkomst, grenzend aan het Ontwikkelpun.

Project:

De herontwikkeling van het Ontwikkelpun tot een openbare ruimte (inclusief fietsenstalling) met twee gebouwen, aansluitend op de hub in het Plangebied, met al hetgeen daartoe behoort, blijkend uit het Ontwikkelpun binnen de Uitvoeringspunning en de daarbij behorende werkzaamheden en uitvoeringen.

Schetsontwerp:

Het schetsontwerp Openbare Ruimte met nummer @@@ dat deel uitmaakt van de Inschrijfleidraad bestaande uit een ontwerp van de door Ontwikkelaar te realiseren gebouwen en het aan te leggen Openbaar Gebied (fietsenstalling en plein (inclusief groenvoorzieningen)).

Uitvoeringsplan:

Het plan, deel uitmakend van het Ontwikkelplan, dat door de Ontwikkelaar bij de Inschrijving is ingediend en waarin de planning, fasering (inclusief toets momenten) en (tijdelijk) voorzieningen worden toegelicht.

Uitvoeringsplanning:

De door de Ontwikkelaar opgestelde uitvoeringsplanning als onderdeel van het Uitvoeringsplan.

Verkochte:

De bij de Gemeente in eigendom zijnde/komende percelen kadastraal bekend als gemeente Borger, sectie L, nummer 2539 en nummer 3625 (ged.) ter grootte van ca. m2, e.e.a. en gelegen binnen het Ontwikkelgebied zoals op de als bijlage aan deze Overeenkomst gehechte verkoop-uitgifte tekening met nummer en gedateerd ..-.-.... met arcering is aangeduid, welke gronden door de Gemeente aan de Ontwikkelaar in eigendom zal/zullen worden overgedragen.

Voorlopig Ontwerp:

Het door de Ontwikkelaar bij de inschrijving meegezonden uitwerking van het Schetsontwerp in een voorlopig ontwerp, welk voorlopig ontwerp de goedkeuring van de Gemeente behoeft.

Woonrijp maken:

Het na afronding van de bouwactiviteiten op het Verkochte, aanleggen van het Openbaar Gebied, gelegen binnen het Ontwikkelgebied, voor het uiteindelijke gebruik door het aanbrengen van diverse voorzieningen op of in het maaiveld van het Openbaar Gebied, zoals een fietsenstalling, definitieve verhardingen, afwateringssystemen, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair binnen het Ontwikkelgebied, inclusief de noodzakelijke aanhelingen op het aangrenzende Plangebied en de aansluiting op de nutsvoorzieningen, e.e.a. in overeenstemming met het door de Gemeente op gestelde beeldkwaliteitsplan, dat deel uitmaakt van de Inschrijfleidraad.

Artikel 2.1 Inkoopvoorwaarden en bijlagen

De Inkoopvoorwaarden worden geacht integraal van de Overeenkomst deel uit te maken, tenzij daarvan in de Overeenkomst expliciet wordt afgeweken en/of daarop een aanvulling wordt gemaakt dan wel overduidelijk is dat een betreffend artikel niet van toepassing is op de door Ontwikkelaar na te komen verplichtingen als genoemd in de Overeenkomst. De Ontwikkelaar verklaart de Inkoopvoorwaarden ontvangen te hebben en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Van deze Overeenkomst maken deel uit (de lijst met bijlagen is nog door de gemeente uit te breiden na definitieve gunning):

Bijlage ...

Bijlage... ..

Bijlage....

Bijlage

Bijlage Artikel 2.2 Rangorde bepaling

Ingeval van strijdigheid van de Overeenkomst met een van de bij deze Overeenkomst behorende genoemde bijlagen 1 tot en met, prevaleert de Overeenkomst.

Met betrekking tot de Inkoopvoorwaarden geldt dat in geval van strijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de tekst van de Inkoopvoorwaarden, het bepaalde in de Overeenkomst voor gaat.

Voor het overige geldt de tekst van de Inkoopvoorwaarden onverkort, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1. en met dien verstande dat in ieder geval:

1. Met “Opdrachtgever” wordt bedoeld “de Gemeente”;
2. Met “Opdrachtnemer” de Ontwikkelaar;
3. Met “Prestaties” het ontwerp, de realisatie en de aanleg van het Verkochte en het Openbaar Gebied’
4. Met Offerteaanvraag” de Inschrijfleidraad; en
5. Met “Derden” derden.

