Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
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
Artikel 2 Grondslagen en uitgangspunten voor de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan
Artikel 3 Publiekrechtelijke medewerking gemeente
Artikel 4 Taken en verantwoordelijkheden van de gemeente
Artikel 5 Taken en verantwoordelijkheden ontwikkelaar
Artikel 6 Gronduitgifte
Artikel 7 Maatregelen tijdens de bouw/ schade
Artikel 8 Rechten van de gemeente tijdens bouw-/realisatiefase
Artikel 9 Overlegstructuur
Artikel 10 Communicatie
Artikel 11 Aansprakelijkheid
Artikel 12 Overdracht van rechten
Artikel 13 Toerekenbare tekortkoming/ faillissement
Artikel 14 Onvoorziene omstandigheden
Artikel 15 Geschillen
Artikel 16 Ontbindende voorwaarden
Artikel 17 Einde van de overeenkomst
Artikel 18 Wijziging van de overeenkomst
Artikel 19 Datum van de overeenkomst
Artikel 20 Vertrouwelijkheid
Artikel 21 Kennisgeving
Artikel 22 Rangordebepaling
Artikel 23 Toepasselijk recht
Artikel 24 Bijlagen

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
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 mevrouw M. Middendorp- Kroezen, concernmanager, op grond van het bepaalde in artikel 160 lid 1 sub e. en 171 lid 2 van de Gemeentewet, het college van burgemeester en wethouders, respectievelijk de burgemeester vertegenwoordigende, één en ander zoals dit is vastgelegd in het op 7 april 2026 vastgestelde Mandaatverzamelbesluit gemeente Emmen 2026,

   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 gelegen aan de Langhietszoom te Emmen tot ontwikkeling wenst te brengen. Het betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V nummer 1062, ter grootte van ongeveer 24 are en 17 centiare, zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening genummerd 196-G.2026 (Bijlage 1, tekening plangebied).

- Object van de openbare verkoopprocedure is de verkoop van een tweetal perceelsgedeelten bouwrijpe grond binnen het plangebied (Bijlage 1) bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van vier tussenwoningen en vier hoekwoningen voor de doelgroep starters en senioren.

- Dat de gemeente hiertoe een openbare verkoopprocedure een (vrijwillige) nationale niet-openbare aanbestedingsprocedure heeft gehouden.

- 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.

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

- Dat partijen thans wensen over te gaan tot het sluiten van de onderhavige koop- en ontwikkelovereenkomst waarin de voorwaarden, bepalingen en bedingen van onder meer de grondverkoop en de ontwikkeling en realisatie van het plangebied worden vastgelegd.

Partijen komen daartoe het volgende overeen:

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Definities en begrippen

De hiernavolgende 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 Verkoopvoorwaarden
Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Emmen 2026.

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

(Tijdelijk) Omgevingsplan
Het (tijdelijke) Omgevingsplan, bestaande uit het bestemmingplan “Emmen, Delftlanden 3.0” alsmede het beeldkwaliteitsplan ‘Emmen, Delftlanden 3.0’, vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen op 24 oktober 2024.

Beeldkwaliteit plan
Het beeldkwaliteit plan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en geeft aan welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd en welke regels bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. In het beeldkwaliteit plan zijn de identiteit en de inrichtingseisen voor het plangebied vastgelegd. Het beeldkwaliteit plan dient als basis voor de verdere uitwerking van het plangebied en vormt een toetsingskader voor de gemeente.

Bouwplan
Het door de ontwikkelaar opgestelde plan de dato @.

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. Als 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.

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Plangebied
Het gebied waarbinnen de ontwikkelaar de vier tussenwoningen en vier hoekwoningen zal ontwikkelen en realiseren volgens de gegunde bieding op basis van de aanbestedingsdocumenten. Het plangebied omvat een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V nummer 1062, ter grootte van ongeveer 24 are en 17 centiare en is aangegeven op tekeningnummer 196-G.2026 (Bijlage 1).

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

Verkochte
Een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V nummer 1062, ter grootte van ongeveer 17 are en 30 centiare en is aangegeven op tekeningnummer 155-G.2026 (Bijlage 2).

