

## Gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold



### Regeling op grond van artikel 8, lid 3 Wet gemeenschappelijke regelingen (centrumgemeente)

De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Almere en Zeewolde van de gemeenten Almere en Zeewolde, ieder voor zover hun bevoegdheid betreft; hierna te noemen: de Gemeenten,

#### o verwegende dat

- er overeenstemming is tussen de gemeenten Almere, Zeewolde, het Rijk, de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland over de ontwikkelstrategie Oosterwold;
- het Rijk, de gemeenten Almere en Zeewolde een bestuursconvenant ter uitwerking van Oosterwold hebben gesloten over onder meer het opstellen van een Intergemeentelijke Structuurvisie voor Oosterwold en het opstellen van een gemeenschappelijke uitvoeringsorganisatie, die de uitvoering van de ontwikkelstrategie zal coördineren en faciliteren;
- de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold inmiddels is vastgesteld;
- de gemeenten Almere en Zeewolde die gemeenschappelijke uitvoeringsorganisatie willen vormgeven door het treffen van een gemeenschappelijke regeling in de vorm van een centrumgemeenteconstructie als bedoeld in artikel 8, lid 3 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;
- de raden van de gemeenten Almere en Zeewolde hun toestemming hebben verleend voor het treffen van deze regeling;
- het wenselijk wordt geacht dat deze gemeenschappelijke regeling organisch kan meegroeien met de beoogde organische ontwikkeling van Oosterwold, waarbij de deze gemeenschappelijke regeling bij aanvang toeziet op de totstandkoming en uitvoering van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers en behandeling van eventuele informatieverzoeken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur en Wet bescherming persoonsgegevens doch op termijn op meerdere taken en handelingsbevoegdheden kan toezien;

#### g elet op

- het bepaalde in de Wet gemeenschappelijke regelingen, de Algemene wet bestuursrecht en de Gemeentewet;
- de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold en het bestuurlijk afsprakenkader (Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0, Bestuurlijk advies Oosterwold 2013 (door L. Spies), Bestuurlijk overleg d.d. 22 augustus 2013 en 14 november 2013).

#### b esluiten

de navolgende gemeenschappelijke regeling te treffen, genaamd  
“Gemeenschappelijke regeling gebiedsontwikkeling Oosterwold”

### Artikel 1 - Begripsbepalingen

Deze Regeling verstaat onder:

- a. Gemeenten: de aan deze Regeling deelnemende gemeenten;
- b. Centrumgemeente: de gemeente Almere;
- c. Gebiedsregisseur: de leidinggevende van de uitvoeringsorganisatie Oosterwold van de gemeente Almere, die ten dienste staat van de Regeling. De Gebiedsregisseur wordt op advies van het Intergemeentelijk Overleg aangesteld door de gemeente Almere;
- d. Intergemeentelijk Overleg: het periodiek overleg tussen de portefeuillehouders ruimtelijke ordening van de Gemeenten, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4;
- e. Oosterwold: het gebied van 4.300 hectare aan de oostkant van de gemeente Almere en de westkant van de gemeente Zeewolde, zoals aangegeven op de bij deze Regeling behorende kaart ([bijlage 1](#)), waarvan het rijk, de gemeenten, de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland hebben afgesproken dat het zich (in het kader van Almere 2.0.) volgens de principes van organische groei ontwikkelt, passend binnen de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.
- f. Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold: de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, zoals vastgesteld op 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Zeewolde en op 4 juli 2013 door de raad van de gemeente Almere.



