



**ANTERIEURE OVEREENKOMST
INZAKE DE GRONDEXPLOITATIE IN HET PLANGEBIED
OOSTERWOLD**

Naam initiatiefnemer

Nummer initiatief

DE ONDERGETEKENDEN:

de gemeente Almere, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 3 Gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold, juncto het Collegebesluit d.d. 3 juni 2014 in mandaat vertegenwoordigd door de Gebiedsregisseur;

hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

@Naam initiatiefnemer, geboren te @@ op @@ en @Naam initiatiefnemer, geboren te @@ op @@ en wonende aan de @@@ te @@@;

hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**";

de Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder afzonderlijk "**Partij**";

GELET OP:

- de Gemeenschappelijke regeling gebiedsinrichting Oosterwold, d.d. 28 oktober 2014 ("**GR**"), een regeling op grond van artikel 8 lid 3 Wet gemeenschappelijke regelingen ("**Wgr**");
- artikel 7c, Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 13.21 Chw bestemmingsplan Oosterwold ("**Bestemmingsplan**");
- artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening ("**Wro**");

NEMEN IN AANMERKING:

- dat de Exploatieverordening van de Gemeente te dezen niet van toepassing is;
- dat de gemeenteraad van de Gemeente geen verordening als bedoeld in artikel 6.23 Wro heeft vastgesteld;
- dat de gemeenteraden van Almere en Zeewolde (de "**Gemeenten**") op respectievelijk 4 juli 2013 en 27 juni 2013 de Intergemeentelijke StructuurVisie Oosterwold ("**Structuurvisie**") hebben vastgesteld;
- dat de gemeenteraad van Almere op 29 september 2016 het Chw Bestemmingsplan Oosterwold ("**Bestemmingsplan**") heeft vastgesteld, waarin de ambities en ontwikkelregels zoals deze waren vastgelegd in de Structuurvisie direct zijn vertaald;
- dat Partijen op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelplan bereid zijn het verdere traject en de in dat kader te maken en gemaakte afspraken vast te leggen in deze Overeenkomst;

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Definities

Algemeen Kader

Het op de Kavel van toepassing zijnde Planologisch Kader, het Ontwikkelplan, de Planning, de Overeenkomst en de toepasselijke wet- en regelgeving en voorschriften, steeds indien en zodra deze documenten beschikbaar en definitief zijn.

Bebouwing

De op de Kavel te realiseren functie bebouwing ten behoeve van wonen en/of werken en/of voorzieningen met bijbehorend erf en tuin, (openbare) groenvoorziening, een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

Bestemmingsplan

Het Chw bestemmingsplan Oosterwold zoals vastgesteld door de gemeente Almere bij besluit d.d. 29 september 2016, in werking getreden op 15 december 2016 en onherroepelijk per 31 mei 2017. Het Bestemmingsplan is een directe vertaling van de ambities en ontwikkelprincipes zoals deze zijn vastgelegd in de Structuurvisie.

Betaling-1

Het gedeelte, ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage, waarvan verschuldigdheid tot betaling ontstaat op het moment van ondertekening van de Overeenkomst. De Initiatiefnemer ontvangt voor dit gedeelte een daartoe strekkende factuur, welke binnen 14 dagen na ontvangst voldaan dient te zijn.

Betaling-2

Het gedeelte, ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage, waarvan verschuldigdheid tot betaling ontstaat op het moment dat de (eerste) aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking wordt ingediend. De Initiatiefnemer ontvangt voor dit gedeelte een daartoe strekkende factuur, welke binnen 14 dagen na ontvangst voldaan dient te zijn.

Bouwsteen 1

De werkzaamheden en werken waar de Initiatiefnemer zelf opdrachtgever voor is (dan wel zelf verricht) en voor diens rekening en risico worden uitgevoerd, zonder tussenkomst van de Gemeente. Deze werkzaamheden en werken houden verband met de realisering van het Ontwikkelplan op de Kavel. Zie Bijlage 10 voor de specificatie van Bouwsteen 1.

Bouwsteen 2

De werkzaamheden en werken waar de Gemeente opdrachtgever voor is. Dit is tevens de basis voor de overeengekomen Exploitatiebijdrage. Zie Bijlage 5 voor de specificatie van Bouwsteen 2.

Exploitatiebijdrage

De in het kader van het Kostenverhaal overeengekomen Exploitatiebijdrage, verschuldigd door de Initiatiefnemer aan de publiekrechtelijk bevoegde gemeente als bedoeld in afdeling 6.4 Wro, opgebouwd uit Betaling-1, Betaling-2 en de Restant-Exploitatiebijdrage.

Functies

Op de Kavel te realiseren functies/percentages aan Bebouwing, Verharding, Publiek Groen, Water en Stadslandbouw, een en ander conform het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

Gemeente

De ter plaatse van de Kavel publiekrechtelijk bevoegde gemeente.

Gebiedsregisseur

De door de betrokken publiekrechtelijke bevoegde bestuursorganen daartoe aangewezen en toereikend gemandateerde persoon, die namens dezen de publieke rol vervult, een en ander op de wijze als beschreven in §3.1 en §4.3 van de Structuurvisie en in artikel 1.37 van het Bestemmingsplan.

Initiatiefnemer

De natuurlijke of rechtspersoon of gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen die ten aanzien van de Kavel de onderhavige Overeenkomst aangaat met de Gemeente. De Initiatiefnemer dient tevens de eindgebruiker te zijn; de natuurlijke of rechtspersoon die zich daadwerkelijk in Oosterwold vestigt om er te wonen en/of te werken. Indien bij een gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen sprake is van uittreding van een of meer personen, kwalificeren de overblijvende personen nog steeds als Initiatiefnemer in de zin van de Overeenkomst.

Kavel

Het grondgebied, zoals aangeduid op de uitgiftetekening in Bijlage 3, waarop op grond van het goedgekeurde Ontwikkelplan zal worden gerealiseerd en kadastraal als één geheel zal worden geleverd.

Kavelweg

De Kavelweg heeft tot doel de verkeerstechnische ontsluiting van zowel de Kavel, als aansluitende of verderaf gelegen (andere) Kavels, van en naar de openbare weg mogelijk te maken. De Kavelweg is gelegen op minimaal één zijde van de Kavel (en mogelijk meerdere zijden van de Kavel), waarbij de grens van de Kavel en de aangrenzende Kavel(s) is gelegen op de as van de Kavelweg. Een tweezijdige Kavelweg heeft een *minimaal* wegprofiel in de breedte van 1,5 meter berm – 2,75 meter verharding – 2,75 meter verharding – 1,5 meter berm – 1 meter werkstrook ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

Kavelwegvereniging

Een vereniging die regels stelt ten aanzien van realisatie, gebruik en beheer van de Kavelweg in een nader omschreven doelgebied (bestaande uit initiatiefnemers c.q. bewoners van het doelgebied).

De Kavelwegvereniging dient er voor zorg te zorgen dat de Kavelweg te allen tijde openbaar toegankelijk en geschikt is voor de ontsluiting van de kavels naar/van de openbare weg(en).

Kostenverhaal

De door middel van onderhavige Overeenkomst op basis van vrijwilligheid overeengekomen, door de Initiatiefnemer aan de Gemeente te betalen Exploitatiebijdrage, inclusief de wijze en het moment van betaling en de wijze van zekerheidsstelling daarvoor.