Artikel 3 Doel Overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de rechten en verplichtingen van ieder der Partijen teneinde te komen tot het Project, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling.
2. Partijen trachten dit doel te bereiken door onder meer:
 - a) Het Bouwrijp maken, verkopen en juridisch leveren van het Verkochte door de Gemeente aan de Ontwikkelaar tegen een koopsom van € 600.000,- k.k. te vermeerderen met belastingen;
 - b) Het uitwerken van het Ontwikkelplan door de Ontwikkelaar op een dusdanige wijze dat de Gemeente hieraan haar goedkeuring wil verlenen;
 - c) De opdrachtverlening door de Gemeente aan de Ontwikkelaar met betrekking tot het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied voor diens risico, waarvan de gemoeide kosten gefactureerd kunnen worden bij de Gemeente., mits met inachtneming van goedgekeurde kostenraming en facturering conform systematiek RAW.-bestek;
 - d) De voorwaarden vast te leggen waaronder de Gemeente, vanuit haar publiekrechtelijke rol, optreedt als ondersteunende overheid teneinde de realisatie van het Project door de Ontwikkelaar mogelijk te maken, voor zover dit binnen de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente ligt;
 - e) De voorwaarden vast te leggen waaronder de Ontwikkelaar het Schetsontwerp uitwerkt in het Voorlopig Ontwerp, het Voorlopig Ontwerp uitwerkt in het Definitief Ontwerp en de voor de realisatie van het Project benodigde omgevingsvergunningen aanvraagt op basis van het Definitief Ontwerp;
 - f) De voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de exploitatie, het beheer en onderhoud van de opstallen, die deel uitmaken van het Project nadat het gerealiseerd is;
 - g) De wijze waarop Partijen de uitwerking van het Ontwikkelplan en de realisatie van het Project onderling zullen afstemmen.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.3 van de Inkoopvoorwaarden geldt dat de Overeenkomst ingaat op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door Partijen en bovendien het College van B&W van de Gemeente een positief besluit heeft genomen over de inhoud van de Overeenkomst. Deze Overeenkomst loopt door tot het moment dat ieder van Partijen haar verplichtingen uit de Overeenkomst volledig en correct is nagekomen.

Artikel 4 Hoofdlijnen van de Overeenkomst/kosten

1. Deze Overeenkomst gaat uit van de integrale gebiedsontwikkeling van het Gebied. De Ontwikkelaar onderkent de samenhang van alle aan het Project verbonden aspecten zoals, maar niet beperkt tot, de stedenbouwkundige, de ruimtelijke, de civieltechnische en de financiële aspecten. Ontwikkelaar is zich er terdege van bewust dat de huidige voorzieningen binnen/nabij het Plangebied, zoals het openbaar vervoer, parkeren, in-uitrijden auto's, fietsen en de bereikbaarheid van deze voorzieningen tijdens de gehele uitvoering van het Ontwikkelplan in stand dienen te blijven, al dan niet op een tijdelijke plek, welke tijdelijke plek door de Gemeente – na overleg met de Ontwikkelaar - zal worden aangewezen.

2. 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 als zodanig zijn beschreven.
3. De beschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van de Ontwikkelaar om te komen tot het Project is niet-limitatief. De Ontwikkelaar zal alle taken en verantwoordelijkheden hebben in het kader van de integrale planontwikkeling die niet aan de Gemeente zijn toegeschreven, tenzij die expliciet tot de publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden van de Gemeente behoren.
4. De Gemeente zal de kosten zoals genoemd in de Inschrijfleidraad (zoals Woonrijp maken (inclusief de aanleg van de fietsenstalling) vergoeden aan Ontwikkelaar. De Gemeente zal voor andere kosten geen betalingen aan de Ontwikkelaar verschuldigd zijn. Het bepaalde in artikel 18 van de Inkoopvoorwaarden is niet van toepassing op betalingen, die de Gemeente verschuldigd is aan de Ontwikkelaar.
5. De Ontwikkelaar zal buiten de vergoedingen van de Gemeente, genoemd in het vorige lid, het Project uitvoeren voor eigen rekening en risico.
6. Bij de koopsom als genoemd in artikel 7 is inbegrepen de, wegens de herontwikkeling van het Ontwikkelgebied, door de Gemeente gemaakte en/of nog te maken plankosten.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin geldt dat de volgende kosten niet begrepen zijn onder de plankosten: in geval een belanghebbende bezwaar en/of beroep aantekent tegen een gemeentelijk besluit betrekking hebbend op het Ontwikkelplan en/of het Project (bijvoorbeeld Omgevingsplanwijziging of een omgevingsvergunning) draagt Ontwikkelaar voor 50% bij in de als dan door de Gemeente te maken kosten van verweer, waarbij de Gemeente vrij is in haar keuze om hiervoor gespecialiseerde hulp in te roepen. De Gemeente zal Ontwikkelaar op de hoogte houden van dit verweer.

7. In verband met de aanleg van het Openbaar Gebied (het Woonrijp maken) alsmede het recht van de Gemeente om die aanleg deels of geheel in eigen beheer uit te gaan voeren (zie hierna bij artikel 6 lid 3 van de Overeenkomst), is Ontwikkelaar verplicht een aparte kostenraming voor de verschillende onderdelen van het Woonrijp maken aan te leveren, te weten een kostenraming voor de realisatie van de fietsenstalling enerzijds en de aanleg van het plein en de groenvoorzieningen anderzijds.