- g. de Regeling: de gemeenschappelijke regeling gebiedsinrichting Oosterwold.
- h. het College: het college van burgemeester en wethouders. Daar waar vermeld staat "gemeente" wordt -voor zover niet nader bepaald- bedoeld het college van burgemeester en wethouders en/of de burgemeester.
- i. mandatering: bevoegdheid om (ex afdeling 10.1 van de Algemene wet bestuursrecht) in naam en verantwoordelijkheid van de mandaatgever te handelen, zoals benoemd in bijlage 2. De met de uitoefening van de taken gemoeide publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bevoegdheden gaan niet over, tenzij uitdrukkelijk bij besluit (schriftelijk) anders bepaald (specifieke mandaatbesluit). Onder mandaat wordt –indien van toepassing- tevens verstaan machtiging en volmacht.
- j. Anterieure overeenkomst: overeenkomst tussen de gemeente Zeewolde en/of gemeente Almere met een initiatiefnemer waarbij het initiatief nader wordt omschreven en het kostenverhaal tussen de partijen is vastgesteld.
- k. Kostenverhaal: het verhalen van de te maken kosten zijdens de gemeente op de initiatiefnemer als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening (soort kosten, verhoudingen, omvang).
- l. RVOB: Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf.

## Artikel 2 - Centrumgemeente

De gemeente Almere fungeert als Centrumgemeente, zoals bedoeld in artikel 8, derde lid van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

## Artikel 3 – Doel en reikwijdte van de Regeling

1. De Regeling geldt voor Oosterwold, zoals bedoeld in artikel 1, aanhef en onder e. van de Regeling.
2. De Regeling wordt door de Gemeenten getroffen met als doel gemeenschappelijk en gelijkkelijk uitvoering te geven aan de ontwikkeling en inrichting van Oosterwold volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.
3. Ter verwezenlijking van het doel worden de taken en handelingsbevoegdheden vastgelegd die aan de Centrumgemeente worden gemandateerd. Dit geschiedt voor de onderscheidenlijke taken en handelingsbevoegdheden per afzonderlijk mandaat-, machtiging- en/of volmachtbesluit van de gemeente Zeewolde, welk besluit(en) wordt toegevoegd aan de Regeling. Het aantal documenten in bijlage 2 bij de Regeling kan daarmee gedurende de looptijd van de Regeling wijzigen.
4. De gemeente Almere mandateert de door de gemeente Zeewolde gemandateerde taken en handelingsbevoegdheden via de reguliere lijn directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling aan de Gebiedsregisseur. De programmadirecteur Almere 2.0 draagt zorg voor de functionele aansturing van de Gebiedsregisseur. Na overeenstemming tussen de Gemeenten over het verlenen en ontvangen van ieder afzonderlijk(e) mandaat/machtiging/volmacht, zal de Centrumgemeente inzake haar eigen grondgebied een gelijkkluidend mandaat-, machtiging- en/of volmachtbesluit nemen ten behoeve van de Gebiedsregisseur via de reguliere lijn directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
5. De Gebiedsregisseur initieert, faciliteert en coördineert –in algemene zin- de initiatieven in Oosterwold. In [bijlage 2](#) zijn de taken en handelingsbevoegdheden van de Gebiedsregisseur nader omschreven.
6. De Gebiedsregisseur heeft een eigen en zichtbare positionering binnen de Centrumgemeente en is primair verantwoordelijk voor de uitvoering van de in bijlage 2 genoemde taken. De Gebiedsregisseur wordt bijgestaan door de uitvoeringsorganisatie.

## Artikel 4 - Intergemeentelijk Overleg

1. De taken en bevoegdheden van het Intergemeentelijk Overleg verschillen *binnen* en *buiten* het verleende mandaat. (1) *Binnen* de kaders van het verleende mandaat (zoals bepaald in bijlage 2) heeft dit overleg een coördinerende, afstemmende en besluitvoorbereidende functie ten aanzien van de uitvoering van de Regeling. (2) *Buiten* de kaders van het verleende mandaat heeft het Intergemeentelijk Overleg een initiërende functie waarbij besluitvorming plaatsvindt door de Gemeenten op de reguliere wijze en binnen de wettelijke kaders (bevoegdheden).
2. De organisatiestructuur is schematisch weergegeven in bijlage 3 (zoals vastgelegd in het verslag van het Intergemeentelijk Overleg d.d. 26 augustus 2013). Naast de Gemeenten kunnen ook het RVOB, het Waterschap Zuiderzeeland en de provincie Flevoland worden uitgenodigd deel te nemen aan het Intergemeentelijk Overleg. Alsdan hebben het RVOB (projectdirecteur), het Waterschap Zuiderzeeland (Heemraad) en de provincie Flevoland (gedeputeerde) een adviserende functie zonder stemrecht.
3. Het overleg wordt voorbereid onder leiding van de Gebiedsregisseur. De portefeuillehouder van de Centrumgemeente zit dit overleg voor.
4. Het Intergemeentelijk Overleg komt minimaal 2 keer per jaar bijeen. Op de agenda van het overleg staan in ieder geval de volgende onderwerpen:
  - ontwerp begroting en ontwerp jaarrekening inzake de gebiedsontwikkeling Oosterwold;