Ontwikkelplan

Het door de Initiatiefnemer voor diens rekening opgesteld plan inclusief een Planning, die voorafgaand aan de ondertekening van onderhavige Overeenkomst door de Gemeente is goedgekeurd. Het Ontwikkelplan ziet toe op de Kavel en maakt deel uit van het Algemeen kader. De Gebiedsregisseur kan aan de goedkeuring voorwaarden stellen, die onlosmakelijk zijn verbonden met het Ontwikkelplan en de onderhavige Overeenkomst.

Openbaar Gebied

Alle delen van de Kavel waaraan een openbare functie is of zal worden toegekend.

Overeenkomst

De onderhavige anterieure overeenkomst (ook te noemen: de(ze) Overeenkomst) inzake de grondexploitatie van de Kavel en het door de Initiatiefnemer te betalen Kostenverhaal in het plangebied Oosterwold, als bedoeld in artikel 6.24 lid 2 van de Wro.

Periodieke nacalculatie

De nacalculatie op basis van de Kostenposten Nacalculatie (Bijlage 7) en Werkwijze Nacalculatie (Bijlage 8), zoals die voor het eerst plaatsvindt per 1 januari 2024, en vervolgens steeds per een moment gelegen 5 jaar later, totdat ten aanzien van de Initiatiefnemer de Slotcalculatie kan plaatsvinden.

Planning

Het bij het Ontwikkelplan door Partijen vastgesteld tijdschema, waarin de relevante momenten voor de realisering van het Ontwikkelplan in zijn opgenomen. De Planning is als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst gehecht.

Planologisch Kader

Het ruimtelijk-planologisch plan (Bestemmingsplan of inpassingsplan, eventueel met exploitatieplan op basis van de Wro) of besluit (omgevingsvergunning met afwijking conform artikel 2.12 lid 1 Wabo), alle (voor)ontwerpen en bijbehorende bijlagen en documenten daaronder begrepen, dat de realisatie van het Ontwikkelplan in ruimtelijk-planologische zin mogelijk moet maken.

Publiek Groen

Op de Kavel te realiseren functie openbaar – voor voetgangers en (eventueel) fietsers – toegankelijke groenvoorziening, waar van toepassing inclusief de aansluiting op buiten de Kavel gelegen (openbare)

groenvoorzieningen, een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

Publiekrechtelijke medewerking

Alle voor de realisering van het Ontwikkelplan op de Kavel benodigde toestemmingen, vergunningen, ontheffingen, hoe ook genaamd, welke door de publiekrechtelijk bevoegde organen op aanvraag wordt afgegeven.

Publiekrechtelijke medewerking in een bruikbare vorm

De voor de realisering van het Ontwikkelplan op de Kavel benodigde en verleende Publiekrechtelijke medewerking die – inclusief een eventueel daarop betrekking hebbende bezwaarbeslissing – niet door de bestuursrechter is geschorst en/of vernietigd. Daarbij nemen partijen aan dat pas sprake is van verleende Publiekrechtelijke medewerking in een bruikbare vorm, indien a) een termijn van minimaal 8 en maximaal 12 weken na het verleend zijn van de Publiekrechtelijke medewerking is verstreken, binnen welke termijn om een schorsing van de verleende Publiekrechtelijke medewerking bij de bestuursrechter had kunnen worden gevraagd, zonder dat zulks evenwel binnen die termijn is geschied, dan wel b) een wel ingediend schorsingsverzoek binnen die termijn is afgewezen.

Publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm

De voor de realisering van het Ontwikkelplan op de Kavel benodigde en verleende Publiekrechtelijke medewerking – inclusief een eventueel daarop betrekking hebbende bezwaarbeslissing – die niet door de bestuursrechter is geschorst c.q. vernietigd, en die tevens – inclusief een eventueel daarop betrekking hebbende bezwaarbeslissing – ook geen voorwerp (meer) is, c.q. kan zijn van een tijdig geëntameerde c.q. tijdig te entameren bezwaar-, beroeps-, en/of hoger beroepsprocedure bij het betrokken bestuursorgaan, respectievelijk de bestuursrechter.

Restant-Exploitatiebijdrage

De Exploitatiebijdrage na verrekening van Betaling-1 en Betaling-2.

Slotcalculatie

De eindafrekening zoals die ten aanzien van de Initiatiefnemer plaatsvindt uiterlijk 25 jaar na onherroepelijk worden van de voor de Kavel geldende Publiekrechtelijke medewerking, dan wel zoveel eerder als dat naar het oordeel van de Gemeente mogelijk en wenselijk is.

Stadslandbouw

Op de Kavel dient een vastgesteld percentage aan Stadslandbouw te worden gerealiseerd. Stadslandbouw is het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van kernen. Onder Stadslandbouw valt ook veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie. Leidend is dat er een agrarisch product uit voort komt en dat sprake is van korte voedselketens. Het kan daarbij zowel gaan over voedselproductie die professioneel of voor zelfvoorzienend gebruik wordt beoefend. Een en ander voor zover in overeenstemming met het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

Specifiek Kader

Specifieke of verbijzonderde uitgangspunten, randvoorwaarden en functionaliteiten ten aanzien van de Kavel, zoals onder meer, maar niet uitsluitend:

- sanitatie;
- vereisten aan de Kavelweg (wegprofiel)
- de situering, uitvoering, staat en onderhoud van Kavelwegen (voor zover in eigen beheer bij Initiatiefnemer);
- borging van het beheer en onderhoud van Kavelwegen;
- staat en onderhoud van Publiek Groen;
- in het kader van Publiek Groen te realiseren voorzieningen;
- borging van realisatie, beheer en onderhoud van eventueel andere functies, functionaliteiten en/of voorzieningen.
- Voorwaarden gesteld bij goedkeuring ontwikkelplan

Het Specifiek Kader (zoals bijgevoegd als Bijlage 4) geldt naast het Algemeen Kader.

Structuurvisie

De door de Gemeenten vastgestelde Intergemeentelijke StructuurVisie Oosterwold, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro, welke aanwijzing geeft aan besteding van fondsen gevormd voor bovenplanse kosten voor meerdere locaties als bedoeld in artikel 6.13 lid 7 Wro en/of ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 sub a Wro. De Structuurvisie is benaderbaar via www.maakoosterwold.nl.

Verharding

Het op de Kavel te realiseren percentage aan verharding – het deel van de Kavel dat primair is ingericht ten behoeve van ontsluiting en parkeren – en waar van toepassing, inclusief de aansluiting op buiten de Kavel gelegen verkeerskundige voorzieningen, een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

Water

Op de Kavel dient een vastgesteld percentage aan waterhuiskundige voorzieningen te worden gerealiseerd, waar van toepassing inclusief de aansluiting op buiten de Kavel gelegen waterhuishoudkundige voorzieningen, een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

Waterschap

Het ter plaatse van de Kavel bevoegde Waterschap Zuiderzeeland.