Artikel 5a Taken en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar

1. Binnen het Ontwikkelgebied heeft de Ontwikkelaar de volgende taken en verantwoordelijkheden:
 - a) De Ontwikkelaar is verplicht het Verkochte tegen de overeengekomen koopsom af te nemen van de Gemeente, het Ontwikkelplan voor eigen rekening en risico voortvarend te ontwikkelen en voortvarend het Project te realiseren (inclusief Woonrijp maken Openbaar Gebied), een en ander binnen de termijnen als genoemd in de Uitvoeringsplanning, waarbij Ontwikkelaar de Gemeente er niet op aan kan spreken indien de Uitvoeringsplanning aangepast dient te worden als gevolg van het langer duren van taken, die onder de verantwoordelijkheid vallen

- van de Gemeente. dan voorzien bij het maken van de Uitvoeringsplanning (ook al is de Uitvoeringsplanning goedgekeurd door de Gemeente);
- b) De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig indienen van alle aanvragen inzake de voor de realisatie van het Project en de uitvoering van het Ontwikkelplan benodigde vergunningen waaronder uitdrukkelijk begrepen zogenaamde natuurvergunningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten en een juiste en voortvarende beantwoording (waaronder het aanleveren van aanvullende informatie) van eventueel door de betreffende overheidsinstantie te stellen vragen.
- c) De Ontwikkelaar is – als gevolg van het bepaalde onder a - verplicht geheel voor eigen rekening en risico zorg te dragen, zonder dat de opsomming uitputtend is en e.e.a. in achtneming met alle relevante wet-en regelgeving:
- Ontwerpen, voorbereiden en uitvoeren van de realisatie van de opstallen en de aanleg van het Openbaar Gebied, waarbij de Ontwikkelaar er voor instaat dat op de realisatie de UAV 2012 (versie 2025) van toepassing zullen zijn en eventuele algemene voorwaarden van Ontwikkelaar uitdrukkelijk niet van toepassing zijn;
 - Afstemming met de Gemeente en de door de Gemeente te selecteren aannemer betreffende de aanleg van parkeervoorzieningen door/namens de Gemeente in het Plangebied;
 - . Het opstellen van een BLVC-plan.
- d) Tot de taken en het risico van de Ontwikkelaar behoren tevens:
- Het voor eigen rekening en risico aanvragen van alle voor het Project benodigde omgevingsvergunningen inclusief het (laten) uitvoeren van eventuele nog ontbrekende omgevingsonderzoeken dan wel bestaande onderzoeken te laten actualiseren;
 - Communicatie, participatie (onder meer met eigenaren/gebruikers van de Torenes) en omgevingsmanagement in nauwe samenwerking met de Gemeente;
 - Het aanhouden van de realisatietermijnen van het gehele (bouw)proces met inachtnaam van het gestelde in de Uitvoeringsplanning;
 - Het contracteren van de exploitanten als benoemd in het Ontwikkelplan onder de voorwaarden als vereist in de Inschrijfleidraad;
 - Het vastleggen van afspraken met betrekking tot beheer en onderhoud van het Project na oplevering, onder de voorwaarden als vereist in de Inschrijfleidraad;
 - Het overdragen aan de Gemeente van alle gebruikelijke garanties van aannemers, onderaannemers, leveranciers enzovoorts wegens de aanleg/realisatie van het Openbaar Gebied;
 - De verplichting om de Gemeente uit eigen beweging op de hoogte te (laten) houden van de voortgang en kwaliteit van de realisatiewerkzaamheden van het Project en te dien einde, na voorafgaande melding bij de verantwoordelijke voor de bouw, de Gemeente toe te staan de bouwplaats te betreden en alle relevante informatie met betrekking tot de realisatie van het Project aan te leveren.

En verder alle thans niet voorziene en/of genoemde taken welke benodigd zijn voor realisatie van het Project en het Openbaar Gebied.

Artikel 5b Taken en verantwoordelijkheden Gemeente

Naast haar publiekrechtelijke taken als genoemd in artikel 12 van de Overeenkomst, heeft de Gemeente de volgende privaatrechtelijke taken en verantwoordelijkheden:

- a. Bouwrijp maken van het Gebied;
- b. Verkopen en leveren van het Verkochte conform de voorwaarden als genoemd in de Overeenkomst;
- c. Beoordelen en – indien akkoord – goedkeuren van de door de Ontwikkelaar uit te werken ontwerpen, documenten enzovoorts.
Ontwikkelaar is ermee bekend dat de Gemeente zich het recht voorbehoudt om het kwaliteitsniveau van het Openbaar Gebied naar beneden bij te stellen, indien en voor zover de onderhoudskosten van het Openbaar Gebied op enig moment voor de Gemeente te hoog zijn, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente.

Artikel 6 Uitwerking Schetsontwerp

1. De verdere ontwikkeling van het Ontwikkelplan wordt door de Ontwikkelaar uitgevoerd op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Schetsontwerp, welk Schetsontwerp bij de inschrijving door Ontwikkelaar is uitgewerkt in een – nog door de Gemeente goed te keuren - Voorlopig Ontwerp en welk goedgekeurd Voorlopig Ontwerp vervolgens zal worden uitgewerkt in een – door de Gemeente goed te keuren - Definitief Ontwerp en de overige van deze Overeenkomst deel uitmakende documenten. Het Definitief Ontwerp dient dusdanig uitgewerkt te zijn dat die kan worden gebruikt om de – voor het Project benodigde – omgevingsvergunningaanvragen in te dienen.
2. Het door de Ontwikkelaar te vervaardigen Definitief Ontwerp zal ter uitvoering van en in overeenstemming met het Voorlopig Ontwerp tenminste voldoen aan de volgende specificaties, e.e.a. als nader uitgewerkt in de Inschrijfleidraad:
 - o Twee (2) commerciële gebouwen;
 - o Openbaar Gebied inclusief overdekte fietsenstalling voor tenminste 250 fietsen (éénlaags fietsenrek).
3. De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat bij de uitwerking van het Schetsontwerp in het Voorlopig Ontwerp en de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp in het Definitief Ontwerp danwel verdere uitwerking van het Ontwikkelplan afstemming met buro MA.AN, gevestigd te Rotterdam en Zwolle, vereist is, welk buro MA.AN door de Gemeente is aangesteld als coördinerend architect. De Gemeente zal van deze afstemming volledig op de hoogte gehouden worden. De Ontwikkelaar is zich er bovendien van bewust dat i) hij niet over mag gaan tot het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied, zolang het RAW-bestek niet onvoorwaardelijk door de Gemeente is goedgekeurd en ii) de Gemeente zich het recht voorbehoudt om het Woonrijp maken (van delen) van het Openbaar Gebied (groenvoorziening en plein) zelf ter hand te nemen, in welk geval Partijen hierover nadere afspraken zullen maken.