- voortgang van de gebiedsontwikkeling en inrichting;
- de kostenontwikkeling in relatie tot het kostenverhaal (monitoring);
- de evaluatie als bedoeld in artikel 15 van de Regeling.

### **Artikel 5 - Ambtelijk overleg**

De Gebiedsregisseur overlegt tenminste vier maal per jaar in gezamenlijk verband met de contactpersoon van de gemeente Zeewolde en de contactpersoon van de gemeente Almere.

### **Artikel 6 - Financiële bepalingen**

1. De kosten die uit de Regeling voortvloeien, dienen te worden gedekt uit het Kostenverhaal waarbij de door de Raden van de Gemeenten vastgestelde en geldende kaders voor het kostenverhaal bepalend zijn.
2. Op basis van een door de Gemeenten vastgestelde (jaar)begroting inzake gebiedsontwikkeling Oosterwold, stellen de Gemeenten en het RVOB jaarlijks budget beschikbaar aan de gebiedsontwikkeling Oosterwold voor zolang met het Kostenverhaal gedurende de pilotperiode tot en met 2016 onvoldoende financiële middelen worden gegenereerd voor een budgetneutrale exploitatie van de proces- en organisatiekosten van de Gemeenten. De begroting voor jaar X wordt door de Gemeenten vastgesteld uiterlijk 1 november in het jaar X-1. De jaarrekening van jaar X wordt door de Gemeenten vastgesteld uiterlijk 1 mei in het jaar X+1. De Centrumgemeente draagt tijdig zorg voor een ontwerpbegroting.
3. Uitgangspunt bij de voorlopige financiering is dat de Gemeenten en het RVOB gelijkelijk (1/3 gemeente Almere, 1/3 gemeente Zeewolde en 1/3 RVOB) budget beschikbaar stellen voor de jaarlijks vastgestelde begroting voor zolang het Kostenverhaal gedurende de pilotperiode tot en met 2016 onvoldoende financiële middelen genereert voor een budgetneutrale exploitatie van de proces- en organisatiekosten van de Gemeenten. Bij de jaarrekening wordt het verschil tussen dit beschikbaar gestelde (jaar)budget enerzijds en de daadwerkelijk gemaakte kosten alsmede de ontvangen bijdragen van initiatiefnemers (Kostenverhaal inzake de organisatie- en proceskosten) anderzijds wederom gelijkelijk verrekend tussen de Gemeenten en het RVOB (1/3 gemeente Almere, 1/3 gemeente Zeewolde en 1/3 RVOB) met inachtneming van het bepaalde in het door de Raden van de Gemeenten vastgesteld Kostenverhaal (waaronder verhoudingen tussen kostensoorten).
4. De Centrumgemeente voert een zodanige administratie, dat daaruit de kosten kunnen worden herleid en dat de kosten in relatie tot de prognoses en het kostenverhaal met betrekking tot de organisatie- en proceskosten kunnen worden gemonitord. Die administratie maakt deel uit van de jaarrekening van de Centrumgemeente.
5. Over de gevoerde administratie vindt één keer per jaar overleg en verantwoording plaats in het Intergemeentelijk Overleg, als bedoeld in artikel 4. De vastgestelde begroting is daarbij leidend. Ingeval buiten de financiële kaders van deze begroting dreigt te worden getreden, belegt de Gebiedsregisseur zo spoedig mogelijk een extra Intergemeentelijk Overleg.