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

1. Met inachtneming van het ter zake bepaalde in deze Overeenkomst:
 - realiseert en ontwikkelt de Initiatiefnemer voor zijn rekening en risico het Ontwikkelplan op de Kavel;
 - vraagt de Initiatiefnemer de benodigde Publiekrechtelijke medewerking aan op basis van het Ontwikkelplan en met inachtneming van de daarin opgenomen Planning;
 - spant de Gemeente zich in dat de Publiekrechtelijke medewerking, benodigd voor de realisering van het Ontwikkelplan, wordt verkregen, een en ander met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid;
 - is de Gemeente slechts opdrachtgever voor die werkzaamheden en werken die als zodanig in of bij deze Overeenkomst zijn benoemd, en zal deze ook voor eigen rekening (doen) uitvoeren, welke werkzaamheden en werken alsdan mede ten grondslag liggen aan het in deze Overeenkomst geregelde Kostenverhaal;
 - is de Initiatiefnemer, met uitdrukkelijke uitsluiting van de Gemeente, verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico (doen) ontsluiten van de Kavel van en naar de bestaande openbare wegen (een en ander in samenspraak met de Kavelwegvereniging en zakelijk gerechtigden in het doelgebied), het voor eigen rekening en risico uitvoering geven aan de beoogde zelfvoorzienendheid van de Kavel waar het (onder meer maar niet uitsluitend) betreft het hebben van aansluitingen op (openbare) nutsvoorzieningen, waaronder onder meer energie, water en telecom, en sanitatie (zie de definitie van “Bouwsteen 1”), tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald.
2. Partijen beogen door middel van het sluiten van deze Overeenkomst de voorwaarden en bepalingen vast te leggen waaronder – en met inachtneming waarvan – zal worden overgegaan tot realisering van het goedgekeurde Ontwikkelplan, op de manier zoals bepaald c.q. aangegeven in (voor zover van toepassing): a) deze Overeenkomst, b) Planologisch Kader, c) de verleende (andere) Publiekrechtelijke medewerking en d) de toepasselijke regelgeving en voorschriften.
3. De Overeenkomst heeft uitdrukkelijk te gelden als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 van de Wro.

Artikel 2 Grondpositie Kavel

De Initiatiefnemer verklaart door ondertekening van de Overeenkomst tot de Kavel in een zodanige rechtsbetrekking te staan, dat de Initiatiefnemer in staat is het Ontwikkelplan op de betreffende Kavel uit te voeren, en dat geen privaatrechtelijke belemmeringen bestaan voor volledige realisering van het Ontwikkelplan.

Artikel 3 Ontwikkelplan

1. Het Ontwikkelplan is door de Initiatiefnemer voor diens rekening en risico opgesteld, inclusief functies en werken (Algemeen Kader en Specifiek Kader) dat de Initiatiefnemer wil realiseren op zijn/haar Kavel (eventueel mede in relatie tot omliggende Kavels), inclusief een Planning waaruit blijkt dat het plan tijdig kan en zal worden gerealiseerd. Het Ontwikkelplan dient te voldoen aan alle regels van Oosterwold, waaronder het Planologisch Kader. Dit door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelplan is als Bijlage 1 opgenomen en is onlosmakelijk verbonden met deze Overeenkomst.
2. Indien de Gebiedsregisseur aan de goedkeuring aanvullende voorwaarden heeft gesteld, zijn deze voorwaarden onlosmakelijk verbonden met het Ontwikkelplan en de Overeenkomst. De aanvullende voorwaarden worden opgenomen in het Specifiek Kader (Bijlage 4) en bij de terugkoppeling op de goedkeuring van het Ontwikkelplan (Bijlage 1).
3. Indien de Gemeente bij de schriftelijke goedkeuring van het Ontwikkelplan bepaalde specifieke voorwaarden heeft gesteld, dan gelden deze gestelde voorwaarden als bindend. De voorwaarden maken onderdeel uit van het Ontwikkelplan. Dit geldt ook voor voorwaarden met betrekking tot het Kostenverhaal.
4. Wijzigingen van het Ontwikkelplan, na ondertekening van deze Overeenkomst, dienen te allen tijde ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Gebiedsregisseur. Indien de Initiatiefnemer zonder deze goedkeuring een gewijzigd Ontwikkelplan tot uitvoering brengt (bijvoorbeeld door een aanvraag Publiekrechtelijke medewerking in te dienen die afwijkt van het goedgekeurde Ontwikkelplan), is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden en een boete op grond van artikel 19 van deze Overeenkomst op te leggen voor zolang deze strijdigheid bestaat.
5. De Gemeente is niet gehouden en zal niet over gaan tot notarieel transport van de Kavel, zolang strijdigheid bestaat tussen de aanvraag en/of verleende Publiekrechtelijke medewerking en het goedgekeurde Ontwikkelplan. Het komt voor rekening en risico van Initiatiefnemer, indien hierdoor de Planning als omschreven in artikel 13 van deze Overeenkomst wordt overschreden.
6. De schriftelijke goedkeuring van het Ontwikkelplan door de Gemeente is te beschouwen als een besluit ter voorbereiding van een privaatrechtelijke rechtshandeling als bedoeld in artikel 8:3 lid 2 Algemene wet bestuursrecht (“**Awb**”). Dit brengt met zich dat tegen een besluit omtrent goedkeuring geen beroep en bezwaar open staat.

Artikel 4 Publiekrechtelijke medewerking

1. De Gemeente verplicht zich om zich in te spannen c.q. te bevorderen dat de Publiekrechtelijke medewerking op het daartoe in de Planning aangegeven moment in een onherroepelijke vorm voorhanden is (waar het de ter zake door andere overheidsorganen te verlenen medewerking betreft).
2. Tot de inspanningsverplichting van de Gemeente zal nimmer behoren het – al dan niet op verzoek van de Initiatiefnemer – inzetten van het instrumentarium op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Onteigeningswet.
3. De met het oog op het (kunnen) verkrijgen van de Publiekrechtelijke medewerking noodzakelijkerwijze te verrichten onderzoeken, toetsen et cetera zullen door Partijen in onderling overleg, doch voor rekening van Initiatiefnemer, worden uitgevoerd, tenzij deze kosten zijn begrepen in het Kostenverhaal.
4. De Initiatiefnemer draagt voor zijn rekening zorg voor het tijdig conform de Planning en de gestelde termijnen indienen van een ontvankelijke en volledige aanvraag om de verkrijging van de Publiekrechtelijke medewerking voor de realisering van het Ontwikkelplan. De aanvragen moeten voldoen aan het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.
5. Indien de Gemeente gehouden is om een Exploitatieplan (in de zin van art. 6.12 Wro) vast te stellen of te herzien, voor een gebied waar de Kavel onderdeel van uitmaakt, welk Exploitatieplan afwijkt van de Overeenkomst, zal de Initiatiefnemer ter zake de realisering van het Ontwikkelplan en het verkrijgen van de daarvoor noodzakelijke Publiekrechtelijke medewerking aan de inhoud van het Exploitatieplan gebonden zijn voor zover het Exploitatieplan niet strijdig is met het Ontwikkelplan en deze Overeenkomst. De inhoud van het Exploitatieplan of de herziening daarvan zal slechts prevaleren boven deze Overeenkomst voor zover het Exploitatieplan ook gevolgen heeft voor het Planologisch Kader waardoor het Ontwikkelplan niet (meer) gerealiseerd kan worden. Een in deze Overeenkomst overeengekomen Exploitatiebijdrage geeft alsdan wederzijds geen aanspraak op nabetaling of restitutie voor het geval een conform het Exploitatieplan berekende Exploitatiebijdrage hoger of lager zou zijn (geweest) dan de tussen Partijen door deze overeengekomen Exploitatiebijdrage.
6. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de publieke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar ter zake bevoegde organen, hetgeen met zich kan brengen dat besluiten worden genomen of anderszins publiekrechtelijke handelingen worden verricht die zich niet verdragen met de aard en strekking van de Overeenkomst en/of het Ontwikkelplan. Die besluiten en handelingen dienen evenwel hun grondslag te vinden in externe omstandigheden, die er redelijkerwijs toe noodzaken dat de Gemeente daartoe overgaat, als gevolg van bijvoorbeeld inspraakacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de rechter en/of gewijzigde

regelgeving. De Gemeente zal ter zake nimmer aansprakelijk zijn voor eventuele schade aan de zijde van de Initiatiefnemer.