Voorzieningen van openbaar nut
De in het plangebied aan te leggen werken met een openbaar karakter. In deze overeenkomst daaronder begrepen: de aanleg van een parkeerkoffer met 8 parkeerplaatsen, de aanleg van riolering (gescheiden systeem) en ook de aanleg van een weg met de daarbij behorende werkzaamheden/elementen. Ook wordt hieronder begrepen het plaatsen van lichtmasten, straatnaamborden, groenvoorziening en overige inrichtingselementen.

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
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 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 **plangebied** (Bijlage 1) komt geheel voor rekening en risico van ontwikkelaar.

Artikel 3 Vigerend planologisch regime

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.

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

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 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.
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, als 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.

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 @).
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 behoeft.
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 de opstallen voortvarend realiseren volgens de

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

onherroepelijke omgevingsvergunning(en) en in overeenstemming met de overige voorwaarden voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst en de uitgifte-overeenkomst (Bijlage @)

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
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 @ van de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Emmen 2026 (Bijlage @). Ingeval de aansluitingen en coördinatie van de nutsaansluitingen meer tijd vraagt dan is het akkoord dit als termijn verlengende omstandigheid aan te merken. Voorwaarde is wel dat de vertraging door de netbeheerder niet is ontstaan door toedoen van de ontwikkelaar
   - Alle thans niet voorziene taken welke benodigd zijn voor de realisatie van het project.
j. Ontwikkelaar zal binnen 6 weken na ontvangst van de door de gemeente ondertekende overeenkomsten 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 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 @).
d. In de uitgifteovereenkomst is opgenomen dat de achterpaden in mandelig eigendom zullen

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

toebehoren aan de toekomstige eigenaren van de woningen. De gemeente is derhalve niet verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van deze achterpaden.

e. De verkoop van de gronden vindt plaats met toepassing van de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Emmen 2026, (Bijlage @), en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel
   Bij strijdigheid tussen de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Emmen 2026en 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.
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 eenieder 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.

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

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.
j. Vóór de start van de bouwwerkzaamheden voert ontwikkelaar -voor eigen rekening en risico - een zogenaamde nulmeting uit van het aanliggende openbaar gebied en de aanwezige bebouwing binnen de invloedssfeer van het uit te voeren werk. De invloedssfeer is (mede) afhankelijk van de door de ontwikkelaar te kiezen uitvoeringswijze.
k. Ontwikkelaar is aansprakelijk voor eventuele schade voortkomend uit het toepassen van grondwateronttrekkingen.
m. 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. Uitgangspunt is het terugbrengen in de oorspronkelijke staat zoals blijkt uit voormelde nulmeting.

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.

Artikel 9 Overlegstructuur

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.

Artikel 10 Communicatie

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

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 € 25.000,00 (zegge: vijfentwintig duizend euro) indien ontwikkelaar in gebreke blijft terzake van deze voorafgaande schriftelijke toestemming. De boete zal ten behoeve van de gemeente alsdan

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

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 over 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;
   - 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. Als 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. Als 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

M. Middendorp- Kroezen

@

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

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 @, 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.

Gemeente Emmen Ontwikkelaar

M. Middendorp- Kroezen

@

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

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 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 deurwaardersexploit 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:

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

- Ondertekende overeenkomsten
- Nota's van Inlichtingen inschrijvingsfase op volgorde van meest recent naar minst
- recent;
- Inschrijvingsleidraad;
- Nota's van Inlichtingen Selectiefase op volgorde van meest recent naar minst recent;
- Selectieleidraad;
- Bijlagen bij de Selectieleidraad
- Inschrijving

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

Artikel 23 Toepasselijk recht

Op de onderhavige overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 24 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na 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 196-G.2026
Bijlage 2: Verkooptekening, tekening genummerd 155-G.2026
Bijlage 3: Uitgifte-overeenkomst
Bijlage 4: Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Emmen 2026.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Emmen op 2026.

de gemeente, ontwikkelaar,

Gemeente Emmen Ontwikkelaar

M. Middendorp- Kroezen

@

CONCEPT

Zaaknummer 285206--2026

Concept de dato 4 november 2026.
Uitsluitend bestemd voor besprekingsdoeleinden.
Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.

M. Middendorp- Kroezen @

CONCEPT