Artikel 7 Verkoop en levering

1. De Gemeente zal aan de Ontwikkelaar in eigendom overdragen het Verkochte, waarbij de kosten voor de levering zoals bijvoorbeeld de notariskosten, kadastrale kosten etc. voor rekening zijn van de Ontwikkelaar.
2. De notariële levering van het Verkochte vindt plaats uiterlijk binnen vier (4) weken nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is geworden én het Verkochte Bouwrijp is gemaakt. De notariële levering zal plaatsvinden ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notaris.
3. De levering in eigendom van het Verkochte vindt plaats tegen de in artikel 3 lid 2, sub a genoemde koopsom ad. € 600.000,--- k.k. exclusief belastingen, welke wordt voldaan op het moment van juridische levering. Indien de omgevingsplanprocedure één jaar na ondertekening van de Overeenkomst door de Ontwikkelaar nog niet succesvol is doorlopen (lees: het Omgevingsplan onherroepelijk is gewijzigd teneinde de herontwikkeling van het Plangebied mogelijk te maken) is geworden, wordt de koopsom jaarlijks geïndexeerd conform de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025=100 als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), voor het eerst één jaar na ondertekening van de Overeenkomst door de Ontwikkelaar. Indexatie vindt niet plaats indien dit leidt tot een verlaging van de (geïndexeerde) koopsom.
4. Voorafgaand aan de juridische levering van het Verkochte draagt de Gemeente op kosten van de Ontwikkelaar zorg voor de afsplitsing van het deel van het Plangebied, groot ca XXXX m², van het kadastrale perceel gemeente Borger, sectie L nummer 3625, zoals weergegeven op voornoemde bijlage
5. Het Verkochte wordt aan de Ontwikkelaar geleverd in de staat waarin het zich bevindt op de dag van levering, zijnde Bouwrijp onder de gebruikelijke notariële voorwaarden (waaronder het stellen van zekerheid; zie hierna bij artikel 26) bij een levering waarbij de kosten koper voor rekening van een ontwikkelaar zijn.
6. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat de onderstaande bepalingen “kwalitatieve verplichtingen” worden op genomen in de notariële akte van levering van het Verkochte.

Artikel . Kwalitatieve verplichtingen

Ontwikkelaar verplicht zich tegenover de Gemeente Borger-Odoorn om:

- a) *Voorzieningen te treffen om het regenwater op eigen terrein te infiltreren/hergebruiken dan wel via de verharde oppervlakte van de opstallen af te voeren naar de openbare weg, het is uitdrukkelijk **verboden** om regenwater af te voeren op het vuilwaterriool;*
- b) *Betreffende de op het Verkochte te bouwen opstallen voor de dakbedekking en de afvoergoten **geen** zink, koper, lood en PAK-houdende materialen te gebruiken;*
- c) *Bij het onderhoud van de verhardingen en opritten, terrassen enz. op het Verkochte geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken;*

- d) *Alle beplanting op/aan het Verkochte grenzende percelen van de Gemeente Borger-Odoorn te dulden;*
- e) *Deugdelijke instandhouding van de op het Project aan te brengen voorzieningen (toezicht, wc, laadpunten etc.) en exploitatie conform het bepaalde in artikel 15 van de Overeenkomst (beiden als omschreven in de Inschrijfleidraad en de Inschrijving).*

Partijen komen overeen dat de onder a. tot en met e. genoemde verplichtingen zullen overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel en algemene titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van een onroerende zaak behorende tot het Project zullen verkrijgen. De verplichting onder e zal nog nader door de notaris worden uitgewerkt. De in dit artikel gemaakte bedingen zullen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van art. 6:252 BW worden opgenomen in de akte van levering van de betreffende onroerende zaak. Indien mocht blijken dat één of meer van de hiervoor genoemde verplichtingen niet middels een kwalitatieve verplichting kunnen worden opgelegd, is Ontwikkelaar gehouden de hiervoor genoemde verplichtingen bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de Gemeente, woordelijk te doen opnemen in de akte van levering en aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en te doen aanvaarden mede namens de Gemeente. Bij overtreding van het in de vorige volzin bepaalde is Ontwikkelaar aan de Gemeente, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is, een onmiddellijk opeisbare verschuldigd van € 200.000,-- (zegge: tweehonderdduizend euro), Een en ander laat onverlet het recht van de Gemeente om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te eisen van Ontwikkelaar.