7. Indien het in het lid 6 bedoelde geval zich voordoet, zullen Partijen onderzoeken en daarover ook overleggen op welke wijze de daaruit voor de Initiatiefnemer voortvloeiende nadelige gevolgen – bijvoorbeeld door middel van een wijziging (van het betreffende onderdeel) van het Ontwikkelplan, het Planologisch kader, de Planning en/of deze Overeenkomst en Bijlagen kunnen worden ondervangen. Datzelfde doen Partijen indien de Publiekrechtelijke medewerking niet (tijdig) in een onherroepelijke vorm afkomt c.q. verleende Publiekrechtelijke medewerking door de bestuursrechter wordt geschorst en/of vernietigd.
8. Behoudens legeskosten zal de Gemeente in verband met de door haar te verlenen medewerking aan de (verdere) ontwikkeling en realisering van het Ontwikkelplan geen andere kosten bij de Initiatiefnemer in rekening brengen dan de kosten als voorzien in deze Overeenkomst, onverminderd het bepaalde in lid 3. Mogelijke kosten die via de Gemeente moeten worden gemaakt, worden verdisconteerd in de Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 lid 1.

Artikel 5 Bijzondere eisen aan de ontwikkeling van de Kavel

1. De Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor Publiekrechtelijke medewerking in te dienen, die strijdig zijn met het door de Gemeente schriftelijk goedgekeurde Ontwikkelplan, het Algemeen Kader en het Specifiek Kader. Bij strijdig handelen dienaangaande door (of namens) de Initiatiefnemer, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden en een boete op grond van artikel 19 van deze Overeenkomst op te leggen.
2. De Initiatiefnemer verplicht zich minimaal 50% van de mogelijke bebouwing (zoals bepaald in het goedgekeurde Ontwikkelplan en de overeenkomstige aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking) te realiseren en daartoe te starten met de bouw uiterlijk één jaar na notarieel transport van de Kavel.
3. Met de aanvraag Publiekrechtelijke medewerking wordt de maximaal mogelijke bebouwing (aantal m² BVO), de ligging en vormgeving op de Kavel en het deel van de Kavel dat voor bebouwing mag worden ingericht (de roodkavel, zie artikel 1.62 Bestemmingsplan) bepaald en vastgelegd. Zonder goedkeuring van de Gemeente, is het de Initiatiefnemer niet toegestaan deze ligging of vormgeving te wijzigen op straffe van ontbinding of een boete als bepaald in artikel 19.
4. De Initiatiefnemer verbindt zich om, indien en voor zover nodig, de daartoe aangewezen personen van de Gemeente en/of de Gebiedsregisseur en/of een andere overheid, te allen tijde toe te laten op de Kavel teneinde toe te zien op de conforme nakoming van de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken.

Artikel 6 Kostenverhaal

1. De Initiatiefnemer is aan de Gemeente in de vorm van een lumpsum-vergoeding een Exploitatiebijdrage ad in totaal € 000.000,- (zegge: @@@ Euro) verschuldigd (zie Bijlage 6), waar het betreft de door de Gemeente te verlenen medewerking aan de ontwikkeling en realisering van het Ontwikkelplan. Met de betaling is het kostenverhaal en de kostenverevening “anderszins verzekerd” als bedoeld in artikel 6.17 Wro.
2. De Initiatiefnemer is een eerste gedeelte van de Exploitatiebijdrage ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage verschuldigd aan de Gemeente op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst (“**Betaling-1**”), ter dekking van de door de Gemeente gemaakte en nog te maken organisatiekosten. De Initiatiefnemer ontvangt voor dit gedeelte een daartoe strekkende factuur, welke binnen 14 dagen na ontvangst voldaan dient te zijn.
3. De Initiatiefnemer is een tweede gedeelte van de Exploitatiebijdrage ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage verschuldigd op het moment van de (eerste) aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking ter realisatie van het Ontwikkelplan (“**Betaling-2**”). De Initiatiefnemer ontvangt voor dit gedeelte een daartoe strekkende factuur, welke binnen 14 dagen na ontvangst voldaan dient te zijn. Indien de Initiatiefnemer geen aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking indient, ontstaat voor de Initiatiefnemer géén recht op restitutie of verrekening van de reeds verschuldigde en/of voldane Betaling-1.
4. Indien de Kavel in eigendom verworven zal (moeten) worden van of via de Gemeente, wordt het Restant-Exploitatiebijdrage betaald bij het notarieel transport. Bij notarieel transport worden tevens de kosten voor het door de Gemeente uitgevoerde Collectief archeologisch onderzoek afgerekend. Er vindt geen notarieel transport plaats voordat de volledige Exploitatiebijdrage en de kosten voor het Collectief archeologisch onderzoek (naast de koopprijs van de Kavel) bij de notaris is voldaan.
5. Indien en voor zover de Initiatiefnemer de verschuldigde Exploitatiebijdrage later voldoet dan volgt uit het bepaalde in lid 3 tot en met 5, is de Initiatiefnemer aan de Gemeente een (samengesteld te berekenen) rente van 10% over het opeisbare bedrag verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de datum van verschuldigdheid tot aan de dag van daadwerkelijke betaling, onverminderd de bevoegdheid van Gemeente om onverwijlde nakoming te vorderen, en contractueel verbeurde boetes te innen.
6. Indien de Kavel niet in eigendom verworven wordt van of via de Gemeente doch reeds in eigendom toebehoort aan de Initiatiefnemer dan wel een derde, dan zal de voldoening van de krachtens deze Overeenkomst door de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigde Exploitatiebijdrage worden verzekerd door middel van een door de Initiatiefnemer ten genoegen van de Gemeente af te geven bankgarantie ter hoogte van de na betaling van Betaling-1 en Betaling-2 overblijvende Restant-Exploitatiebijdrage ter grootte van 80% van de Exploitatiebijdrage, uiterlijk af te geven bij ondertekening van de Overeenkomst.

7. Ingeval een bankgarantie gesteld dient te worden als genoemd in voorgaand artikellid en de Initiatiefnemer niet uiterlijk bij ondertekening van de Overeenkomst deze bankgarantie stelt, verbeurt Initiatiefnemer een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete als genoemd in artikel 19, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming van de Overeenkomst te vorderen, en onverminderd de gehoudenheid van de Gemeente om – bij het gebleken niet-verzekerd zijn van de Exploitatiebijdrage – als onderdeel van het Planologisch kader tevens een exploitatieplan vast te stellen.
8. Partijen komen nadrukkelijk overeen dat de Gemeente geen uitvoerings- c.q. aanlegplicht heeft voor de in de specificatie Bouwsteen 2 ([Bijlage 5](#)) vermelde werkzaamheden en werken. De Gemeente behoudt zich, als direct gevolg van de (organische) wijze van gebiedsontwikkeling van Oosterwold, te allen tijde de flexibiliteit voor zowel in de omvang van de werkzaamheden en werken, de aard en invulling, als de timing en het al dan niet noodzakelijk of wenselijk zijn van feitelijke realisering ervan. De Gemeente kan de uitvoering of aanleg, dan wel de timing daarvan, onder meer, maar niet uitsluitend, afhankelijk stellen van het beschikbaar komen van voldoende financiële dekkingsmiddelen, en van (bouw)logistieke redenen.
9. Partijen onderkennen dat tussen het moment van voldoening van de Exploitatiebijdrage en de feitelijke uitvoering c.q. aanleg van werkzaamheden en werken een aanzienlijke tijdsspanne kan zitten.