### **Artikel 7 - Archief**

1. Archivering van de archiefbescheiden inzake de Regeling vindt plaats bij de gemeente wiens grondgebied het (merendeels) betreft. De Centrumgemeente draagt zorg voor complete aanlevering en/of archivering van archiefbescheiden. Indien de archiefbescheiden aan de gemeente Zeewolde toebehoren (geheel of merendeel grondgebied), zal de Centrumgemeente deze aan de gemeente Zeewolde aanleveren en zal de Centrumgemeente afschriften dienaangaande opnemen in haar eigen archief. Per saldo zullen alle relevante archiefbescheiden inzake de Regeling opgenomen worden in het archief van de Centrumgemeente (originelen en afschriften).
2. Op verzoek van de gemeente Zeewolde worden de archiefbescheiden inzake de Regeling die de Centrumgemeente betreffen aan haar beschikbaar gesteld door de Centrumgemeente.

### **Artikel 8 – Informatieverzoeken**

1. De Centrumgemeente geeft de gemeente Zeewolde zo snel als mogelijk alle door haar gevraagde inlichtingen omtrent de uitoefening van de haar opgedragen taken en handelingsbevoegdheden voor zover deze de gemeente Zeewolde betreffen waarvan het belang niet in strijd is met het openbaar belang (mede o.b.v. de Wet openbaarheid van bestuur), onverminderd de verantwoordelijkheden van de Centrumgemeente krachtens de wet en/of de Regeling.
2. Informatieverzoeken van derden die worden gedaan op basis van of raken aan de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) en/of de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), worden behandeld door de Centrumgemeente. Over de behandeling van informatieverzoeken vindt afstemming plaats in het Intergemeentelijk Overleg, tenzij Ambtelijk overleg passender is gezien de impact en aard of inhoud van het verzoek. Behandeling van deze informatieverzoeken dient eenduidig en gelijklozend te zijn. Daartoe zullen nadere werkafspraken worden vastgesteld.



### **Artikel 9 - Inlichtingen en verantwoording**

1. De Centrumgemeente brengt bij de jaarrekening verslag uit aan de Gemeenten over de wijze waarop zij in het betreffende boekjaar invulling heeft gegeven aan haar taken en handelingsbevoegdheden inzake de Regeling.
2. Na goedkeuring van het verslag leggen de Colleges van de Gemeenten dit verslag ter vaststelling voor aan de Raden in hun gemeente (zodat het verslag deel uit zal maken van de onderscheidenlijke gemeentelijke jaarrekeningen).

### **Artikel 10 - Wijziging**

1. Deze regeling kan door de Colleges van de Gemeenten worden gewijzigd, nadat zij hiertoe onderling overeenstemming hebben bereikt doch niet eerder dan de onderscheidenlijke Raden hiermee akkoord zijn.
2. Een wijziging van de regeling is tot stand gekomen wanneer de Colleges van de Gemeenten hiermee hebben ingestemd en de raden akkoord zijn.
3. De wijziging van de regeling treedt, tenzij anders is bepaald, in werking op de dag volgend op die waarop de wijziging door de Colleges van de Gemeenten is bekendgemaakt.

### **Artikel 11 - Uittreding en opheffing**

1. De Regeling wordt opgeheven bij gelijklopend besluit tot opheffing van de Colleges van de Gemeenten.
2. Een besluit tot uittreding door het College van één van de Gemeenten, leidt eveneens tot opheffing van de Regeling.
3. Opheffing en uittreding is behoudens bijzondere omstandigheden niet mogelijk in de eerste drie jaar na inwerkingtreding van de Regeling. Van bijzondere omstandigheden is slechts sprake als hierover tussen de Colleges van de Gemeenten overeenstemming bestaat.
4. Indien een besluit tot opheffing of uittreding, als bedoeld in het eerste lid, wordt genomen geven de Colleges van de Gemeenten gezamenlijk een onafhankelijke deskundige opdracht om een opheffingsplan op te stellen.
5. Het opheffingsplan, bedoeld in het vierde lid, regelt in ieder geval de financiële en in de personele gevolgen van de opheffing. De Gemeenten dragen ieder voor vijftig procent bij in de financiële en personele gevolgen van de opheffing. Indien geen sprake is van opheffing maar uittreding, dan zijn de financiële en personele gevolgen voor rekening van de uittredende gemeente.
6. Het College van de Centrumgemeente is belast met de uitvoering van het opheffingsplan, zoals bedoeld in het vierde lid.
7. Bij het besluit tot opheffing of uittreding dient een opzegtermijn van 6 maanden in acht genomen te worden en dient het alsdan lopende boekjaar regulier financieel afgewikkeld te worden.