7.Fiscaliteit

Wegens de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

Alle eventueel verschuldigde belastingen (derhalve ook overdrachtsbelasting, indien en voor zover verschuldigd), wegens de levering (en eventuele terug levering als gevolg van het bepaalde in artikel 15) en exploitatie van het Verkochte en de aanleg van het Openbaar Gebied, zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, tenzij in de Overeenkomst expliciet wordt benoemd dat deze voor rekening van de Gemeente zijn.

Artikel 8 Bodemverontreiniging/Asbest

8.1 Bodem:

Wegens de milieutechnische toestand van de grond behorende tot het Ontwikkelplan heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van dat onderzoek liggen vast in een onderzoeksrapport d.d. @@@, welk rapport onderdeel uitmaakt van de Inschrijfleidraad. Uit dit rapport zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. De grond is geschikt voor het beoogde gebruik van het Ontwikkelgebied als omschreven in het Ontwikkelplan. Het risico dat (alsnog) sprake is van verontreiniging (asbest daar mede onder begrepen) van de grond inclusief het grondwater behorende tot het Verkochte ligt volledig bij de Ontwikkelaar, ondanks het feit dat de grond behorende tot het Ontwikkelgebied door/in opdracht van de Gemeente Bouwrijp is gemaakt.

Artikel 9 Maatregelen tijdens de bouw

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de afdeling REAL van de Gemeente, ten aanzien van aan- en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast voor omwonenden, gebruikers van het OV-knooppunt en beschikbare wegecapaciteiten.
2. De Ontwikkelaar is ermee bekend dat het Ontwikkelgebied in gebruik dient te blijven tijdens de uitvoeringswerkzaamheden van het Project en zal voor afdoende omleidings/toegangsborden zorgen in overleg met de Gemeente (zie verder artikel 19 van de Overeenkomst).
3. De Ontwikkelaar zal aan de door haar te selecteren aannemer(s) voor de uitvoering van de realisatie van het Project de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode. Tevens zal de Ontwikkelaar in de overeenkomst met de door haar te selecteren aannemer opnemen dat de aannemer i) afstand doet van diens retentierecht en ii) – wanneer de Gemeente hierom verzoekt -bij voorbaat mee zal werken aan contract overneming met de Gemeente, indien de Ontwikkelaar in gebreke blijft (ook na deugdelijke ingebrekestelling) in de nakoming van diens verplichtingen jegens de aannemer, zonder dat de Gemeente daarmee aansprakelijk wordt voor aanspraken van de betreffende aannemer, die voortvloeien uit de periode van vóór de contract overneming (zogenaamd step-in recht).
4. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen ten gevolge van de realisatie van het Project, tenzij de Ontwikkelaar kan aantonen dat die schade niet door haar (derden in opdracht van haar) veroorzaakt kan zijn. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de Ontwikkelaar te worden hersteld. De Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden.
5. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar voor haar rekening en risico terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims onder vrijwaring van de Gemeente voor die claims (zie verder artikel 17 van deze Overeenkomst (Communicatie en Omgevingsmanagement inzake het Project)).
6. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met noodzakelijke maatregelen teneinde de realisatie van het Project met zo min mogelijk gevaar en hinder voor een ieder te laten verlopen.
7. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen welke gerelateerd zijn aan de bouwactiviteiten, en voor zover niet voortvloeiende uit de publiekrechtelijke taak van de Gemeente, komen voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 10 Verzekering

In aanvulling op het bepaalde in artikel 14 van de Inkoopvoorwaarden zijn Partijen het volgende overeengekomen:

De Ontwikkelaar is verplicht er voor zorg te dragen dat de te selecteren aannemer/onderaannemers/toeleveranciers in verband met de realisatie van het Project beschikken over een adequate CAR verzekering ter verzekering van het gehele werk (inclusief onderhoudstermijn) in het Ontwikkelgebied, waaronder wordt verstaan alle werkzaamheden die in opdracht van de Ontwikkelaar in het Ontwikkelgebied worden uitgevoerd, en alle installaties en alle eigendommen van derden, met een verzekerde som van tenminste € 10 miljoen per gebeurtenis.

Daarnaast dient de Ontwikkelaar zorg te dragen voor een adequate bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering dient minimaal € 5.000.000 per gebeurtenis en minimaal twee gebeurtenissen/uitkeringen per kalenderjaar te dekken.

Als bewijs van die verzekeringen zal Ontwikkelaar een kopie van de polis bladen, de polisvoorwaarden alsmede een betaalbewijs van de premies aan de Gemeente doen toekomen. De Gemeente dient op de polissen als begunstigde te staan bijgeschreven

Artikel 11 Beheer Openbaar Gebied na realisatie Project, vestiging zakelijke rechten¹

1. Het beheer van het Openbaar Gebied is – zoals de Gemeente dat bij het uitgaan van de Inschrijfleidraad voor ogen heeft - vanaf datum oplevering van het Openbaar Gebied door de Ontwikkelaar, aan de Gemeente voor rekening en risico van de Gemeente. Oplevering van het Openbaar Gebied vindt plaats conform het bepaalde in paragraaf 10 van de UAV 2012 (versie 2025),
2. Indien door de Ontwikkelaar overbouwingen worden gerealiseerd buiten of binnen de grenzen van het te bebouwen deel van het Ontwikkelgebied en derhalve boven het Openbaar Gebied of aangrenzend gebied, zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd, mits binnen het redelijke en alleen voor zover het zakelijke rechten betreft ten laste van gronden, die in eigendom zijn van de Gemeente.
De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van de notaris dan wel diens plaatsvervanger als genoemd in artikel 7 van de Overeenkomst., in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.