Artikel 7 Periodieke nacalculatie / Slotcalculatie

1. Voor het eerst na 10 jaar, gerekend vanaf 1 januari 2014, zal op initiatief van de Gemeente een nacalculatie plaatsvinden van de Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 lid 1 voor zover het betreft de in Kostenposten Nacalculatie ([Bijlage 7](#)) vermelde kostenposten, en overeenkomstig de werkwijze zoals deze is uitgewerkt in de Werkwijze Nacalculatie ([Bijlage 8](#)). De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de meest recente gegevens.
2. De Initiatiefnemer kan de wens uiten door een extern bureau een second opinion te laten uitvoeren op deze nacalculatie. De daarmee gemoeide kosten zijn voor de Initiatiefnemer. Over de uitkomst van de second opinion voeren Partijen redelijk overleg. Dit onderzoek en de resultaten binden Partijen niet.
3. Indien en voor zover blijkt dat ten aanzien van de Initiatiefnemer een Slotcalculatie kan worden opgesteld, en de door de Initiatiefnemer betaalde Exploitatiebijdrage meer dan 5% hoger is dan de op basis van nacalculatie berekende bijdrage, zal de Gemeente het verschil boven de 5% aan de Initiatiefnemer restitueren.
4. Indien en voor zover blijkt dat op het moment van de Periodieke nacalculatie ten behoeve van de Initiatiefnemer geen Slotcalculatie kan worden opgesteld, zal de Periodieke nacalculatie conform lid 1 vervolgens telkens elke 5 jaar worden herhaald.

5. Op verzoek van de Initiatiefnemer zal uiterlijk 25 jaar nadat de uit deze Overeenkomst voortgevloeide Publiekrechtelijke medewerking onherroepelijk is geworden, een Slotcalculatie conform het bepaalde in lid 2 van dit artikel plaatsvinden. De Slotcalculatie kan ten aanzien van de Initiatiefnemer eerder plaatsvinden, indien dit naar het oordeel van de Gemeente mogelijk en wenselijk is.

Artikel 8 Kavelweg – derdenbeding

1. Indien de Gemeente bij het Ontwikkelplan de voorwaarde heeft gesteld dat de Gemeente zelf in haar opdracht een of meer Kavelwegen aanlegt of nog wenst aan te leggen (onder meer) op gronden behorende tot de Kavel, verkoopt de Initiatiefnemer de daartoe benodigde en in het Ontwikkelplan door middel van kaartmateriaal aangeduide gronden (waarin mede begrepen kunnen zijn gronden ten behoeve van de aanleg van bermen, aanleg van waterberging, stroken voor kabels en leidingen, stroken voor onderhoud en stroken voor toekomstige uitbreiding, voor zover gelegen binnen de Kavel), nu voor alsdan aan de Gemeente voor de koopsom van €1,- (zegge: één Euro). De Initiatiefnemer verbindt zich onvoorwaardelijk tot levering van de eigendom van deze gronden aan de Gemeente, welke eigendom de Gemeente zal aanvaarden. Deze verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het onherroepelijk worden van de voor realisatie van het Ontwikkelplan vereiste Publiekrechtelijke medewerking, en onder de ontbindende voorwaarden genoemd in artikel 18. Bij toepassing van deze bepaling zullen de met de aanleg van de Kavelweg(en) gemoeide kosten alsnog worden meegenomen in het Kostenverhaal, leidend tot de vast te stellen Exploitatiebijdrage.
2. Indien de Gemeente op de in eigendom over te nemen gronden de Kavelweg aanlegt als bedoeld in deze Overeenkomst, maakt de Kavelweg onderdeel uit van het Openbaar Gebied, is deze feitelijk en juridisch openbaar door bestemming als bedoeld in de Wegenwet, en is daarop de Wegenverkeerswetgeving van toepassing.
3. Deze Overeenkomst heeft te gelden als onherroepelijke volmacht van de Initiatiefnemer aan de Gemeente, op basis waarvan de Gemeente levering aan haar van de aldus aangeduide gronden kan bewerkstelligen. De in de notariële akte van levering op te nemen bepalingen omtrent de voorwaarden waaronder de koop en levering van gronden als in deze bepaling bedoeld plaatsvindt, zijn opgenomen als Bijlage 9.
4. Indien de Gemeente bij het Ontwikkelplan niet de voorwaarde heeft gesteld dat de Gemeente in haar opdracht een of meer Kavelwegen aanlegt of nog wenst aan te leggen op (onder meer) de Kavel, realiseert en onderhoudt de Initiatiefnemer de Kavelweg(en), voor het gedeelte dat is gelegen op de gronden van Initiatiefnemer, voor eigen rekening en risico volgens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften zoals deze volgen uit (onder meer) het Bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen (waaronder APV), het Publiekrechtelijke Kader, het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

5. De Initiatiefnemer is in het geval als bedoeld in lid 4 in alle gevallen gehouden om voor eigen rekening en risico medewerking te verlenen aan aanpassing, verbreding, verlenging van en het plegen van onderhoud aan de Kavelweg, voor zover dit wordt opgeroepen door de noodzaak, ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente, van ontsluiting van een of meer omliggende (in exploitatie te brengen) percelen door middel van de aldus aan te passen Kavelweg, zodanig dat de Kavelweg (uiteindelijk) voldoet aan de vereisten die worden gesteld aan een Kavelweg en aan de definitie dat de as van de Kavelweg is gelegen op de erfgrans van de Kavel van Initiatiefnemer en dat van een andere Initiatiefnemer.
6. De Initiatiefnemer is in het geval bedoeld in lid 4 in alle gevallen gehouden om alleen, dan wel tezamen met alle (ook toekomstige) eigenaren van omliggende gronden die ontsluiting van hun gronden c.q. Kavels aangewezen zijn op dezelfde Kavelweg (in eigen beheer), door middel van het treffen van privaatrechtelijke voorzieningen zoals de oprichting van – voor zover deze reeds bestaat – c.q. deelname aan een Kavelwegvereniging (of andersoortig verenigde entiteit) met een voldoende vermogen blijvend erin te voorzien dat de Kavelweg in zodanige bruikbare staat wordt gebracht en gehouden, dat gronden die voor de ontsluiting naar de openbare weg van deze Kavelweg afhankelijk zijn op goede wijze kunnen worden ontsloten, zodat daarmee de verkoopbaarheid van deze gronden, en de verkeerstechnische geschiktheid van deze gronden als Kavel(s) voor derden, blijvend verzekerd is. De maatregelen waarvan de Gemeente uitvoering en handhaving daarvan voorschrijft, zijn in het Specifiek Kader als zodanig omschreven ([Bijlage 4](#)). De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente hoofdelijk voor alle nadelige gevolgen van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze verplichting, ook voor zover de Initiatiefnemer voor de juiste nakoming mede afhankelijk is van derden.
7. De Initiatiefnemer draagt de zorg voor het afdoende verzekeren van zijn/haar aansprakelijkheidsrisico ten aanzien van de Kavelweg.
8. De Initiatiefnemer dient medewerking te verlenen aan ontsluiting van het achterliggend gebied. Dit kan inhouden dat de Initiatiefnemer moet dulden dat over meer dan één zijde van de kavel een kavelweg wordt aangelegd, een en ander in overeenstemming met het bepaalde in het Planologisch kader.
9. De verplichtingen van de Initiatiefnemer als bedoeld in lid 4 tot en met 8 gelden ten opzichte van (toekomstige) eigenaren van omliggende gronden en achterliggend gebied van de Kavel als een niet te herroepen derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW. De Initiatiefnemer machtigt door Gemeente onherroepelijk om dit derdenbeding zodra mogelijk en aan de orde ter kennis van betrokken derde(n) te brengen, teneinde deze(n) in staat te stellen dit derdenbeding al dan niet uitdrukkelijk te aanvaarden als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 BW.
10. Een Kavelweg als bedoeld in lid 4 tot en met 6 dient openbaar toegankelijk te zijn en te blijven en heeft te gelden als eigen private weg. Dit dient kenbaar gemaakt te worden met een goed leesbaar (minimaal ter plaatse het begin en eind van de Kavelweg) met de tekst “eigen weg”. Het onderhoud en de regulering van het gebruik van deze Kavelweg is geheel voor rekening en