### **Artikel 12 - Geschillenregeling**

1. Onverminderd het gestelde in artikel 28 van de Wet gemeenschappelijke regelingen worden geschillen over de toepassing van de regeling, in de ruimste zin van het woord, onderworpen aan een niet-bindend deskundigenadvies.
2. Voordat wordt overgegaan tot het vragen van het in het eerste lid bedoelde deskundigenadvies, wordt het geschil besproken in het Intergemeentelijk Overleg, als bedoeld in artikel 8 van de regeling.
3. Indien het in het tweede lid bedoelde overleg niet tot een oplossing leidt, benoemen de Colleges van de Gemeenten elk een onafhankelijke deskundige. Beide deskundigen benoemen een derde deskundige, die tevens als voorzitter van de adviescommissie optreedt. In de opdracht, die door de Colleges gezamenlijk wordt gegeven, wordt ten minste het probleem geschetst, worden de te beantwoorden vragen geformuleerd en wordt de termijn genoemd waarbinnen de commissie haar advies dient uit te brengen.
4. De in het derde lid bedoelde commissie regelt zelf de wijze waarop zij haar advies tot stand brengt.
5. Na ontvangst van het advies treden de in het tweede lid bedoelde personen nogmaals in overleg om te trachten tot een oplossing van het geschil te komen. Indien het overleg niet tot een oplossing leidt, is elk der partijen vrij om het geschil overeenkomstig het gestelde in artikel 28 van de Wet gemeenschappelijke regelingen, voor te leggen aan Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland.

### **Artikel 13 - Duur van de regeling**

De regeling wordt getroffen voor onbepaalde tijd.

### **Artikel 14 - Inzending regeling**

Het College van de Centrumgemeente is belast met de inzending van deze regeling aan Gedeputeerde Staten van de provincie Flevoland.

### Artikel 15 - Evaluatie

Deze regeling en de uitvoering daarvan worden voor 1 januari 2017 geëvalueerd. De wijze van evaluatie wordt in het Intergemeentelijk Overleg bepaald. Het daarna volgende evaluatiemoment wordt bij die eerste evaluatie bepaald.

### Artikel 16 - Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag nadat zij is bekend gemaakt.

### Artikel 17 – Bijlagen

1. Van de Regeling maken de hierna genoemde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit:
2. Schetsmatige tekening plangebied Oosterwold d.d. @@@, met kenmerk @@@;
3. Mandatenregister
4. Schematische weergave organisatiestructuur
5. Model Anterieure overeenkomst
6. Enige verwijzing naar de Regeling zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
7. Van de in lid 1 genoemde documenten hebben de partijen een exemplaar in hun bezit en verklaren akkoord te zijn met de inhoud daarvan.
8. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Regeling en de bijlagen, gaat de tekst van de Regeling vóór de bijlagen.

### Artikel 18 - Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als Gemeenschappelijke regeling gebiedsinrichting Oosterwold

Aldus besloten door,

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere,  
Burgemeester

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde,  
Secretaris Burgemeester

### Bijlage 1: Schetsmatige tekening plangebied Oosterwold ISVO





## Bijlage 2: Mandaten register

### A. TAKEN EN BEVOEGDHEDEN GEBIEDSREGISSEUR

**I.** De taken en handelingsbevoegdheden van de Gebiedsregisseur inzake de totstandkoming van de **Anterieure overeenkomst** omvatten de volgende taken en handelingsbevoegdheden:

- het tot stand brengen van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers (faciliteren, coördineren, (laten) opstellen en namens de Gemeenten ondertekenen) op basis van het model Anterieure overeenkomst teneinde het kostenverhaal te organiseren;
- het faciliteren van initiatieven en samenbrengen van initiatiefnemers;
- het coördineren en (laten) uitvoeren van marketing en marketingplannen Oosterwold teneinde initiatieven te werven;
- het – zo nodig - betrekken van innovatieve inzet van kennisinstututen en marktpartijen
- de projectverantwoording (financieel, procesmatig en inhoudelijk) en de bijbehorende rapportageverplichtingen aan de Gemeenten;
- het coördineren van de totstandkoming van de ruimtelijke plannen (zoals bijvoorbeeld ontwikkelings- en omgevingsplannen, gebiedspaspoorten en kavelpaspoorten met betrekking tot de initiatieven);
- het begeleiden van omgevingsvergunningsprocedures met betrekking tot de initiatieven;

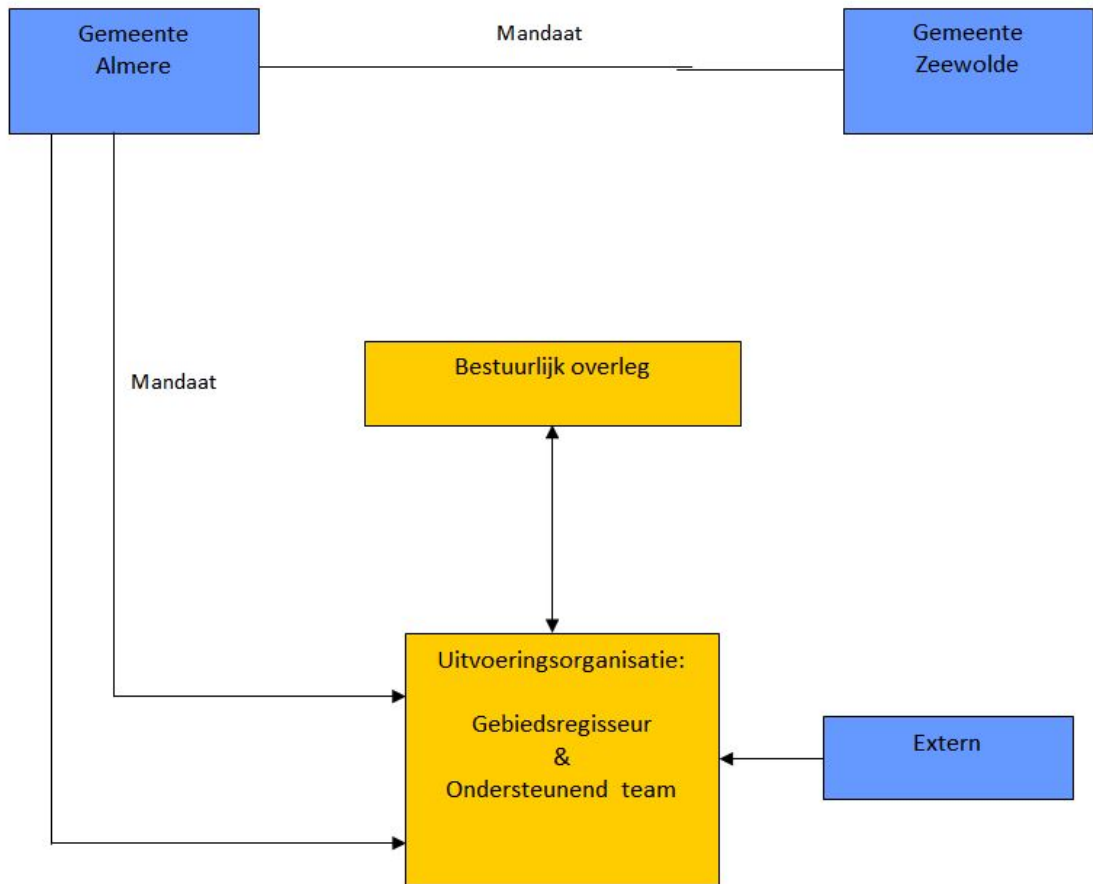
De taken en handelingsbevoegdheden van de Gebiedsregisseur worden verricht met als doel *enerzijds* de totstandkoming en ondertekening van de Anterieure overeenkomst en *anderzijds* de begeleiding van de uitvoering van de Anterieure overeenkomst. In beide rollen is hij aanspreekpunt, voorziet hij initiatiefnemers van informatie en verwijst hij initiatiefnemers zo nodig door naar de deelnemende gemeente(n) inclusief contactpersonen. Tevens begeleidt de Gebiedsregisseur initiatiefnemers bij publiekrechtelijke processen (zoals vergunningverlening e.d.).