Artikel 12 Planologische voorbereiding/vergunningverlening

1. De huidige bestemming van het Ontwikkelgebied is verkeer en bedrijf conform het Omgevingsplan. Om de ontwikkeling van het Project in het Ontwikkelgebied mogelijk te maken moet het Omgevingsplan worden gewijzigd. Het initiëren en begeleiden van de Omgevingsplanprocedure zal door de Gemeente worden uitgevoerd, waarbij de Gemeente inmiddels een concept omgevingsplan heeft opgesteld en de verwachting is dat de Gemeenteraad uiterlijk december 2026 een besluit over de wijziging van het Omgevingsplan zal nemen.

¹ Op basis van het door Ontwikkelaar ingediende Ontwikkelplan, waaruit blijkt welke voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd, zal dit artikel wellicht nog door de Gemeente in de uiteindelijk te ondertekenen koop-en ontwikkelovereenkomst worden aangepast.

Het concept is als bijlage @@ aan de Overeenkomst gehecht. Aan dit concept evenals aan de planning voor te nemen besluiten kan Ontwikkelaar geen rechten ontlenen, zolang dit concept – al dan niet in gewijzigde vorm – onherroepelijk is geworden.

2. De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de inhoud van deze Overeenkomst niet van invloed is op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. In aanvulling op het bepaalde in artikel 29 van de Inkoopvoorwaarden zijn Partijen dan ook het volgende overeengekomen:
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.
- 3 Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming/medewerking/vrijstelling enzovoorts voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming/medewerking/vrijstelling enzovoorts nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane of nog te ontstane nadelen.

Artikel 13 Nadeelcompensatie

- 1 Als gevolg van de in artikel 12 van deze Overeenkomst omschreven planologische voorbereiding kan sprake zijn van een schadeveroorzakende maatregel in de zin van artikel 15.1 van de Omgevingswet, waarvoor een recht op nadeelcompensatie kan ontstaan conform artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht. De Gemeente heeft opdracht gegeven aan SAOZ, gevestigd te Rotterdam, om een nadeelcompensatie risicoanalyse te maken. De uitkomsten hiervan zijn als bijlage ...aan de Overeenkomst gehecht.
- 2 De Ontwikkelaar verbindt zich ertoe aan de Gemeente het volledige bedrag te vergoeden van de nadeelcompensatie die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en voortvloeit uit de betreffende schadeveroorzakende maatregel zoals vastgesteld door de Gemeente en in werking getreden krachtens artikel 15.1 van de Omgevingswet.
- 3 Een verzoek om nadeelcompensatie wordt door de Gemeente behandeld conform de bepalingen van afdeling 15.1 van de Omgevingswet en titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht, waaronder artikel 4:126 tot en met 4:129 Awb.
- 4 De Gemeente stelt de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis van een ingediend verzoek om nadeelcompensatie dat voortvloeit uit de in artikel 12 van deze Overeenkomst genoemde maatregel(en). De Ontwikkelaar wordt door de Gemeente aangemerkt als

belanghebbende bij het besluit op het verzoek om nadeelcompensatie, conform artikel 4:126, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

- 5 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere afzonderlijke en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie dat voortvloeit uit de in artikel 12 van deze Overeenkomst bedoelde maatregel, dit bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen met het verzoek tot betaling. Betaling geschiedt op basis van een door de Gemeente toegezonden factuur met een betalingstermijn van 14 kalenderdagen.

Artikel 14 exploitatie Ontwikkelgebied

1. Ontwikkelaar zal voor diens rekening en risico overeenkomsten (bijvoorbeeld koop-/huur- gebruiksovereenkomsten) aangaan terzake het gebruik, beheer en onderhoud van de opstallen behorende tot het Project, e.e.a. met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3.2 van de Inschrijfleidraad.
2. Kort weergegeven betekent dit dat het Project dient te worden ingevuld door (lokale) MKB-ondernemers in de vrijetijdseconomie, passend bij de recreatieve & toeristische sector in de Gemeente en ondersteunend aan de gemeentelijke visie op bewegen en sporten, waarbij de invulling/exploitatie van het Project dient bij te dragen aan de sociale veiligheid. Als gevolg van het vorenstaande is fietsverhuur in één van de gebouwen verplicht en dient minimaal één gebouw minimaal vier dagen per week ruime openingstijden aan te houden (d.w.z. tevens na 17:00 uur en tot minimaal 22:00 uur/maximaal 23:00 uur. Horeca is niet toegestaan, ondersteunende horeca wel.
3. In afwijking van de rangorderegeling als vermeld in artikel 2.2, geldt dat – ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in hoofdstuk 3.2 van de Inschrijfleidraad en het bepaalde in dit artikel 14, het bepaalde in hoofdstuk 3.2 van de Inschrijfleidraad voorgaat.