risico van de Initiatiefnemer, al dan niet tezamen met de Kavelwegvereniging (of andersoortig verenigde entiteit) als bedoeld in lid 6. De Gemeente zal ter zake het gebruik van deze Kavelweg geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Artikel 9 Publiek Groen – kwalitatieve verplichting

1. De Initiatiefnemer dient het in het Ontwikkelplan als Publiek Groen aangeduid gedeelte of percentage van de Kavel als zodanig in te richten en ingericht te houden. De Initiatiefnemer zal bedoeld Publiek Groen, voor het gedeelte dat is gelegen op de Kavel van Initiatiefnemer, voor eigen rekening en risico realiseren en onderhouden.
2. De Initiatiefnemer is gehouden om het op diens gronden ingerichte Publiek Groen openbaar voor voetgangers en (eventueel) fietsers toegankelijk te maken en te houden. Alle daaraan verbonden kosten, zowel ter zake het realiseren en onderhouden van het Publiek Groen, als het treffen en onderhouden van voorzieningen ten behoeve van de openbare toegankelijkheid, alsmede voorzieningen teneinde het Publiek Groen af te scheiden van de niet-openbaar toegankelijke delen van de Kavel, komen ten laste van de Initiatiefnemer. Bij strijdig handelen dienaangaande door (of namens) de Initiatiefnemer, is de Gemeente gerechtigd een boete op grond van artikel 19 van deze Overeenkomst op te leggen.
3. De Initiatiefnemer is gehouden om, indien en voor zover sprake is van een noodzaak, ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente, van aansluiting van het Publiek Groen op de Kavel van Initiatiefnemer op een of meer aangrenzende gebieden waar eveneens Publiek Groen is of zal worden gerealiseerd, voor eigen rekening en risico medewerking te verlenen aan aanpassing van en het plegen van onderhoud aan het Publiek Groen op de Kavel, alsmede om er alleen, dan wel tezamen met alle (ook toekomstige) eigenaren van omliggende gronden waarop Publiek Groen is of zal worden gerealiseerd, blijvend in te voorzien dat het Publiek Groen, als onderdeel van een doorlopend geheel over aansluitende Kavels van (meerdere) aangrenzende initiatiefnemers, openbaar toegankelijk is in de zin van lid 1.
4. Het onderhoud en de regulering van het gebruik met inachtneming van de voorgeschreven openbare toegankelijkheid van het Publiek Groen zal geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer zijn ("gebruik en toegang op eigen risico"), al dan niet tezamen met de derden als bedoeld in lid 3. De Gemeente zal ter zake de aanleg, het onderhoud en het gebruik van het Publiek Groen geen aansprakelijkheid aanvaarden.
5. De verplichtingen van de Initiatiefnemer als bedoeld in deze bepalingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW en zijn bedoeld om over te gaan op degenen die de betreffende gronden onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en is bedoeld om mede te binden diegenen die van de Initiatiefnemer een recht tot gebruik van de betreffende gronden zullen krijgen. De Initiatiefnemer machtigt door deze de Gemeente onherroepelijk om deze kwalitatieve verplichtingen op de wijze als voorzien in artikel 6:252 lid 2 BW neer te leggen in een notariële akte, en te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 10 Waterhuishoudkundige voorzieningen – kwalitatieve verplichting en derdenbeding

1. Indien tot de Kavel bestaande sloten behoren, aan te duiden op een bij het Ontwikkelplan gevoegde kaart van de Kavel, is de Initiatiefnemer gehouden om voor eigen rekening en risico het beheer en onderhoud van de sloot c.a. te verzorgen, conform de daarvoor geldende publiekrechtelijke regelgeving.
2. Indien tot de Kavel bestaande sloten, tochten of vaarten behoren, welke in beheer en onderhoud zijn van de Provincie of het Waterschap, aan te duiden op een bij het Ontwikkelplan gevoegde kaart van de Kavel, verplicht de Initiatiefnemer zich door deze onherroepelijk te gedogen dat de Provincie of het Waterschap in, op, aan of langs de aldus bedoelde sloten, tochten of vaarten, daaronder begrepen een werkstrook van twee meter ter weerszijden daarvan, gebruikt voor onderhoud of verbreding, dan wel het verrichten van andere waterhuishoudkundige werkzaamheden die ter uitsluitende beoordeling van de Provincie of het Waterschap noodzakelijk worden geacht.
3. In verband met de in lid 2 opgenomen gedoogplicht, is Initiatiefnemer gehouden de sloot, de tocht of vaart inclusief de strook van twee meter ter weerszijden daarvan, te allen tijde vrij te houden van bebouwing of gebruik die uitoefening van onder de gedoogplicht vallende gebruik of werken belemmeren.
4. De verplichtingen van de Initiatiefnemer als bedoeld in lid 2 en 3 gelden ten opzichte van de Provincie en het Waterschap als een niet te herroepen derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW. De Initiatiefnemer machtigt door deze de Gemeente onherroepelijk om dit derdenbeding zodra mogelijk aan de orde ter kennis van de Provincie en het Waterschap te brengen, teneinde hem in staat te stellen dit derdenbeding al dan niet uitdrukkelijk te aanvaarden als bedoeld in artikel 6:253 lid 4 BW.
5. Bij strijdig handelen met lid 1 t/m 4 door (of namens) de Initiatiefnemer, is de Gemeente gerechtigd een boete op grond van artikel 19 van deze Overeenkomst op te leggen.
6. De verplichtingen van de Initiatiefnemer als bedoeld in deze bepalingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW en zijn bedoeld om over te gaan op degenen die de betreffende gronden onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en is bedoeld om mede te binden diegenen die van de Initiatiefnemer een recht tot gebruik van de betreffende gronden zullen krijgen. De Initiatiefnemer machtigt door deze de Gemeente onherroepelijk om deze kwalitatieve verplichtingen op de wijze als voorzien in artikel 6:252 lid 2 BW neer te leggen in een notariële akte, en te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

1. Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden zullen Partijen met elkaar in overleg treden over en onderzoek (doen) verrichten naar het tot stand brengen van een aanvaardbaar te achten oplossing in de vorm van een aanpassing van het Ontwikkelplan, de Planning en/of deze Overeenkomst, daarbij rekening houdend met hun in het geding zijnde belangen, taken en verantwoordelijkheden. De overige bepalingen blijven onverkort van kracht.
2. Onder onvoorziene omstandigheden in de zin van deze bepaling zullen in elk geval niet worden verstaan verander(en)de marktomstandigheden, dan wel andere omstandigheden die uit de aard van de Overeenkomst voor risico van de Initiatiefnemer behoren te blijven.