**II.** De taken en handelingsbevoegdheden van de Gebiedsregisseur inzake de coördinatie en afwikkeling van informatieverzoeken op basis de **Wet openbaarheid van bestuur en de Wet bescherming persoonsgegevens** voor zover het de uitvoering van de Regeling betreffen:

- het afstemmen van verzoeken met het Intergemeentelijk Overleg bij complexe en/of politiek gevoelige vragen en bijbehorende antwoorden;
- het afstemmen van verzoeken met het Ambtelijk overleg bij eenvoudige en meer gestandaardiseerde vragen en bijbehorende antwoorden;
- het (laten) verzamelen van informatie ten behoeve van informatieverzoeken, het (laten) opstellen en ondertekenen van de beantwoording(en) namens de Gemeenten

De Centrumgemeente draagt zorg voor de beslissingen op bezwaar alsmede gerechtelijke procedures inzake de Wet openbaarheid van bestuur en Wet bescherming persoonsgegevens. Eventuele beslissing(en) op bezwaar worden door de Centrumgemeente genomen door de in hiërarchie hogere bevoegde functionaris(sen). Daarbij is de mandaatstructuur van de Centrumgemeente bepalend. In die gevallen heeft de Gebiedsregisseur een aanvullend informerende en afstemmende taak.

Bijlage 3: Schematische weergave organisatiestructuur



Bijlage 4: model Anterieure overeenkomst

## ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE DE GRONDEXPLOITATIE IN HET PLAN GEBIED OOSTERWOLD

Concept 26 mei 2014 (versie VII)  
*uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden*

### DE ONDERGETEKENDEN:

**[BLOK: de gemeente Almere**, zetelende te Almere, Stadhuisplein 1 te (1315 HR) Almere, ten deze krachtens artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 3 GR, juncto het Mandaatbesluit d.d. [@@] in mandaat vertegenwoordigd door de Gebiedsregisseur;]

**[BLOK: de gemeente Zeewolde**, zetelende te Zeewolde, Raadhuisplein 1 te (3891 ER) Zeewolde, ten deze krachtens artikel 171 Gemeentewet juncto artikel 3 GR juncto het Mandaatbesluit d.d. [@@] in mandaat vertegenwoordigd door de Gebiedsregisseur;]

hierna te noemen: "**de Gemeente**";  
en  
[@@], hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**";

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

### GELET OP:

- de Gemeenschappelijke regeling gebiedsinrichting Oosterwold d.d. [@@] ("**de GR**"), een regeling op grond van artikel 8, lid 3 Wet gemeenschappelijke regelingen ("**Wgr**");
- artikel 7c, lid 2 juncto artikel 7c, lid 12 van artikel I van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zevende tranche, Staatscourant 2013, nr. 16826 d.d. 21 juni 2013 [zoals dat naar verwachting in werking zal treden] in werking getreden d.d. [@@] ("**7eTr.Chw**");



- artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (“Wro”);