Artikel 15 Tekortschieten in de nakoming van een verplichting/ontbinding

1. In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 12, 13, 15 en 26 van de Inkoopvoorwaarden zijn Partijen het volgende overeengekomen:

* Onder “faillissement” als genoemd in artikel 26.1 van de Inkoopvoorwaarden wordt mede begrepen een verzoek onder de WHOA;

* in artikel 26.1 van de Inkoopvoorwaarden dient “De Partij” vervangen te worden door “de Gemeente”;

2. *Boetebepaling*

Bij toerekenbare niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Overeenkomst (derhalve niet uitsluitend de verplichtingen als genoemd in artikel 15.4 van de Inkoopvoorwaarden) verbeurt de Ontwikkelaar, na ingebrekestelling en na verloop van de voor de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopsom, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of vergoeding van aanvullende schade.

3. Plicht tot terug levering
Wanneer:
- a. Op het moment van ontbinding van de Overeenkomst, het Verkochte reeds juridisch is geleverd aan Ontwikkelaar; en/of
 - b. Binnen één jaar na juridische levering van het Verkochte niet gestart is met de realisatie van het Project, is Ontwikkelaar verplicht op eerste verzoek van de Gemeente tot terug levering om niet van het Verkochte aan de Gemeente over te gaan. Terug levering zal als dan plaatsvinden binnen vier (4) weken na het verzoek hiertoe van de Gemeente in dezelfde staat (althans, niet een slechtere staat, zulks ter beoordeling van de Gemeente) als de staat waarin Ontwikkelaar het Verkochte in eigendom geleverd heeft gekregen, waarbij alle kosten en belastingen wegens die terug levering voor rekening van Ontwikkelaar zijn.

Artikel 16 Overdracht contractpositie

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen geheel dan wel gedeeltelijk aan derden over te dragen. Het bepaalde in artikel 26.4 Inkoopvoorwaarden is onverminderd van toepassing, tenzij de Gemeente haar medewerking aan de overdracht wenst te verlenen. De Gemeente kan aan die medewerking voorwaarden verbinden, waaronder (maar niet uitsluitend) voorwaarden op het gebied van te stellen zekerheid door de overnemende partij. Een verleende medewerking geldt eenmalig en laat onverlet de aansprakelijkheid van de Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente.

Artikel 17 *Communicatie en Omgevingsmanagement inzake het Project*

- 1 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 Ontwikkelgebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk, in nauw overleg met de Gemeente, tot het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Ontwikkelgebied en de realisatie van het Project. De Ontwikkelaar heeft hiertoe bij haar inschrijving het Uitvoeringsplan ingeleverd, met daarin afspraken over de wijze waarop door de Ontwikkelaar tijdens de ontwikkeling en realisatie informatie wordt versterkt aan derden, en waarin de momenten van de te houden inspraak en participatie worden vastgelegd.
Hieronder vallen in ieder geval de volgende aspecten met inachtneming van alle daarvoor geldende wet-en regelgeving:
 - a) De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het omgevingsmanagement tijdens het hele traject van voorbereiding en uitvoering van de bouw van het Project. Hieronder valt in ieder geval het voorkomen van klachten en bij optreden daarvan het zorg dragen voor de afhandeling van deze klachten. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor de totale projectcommunicatie, alsmede de participatie (informereren en betrekken omgeving) en inspraak;

- b) De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.
3. De informatieverstrekking c.q. ondersteuning door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Artikel 18 Integriteit en Bibob clausule

Ontwikkelaar is op de hoogte dat binnen de gemeente Borger-Odoorn de **Beleidslijn toepassing Wet Bibob Borger-Odoorn 2022** van toepassing is. Ontwikkelaar verklaart kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en daarmee akkoord te gaan.

De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden, opzeggen of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

1. Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de ontwikkeling van het Ontwikkelpgebied (mede) zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
2. Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met het Ontwikkelpplan en/of het Project, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
3. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
4. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of ter behoud van het Ontwikkelpplan en/of de realisatie van het Project een strafbaar feit is gepleegd;
5. Ontwikkelaar nalaat de vragen die hem door de Gemeente zijn of worden gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
6. Ontwikkelaar nalaat de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn of worden gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Artikel 19 Overlegstructuur

- 1 Partijen spreken toets momenten af, waarbij de Gemeente vier (4) weken tijd heeft voor de beoordeling. De Gemeente geeft goedkeuring of geeft aan op welke onderdelen aanpassing nodig is. De toets momenten zijn:
 - a) Toetsing Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp (op te stellen door de Ontwikkelaar) inclusief bijbehorende documenten zoals:
 - i. Waterhuishoudingsplan;
 - ii. Rioleringsplan;
 - iii. Beplantingsplan.
 - b) Toetsing RAW-bestek (op te stellen door de Ontwikkelaar).