Artikel 12 Schade als gevolg van de ontwikkeling op de Kavel

De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte toegebrachte schade aan eigendommen van de Gemeente of derden, die aantoonbaar is veroorzaakt als gevolg van door – of in opdracht van – de Initiatiefnemer uitgevoerde werkzaamheden of werken in het kader van de realisering van het Ontwikkelplan, tenzij de betreffende schade is veroorzaakt door een gebrekkig te achten staat van bedoelde eigendommen. In dat kader door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende openbare wegen of nutsvoorzieningen behoort hier ook toe. Ter zake zal de Initiatiefnemer – in overeenstemming met de Gemeente – voorafgaand aan de uitvoering door de Initiatiefnemer van werkzaamheden en werken, door middel van een schouw, de staat van de daarvoor in aanmerking komende wegen en gebouwen (doen) vastleggen. Voorts dient de Initiatiefnemer ter zake ten genoegen van de Gemeente aan toereikende verzekering af te sluiten, die ook de gemeentelijke aansprakelijkheid ter zake dekt. De Initiatiefnemer zal de ter zake verschuldigde premie stipt voldoen.

Artikel 13 Planning en termijnen

1. De tussen Partijen overeengekomen Planning in het Ontwikkelplan geldt als uitgangspunt.
2. Partijen kunnen, rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen, de Planning in gezamenlijk overleg en na wederzijds goedkeuren aanpassen. De overeengekomen aanpassing wordt schriftelijk vastgelegd.
3. De Initiatiefnemer is verplicht om uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de Overeenkomst op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelplan, een ontvankelijke aanvraag Publiekrechtelijke medewerking (=omgevingsvergunning) in te dienen én de koopovereenkomst voor de Kavel te ondertekenen (indien eigendomsverwerving via de Gemeente plaatsvindt).

4. Uiterlijk 12 maanden na ondertekening van de Overeenkomst dient een besluit tot Publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm te bestaan ter realisatie van het Ontwikkelplan én dient notarieel transport van de Kavel plaats te vinden.
5. De koopprijs en Exploitatiebijdrage van de Kavel, zoals opgenomen in Bijlage 6 van de Overeenkomst is prijsvast gedurende een periode van 12 maanden na ondertekening van de Overeenkomst. Indien het notarieel transport van de Kavel plaatsvindt ná deze datum, zal een aangepaste koopprijs en Exploitatiebijdrage gelden op basis van de alsdan vastgestelde taxatiewaarde. Indien geen nieuwe taxatiewaarde geldt, worden de koopprijs en Exploitatiebijdrage geïndexeerd (prijs per m² vermenigvuldigd met de oppervlakte in m² van de Kavel).
6. Partijen kunnen met wederzijds (schriftelijk) goedkeuren de termijn van de tussenliggende periode wijzigen ingeval specifieke omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 14 Hoofdelijkheid

Indien de Initiatiefnemer bestaat uit meer dan één natuurlijke of rechtspersoon, is elk van de als onderdeel van de Initiatiefnemer ondertekenende partijen jegens de Gemeente hoofdelijk voor het geheel verbonden ten aanzien van alle verplichtingen die in deze Overeenkomst aan de Initiatiefnemer worden opgelegd.

Artikel 15 Overdracht of bezwaring van rechten en plichten

1. De Initiatiefnemer zal zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) overgedragen of bezwaren, daaronder begrepen iedere verkoop van in deze Overeenkomst betrokken gronden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De toestemming van de Gemeente zal niet eerder worden verleend dan nadat een door de Initiatiefnemer en de betrokken derde(n) ondertekende overeenkomst, bevattende alle rechten en verplichtingen die zij wensen over te dragen, door de Gemeente voor akkoord is getekend.
2. Indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in dit artikel, is de Initiatiefnemer pas van zijn betreffende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst jegens de Gemeente ontheven, nadat de betrokken derde(n) zich onherroepelijk tegenover de Gemeente heeft (hebben) verbonden de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen (waaronder begrepen doch niet alleen de verplichting tot het voldoen van de financiële verplichtingen) na te zullen komen.
3. De Initiatiefnemer zal ervoor zorg dragen dat gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente geen wijziging plaatsvindt in de zeggenschap van de Initiatiefnemer of in een of meer rechtspersonen die direct dan wel indirect aandelen in de Initiatiefnemer houden, zodanig dat een derde, niet zijnde aan

rechtspersoon binnen het concern waarvan de Initiatiefnemer deel uitmaakt, zeggenschap verkrijgt.

4. De Gemeente zal een toestemming als genoemd in dit artikel niet op onredelijk te achten gronden weigeren. De Gemeente kan aan bedoelde toestemming voorwaarden verbinden, die niet onredelijk te achten zijn en die verband houden met het verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst. De Gemeente kan daarbij bijvoorbeeld verlangen dat de Initiatiefnemer (hoofdelijk) garant blijft staan voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst.

Artikel 16 Kettingbeding

1. De Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente, die dit beding voor zich aanvaardt, de uit de Overeenkomst voor hem geldende verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Kavel, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het bepaalde in deze Overeenkomst in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen. De verplichting tot opneming vervalt, zodra de termijn waarvoor de Overeenkomst geldt, is vervallen, dan wel de daaruit voortvloeiende verplichtingen zijn vervallen, ofwel de Gemeente schriftelijk verklaart geen aanspraak te maken op toepassing van deze bepaling(en).
2. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming ten aanzien van het bepaalde in lid 1 wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete als genoemd in artikel 19 voor iedere overtreding of niet-nakoming, alsmede een boete van €100,- (zegge: eenhonderd Euro) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning door de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichting te verlangen. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overtreder respectievelijk nalatige tenminste 30 dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de tegenpartij is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
3. Partijen zijn verplicht van hun rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichtingen en ander gelijke boetebepalingen als hiervoor vermeld.

Artikel 17 Ontbinding

1. Indien de Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling komt te verkeren of (anderszins) beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten – en wel zodanig dat aan de uitvoering van deze Overeenkomst geen volledige inhoud meer kan worden gegeven – dan wel over zijn beschikkingsmacht verliest, is de Gemeente gerechtigd deze Overeenkomst voor het niet uitgevoerde deel met onmiddellijke ingang door middel van verzending van een aangetekende brief aan de Initiatiefnemer eenzijdig te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om ter zake schadevergoeding te vorderen.

2. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
 - a) onomstotelijk is gebleken van de onmogelijkheid om de ten behoeve van (wezenlijke delen van) de Kavel benodigde vergunningen of toestemmingen van andere overheden te verkrijgen;
 - b) de situatie doet zich voor dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met (andere) publiekrechtelijke besluiten dan wel uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, het gebied begrepen in het Bestemmingsplan of de Kavel betreffende;
 - c) als is gebleken dat er bodemverontreiniging aanwezig is in de Kavel en het noodzakelijk is deze te saneren om het Ontwikkelplan te kunnen realiseren;
 - d) als is gebleken dat de Initiatiefnemer niet uiterlijk 6 maanden na ondertekening van de Overeenkomst op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Ontwikkelplan, een ontvankelijke aanvraag Publiekrechtelijke medewerking heeft ingediend bij de Gemeente;
 - e) als is gebleken dat uiterlijk 12 maanden na ondertekening van de Overeenkomst geen besluit tot Publiekrechtelijke medewerking in bruikbare vorm bestaat ter realisatie van het Ontwikkelplan én het notarieel transport van de Kavel niet heeft plaatsgevonden (cumulatief);
 - f) als Publiekrechtelijke medewerking in onherroepelijke vorm bestaat ter realisatie van het Ontwikkelplan én het notarieel transport van de Kavel niet heeft plaatsgevonden uiterlijk 4 weken na het onherroepelijk worden;
 - g) als is gebleken dat een aanvraag Publiekrechtelijke medewerking is ingediend die afwijkt van het Ontwikkelplan zonder dat de Gemeente goedkeuring aan deze afwijking heeft verleend, een en ander zoals bepaald in artikel 5 lid 1 van deze Overeenkomst;
 - h) als de Initiatiefnemer uit meerdere natuurlijke en/of rechtspersonen bestaat en na ondertekening van deze Overeenkomst doch voor zover het notarieel transport nog niet heeft plaatsgevonden, meer dan één van deze natuurlijke en/of rechtspersonen geen onderdeel meer uitmaakt van de Initiatiefnemer.

3. Indien en zodra zich de situatie voordoet dat een van de ontbindende voorwaarden krachtens lid 2 van deze bepaling intreedt, dienen Partijen in overleg te treden om gezamenlijk te bezien

of de Overeenkomst zodanig kan worden aangepast dat volledige ontbinding ervan kan worden voorkomen.

4. Ontbinding zal geen terugwerkende kracht hebben. Reeds uitgevoerde prestaties zijn niet onverschuldigd. De initiatiefnemer blijft bij gehele of gedeeltelijke ontbinding te allen tijde Betaling-1 en Betaling-2 verschuldigd. Ingeval van wanprestatie door de Initiatiefnemer is de Initiatiefnemer tevens een boete verschuldigd als genoemd in artikel 19.

Artikel 18 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval één van de 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 (verzuim), is de andere partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2. 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 interesten. De niet tekortschietende Partij is tevens gerechtigd om nakoming te vorderen onder toepassing van een boete, zoals bepaald in artikel 19.
3. Het bepaalde in artikel 17 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19 Boete

1. De Gemeente heeft de mogelijkheid om een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter hoogte van het bedrag van de Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6 lid 1 te vorderen van Initiatiefnemer, ingeval in voorgaande of hierna volgende artikelen ter zake naar dit artikel is verwezen.
2. Indien en voor zover de (on)kosten van de Gemeente groter zijn dan de boete als genoemd in lid 1, is de Initiatiefnemer tevens deze (on)kosten verschuldigd aan de Gemeente terstond na melding dienaangaande door de Gemeente.

Artikel 20 Einde Overeenkomst

1. De Overeenkomst eindigt van rechtswege doordat wederzijds alle verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst zijn vervuld.

2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Ontwikkelplan te realiseren tot en met de Slotcalculatie.
3. De Overeenkomst eindigt tussentijds in het geval van ontbinding in de zin van artikel 17 en artikel 18.

Artikel 21 Geschillen

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van (de uitleg en/of uitvoering van) deze Overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen Partijen eerst in der minne trachten te beslechten.
2. Indien Partijen – ondanks hun inspanningsverplichting daartoe – er niet in slagen een regeling in der minne te bewerkstelligen, zal het betrokken geschil – tenzij de beslechting ervan tot de competentie van de bestuursrechter behoort – op vordering van de meest gereede Partij worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.
3. Partijen kunnen echter in onderlinge overeenstemming (schriftelijk) besluiten een geschil te laten beslechten door het Nederlands Arbitrage Instituut, gevestigd te Rotterdam, conform het Reglement van dat instituut, zoals dat geldt ten tijde van het ondertekenen van deze Overeenkomst.
4. De in het vorige lid bedoelde arbitrageregeling laat onverlet dat Partijen zich in spoedeisende kwesties kunnen wenden tot de Voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank, dan wel dat zij de rechtbank kunnen verzoeken tot het nemen van maatregelen tot bewaring van rechten.
5. Ingeval van een geschil zullen Partijen zich inspannen om vertraging in de uitvoering van deze Overeenkomst te voorkomen c.q. zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 22 Algemene bepalingen

1. De in de Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van de Overeenkomst een onverbreekelijk onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen de bijlagen, geldt de volgorde van de bijlagen als prevalerend.
2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Het in de considerans van de Overeenkomst vermelde maakt een onverbreekelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.
4. De kopjes boven de artikelen van de Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.

5. Indien één of meer bepalingen van de Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, blijft de Overeenkomst voor het overige van kracht. Partijen zullen ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepalingen een vervangende regeling trachten te treffen, die wél rechtsgeldig is en die zoveel mogelijk aansluit bij de inhoud en strekking van de te vervangen bepaling(en).
6. Indien ingevolge van de Overeenkomst de medewerking, goedkeuring, instemming, besluitvorming, etc. van de Gemeente is vereist, wordt daarmee de medewerking, goedkeuring, instemming, besluit etc. van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van de Overeenkomst of toepasselijke wetgeving blijkt dat dit door de gemeenteraad moet worden verleend.
7. Waar in de Overeenkomst wordt vermeld 'de Gemeente' wordt daaronder tevens, tenzij anders aangegeven, verstaande het in dat kader ter zake bevoegde bestuursorgaan of bestuursorganen.
8. Partijen doen, behoudens het bepaalde in artikel 18 en 19, afstand van het recht ontbinding van de Overeenkomst te verlangen, voor zover de wet dat toelaat.
9. Bedragen als vermeld in de Overeenkomst luiden – tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld – steeds exclusief omzetbelasting voor zover verschuldigd.
10. Ondertekening van de Overeenkomst dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst door Initiatiefnemer en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst. Zijdens de Gemeente dient enkel ondertekening plaats te vinden op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst plaats te vinden.
11. Wijzigingen van de Overeenkomst kunnen uitsluitend schriftelijk geschieden en met instemming van en ondertekening door Partijen.

Artikel 23 Kennisgeving

1. Burgemeester en wethouders van de Gemeente zullen op de voet van artikel 6.24 lid 3 Wro twee weken na ondertekening kennis geven van het gesloten zijn van de Overeenkomst op www.officielebekendmakingen.nl.
2. Bij deze kennisgeving zullen burgemeester en wethouders van de Gemeente kennis geven van de zakelijke inhoud, weer te geven als volgt: *“De Gebiedsregisseur Oosterwold en Initiatiefnemer hebben een Anterieure Overeenkomst in Oosterwold gesloten. Het gaat hier om een Ontwikkelplan op een standaard kavel van ca. @m².*

Artikel 24 Bijlagen

Bij de Overeenkomst behoren de volgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen:

- Bijlage 1: Goedgekeurd Ontwikkelplan
- Bijlage 2: Planning
- Bijlage 3: Verkooptekening Kavel
- Bijlage 4: Specifiek Kader
- Bijlage 5: Specificatie Bouwsteen 2
- Bijlage 6: Berekening Kostenverhaal
- Bijlage 7: Kostenposten Nacalculatie
- Bijlage 8: Werkwijze Nacalculatie
- Bijlage 9: Model-voorwaarden aankoop gronden voor Kavelweg
- Bijlage 10: Specificatie Bouwsteen 1

– handtekeningenpagina volgt –

**ANTERIEURE OVEREENKOMST
INZAKE DE GRONDEXPLOITATIE IN HET PLANGEBIED OOSTERWOLD**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

PLAATS: Almere

PLAATS: Almere

DATUM: @_____

DATUM: @_____

de Gemeente:

de Initiatiefnemer:

Werner Brouwer
Gebiedsregisseur Oosterwold

Door:
@naam

@naam