- c) Toetsing Uitvoeringsplan (op te stellen door de Ontwikkelaar). In het Uitvoeringsplan wordt – onder meer - beschreven:
 - i. Welke verkeers- en veiligheidsmaatregelen worden getroffen;
 - ii. De aan- en afvoerroutes van bouw materiaal;
 - iii. Welke maatregelen worden genomen om overlast voor de omgeving te beperken;
 - iv. Welke maatregelen worden getroffen in verband met tijdelijke voorzieningen (parkeren, bushalte enzovoorts) gedurende de voorbereidings- en realisatiewerkzaamheden;
 - v. SEB bouwen, conform het bepaalde in de Inschrijfleidraad.
- 2 Partijen spreken af elkaar tussentijds op de hoogte te houden van de voortgang van 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.
- 3 Onverminderd het hiervoor in de leden 1 en 2 bepaalde, overleggen Partijen elke @@@ met elkaar over in ieder geval:
 - a) De aanleg/inrichting van het Openbaar Gebied;
 - b) De coördinatie/afstemming werkzaamheden Project met eventuele onderhoudswerkzaamheden welke de Gemeente mogelijk op termijn zal uitvoeren in het Plangebied;
 - c) De voortgang van het Project.

Het afstemmingsoverleg bestaat dan uit de ambtelijk vertegenwoordigers van de Gemeente en de vertegenwoordigers van de Ontwikkelaar, zijnde:

- Vanuit Ontwikkelaar: @@@ e-mailadres: @@@ en bij zijn/haar afwezigheid @@@;
- Vanuit de Gemeente: @@@ e-mailadres: @@@ en bij zijn/haar afwezigheid @@@;

De bestuurlijk vertegenwoordiger(s) van de Gemeente neemt slechts deel op afroep.

Artikel 20 Einde Overeenkomst

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente, naar het oordeel van Partijen, de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen, dan wel zoveel eerder ten gevolge van het bepaalde in deze Overeenkomst en/of het Burgerlijk Wetboek. Het bepaalde in artikel 25 van de Inkoopvoorwaarden is niet van toepassing.

Artikel 21 Onvoorziene omstandigheden

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen gedurende maximaal drie (3) maanden met elkaar in overleg treden, waarbij zij zullen trachten een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen, dit ter eigener beoordeling van Gemeente en de Ontwikkelaar. Verslechterde marktomstandigheden (waaronder uitdrukkelijk begrepen hogere inkooprijzen voor materialen en/of personeel evenals schaarste

van materialen en/of personeel) zijn voor rekening en risico van de Ontwikkelaar en vallen nadrukkelijk niet onder de werking van dit artikel.

2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.
3. Indien het overleg als in lid 1 bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil waarop het bepaalde in artikel 16 van de Inkoopvoorwaarden van toepassing is.

Artikel 22 Bankgarantie

1. Ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van deze Overeenkomst, zal de Ontwikkelaar uiterlijk 5 werkdagen na ondertekening van de Overeenkomst bij de notaris een onvoorwaardelijke en onherroepelijke bankgarantie ("on demand") stellen ten gunste van de Gemeente conform een door de Gemeente goedgekeurd model. In plaats van het stellen van een bankgarantie is het Ontwikkelaar toegestaan om een waarborgsom ter grootte van een gelijk bedrag te storten op het daartoe, door de Gemeente op te geven, bankrekeningnummer. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
2. De bankgarantie zal worden afgegeven door een in Nederland gevestigde en gerenommeerde bankinstelling en zal een bedrag beslaan gelijk aan tien procent (10 %) van de overeengekomen koopsom zoals vermeld in artikel 3 lid a van deze Overeenkomst.
3. De bankgarantie zal geldig zijn tot en met zes (6) maanden nadat het Project, ter beoordeling door de Gemeente, voltooid en gebruiksklaar is opgeleverd, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
4. Indien de Ontwikkelaar nalaat de bankgarantie tijdig te stellen, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade en kosten, welke geacht worden tenminste 10% van de koopsom te bedragen.

Artikel 23 Ontbindende voorwaarden

De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:

- b) Het Omgevingsplan niet onherroepelijk wordt;
- c) De Gemeente niet uiterlijk zes (6) maanden na onherroepelijk worden Omgevingsplan eigenaar wordt van het Verkochte, terwijl de provincie Drenthe geen medewerking wil verlenen aan een rechtstreekse levering van het Verkochte aan de Ontwikkelaar (aan welke rechtstreekse levering Ontwikkelaar alsdan verplicht is haar medewerking te verlenen);

Artikel 24 Wijziging Overeenkomst

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel @@ van de Inkoopvoorwaarden geldt dat de inhoud van de Overeenkomst slechts kan worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 2 Domiciliekeuze

Ter zake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente

De Ontwikkelaar

Gemeente Borger-Odoorn

.....

Gemeentehuis te Exloo

.....

Artikel 30 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde
geparafeerd en aan het slot getekend,

Exloo,

Datum _____ Datum _____

De Gemeente, De Ontwikkelaar,
Gemeente Borger-Odoorn

mr. J. Seton

Burgemeester
Gemeente Borger-Odoorn

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar alle in artikel 2.1
benoemde bijlagen, welke bijlagen hieronder nogmaals worden benoemd, te hebben
ontvangen, daarmee bekend en akkoord te zijn.

- Bijlage ...
- Bijlage...
- Bijlage....
- Bijlage
- Bijlage
- Bijlage....