#### **NEMEN IN AANMERKING:**

- dat de Exploatieverordening van de Gemeente ten deze 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 (“ISVO”) hebben vastgesteld;
- dat de Gemeenten de Gebiedsregisseur hebben aangesteld om namens hen initiatiefnemers te begeleiden teneinde te komen tot uitvoering van de ISVO;
- dat de Initiatiefnemer zich heeft gemeld bij de Gebiedsregisseur met een initiatief, er toe strekkende dat op basis van de ISVO voor eigen rekening en risico van de Initiatiefnemer een Project wordt ontwikkeld;
- dat het resultaat van verkennende gesprekken is dat een Initiatiefplan is tot stand gekomen dat naar het oordeel van de Gebiedsregisseur de basis kan zijn voor realisering van een Project op basis van de ISVO;
- dat Partijen op basis van het Initiatiefplan bereid zijn het verdere traject en de in dat kader te maken afspraken vast te leggen in deze Anterieuere Overeenkomst inzake de Grondexploitatie;

#### **EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

##### **Definities**

##### Algemeen Kader:

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

##### Bebouwing:

De binnen het Projectgebied 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 eventuele Specifiek Kader.

##### Bouwsteen 1:

De werken en werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het Project in het Projectgebied ten aanzien waarvan Initiatiefnemer zelf opdrachtgever is, en welke voor diens rekening en risico worden uitgevoerd, een en ander als gespecificeerd in de als bijlage 3 opgenomen specificatie.

##### Bouwsteen 2:

De werken en werkzaamheden verband houdend met de realisering van het Project en basis voor de overeengekomen Exploitatiebijdrage, ten aanzien waarvan de Gemeente opdrachtgever is, een en ander als gespecificeerd in de als bijlage 8 opgenomen specificatie.

##### Bouwsteen 3:

PM (Vooralsnog niet van toepassing)

##### Exploitatiebijdrage:

De in het kader van het Kostenverhaal overeengekomen Exploitatiebijdrage door de Initiatiefnemer aan de publiekrechtelijk bevoegde gemeente als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (“Wro”), opgebouwd uit Waarborg 1, Waarborg 2 en de Restant-Exploitatiebijdrage;

##### Functies:

De in het Projectgebied te realiseren functies Bebouwing, Verharding, Publiek Groen, Water en (Stads)landbouw, een en ander – voor zover van toepassing – conform het Algemeen Kader en het Specifiek Kader.

##### Gemeente:

De ter plaatse van het Projectgebied publiekrechtelijk bevoegde gemeente.

##### Gebiedsregisseur:

De door de betrokken publiekrechtelijke bevoegde gezagen 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 ISVO;





#### Initiatiefnemer:

De natuurlijke of rechtspersoon of gezamenlijkheid van meerdere natuurlijke of rechtspersonen die ten aanzien van een concreet Projectgebied de onderhavige Overeenkomst aangaat met de Gemeente. 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 deze Overeenkomst.

#### Kavelweg:

Het verharde oppervlak bestemd voor verkeersdoeleinden, waarvan de as op de grens van het Projectgebied ligt en dat tot doel heeft de verkeerstechnische ontsluiting van zowel het Projectgebied, als aanpalende of verder gelegen (andere) projectgebieden mogelijk te maken, inclusief aan weerszijden een berm met zodanige breedte dat deze geschikt is voor, indien en voor zover nodig, sanitatie en/of het leggen van kabels en leidingen.

#### Kostenverhaal:

De door middel van deze 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 zekerheidstelling daarvoor.

#### Ontwikkelplan:

Het door de Initiatiefnemer voor diens rekening in overeenstemming met de Gemeente op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan als uitwerking van het Initiatiefplan, waarin het door de Initiatiefnemer te realiseren Project is vastgelegd met inachtneming van de kaders, uitgangspunten en principes zoals deze in de ISVO zijn neergelegd, inclusief aanduiding van kavelgrootte, functieverdeling over de kavel, kwaliteitsniveau, uitvoeringsmodaliteiten van de te realiseren Functies en door het Waterschap uit te voeren watertoets, eventueel aangevuld met het Specifiek Kader, voorzien van deugdelijk kaartmateriaal verbeeldende de bestaande en de toekomstige situatie, welk plan de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente behoeft en dat - waar het betreft de daarin op te nemen planologische/stedenbouwkundige aspecten - een vertaling zal vinden in de door Initiatiefnemer te verzorgen aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking en het Planologisch Kader. Het Ontwikkelplan dient enerzijds de economische uitvoerbaarheid voor de Initiatiefnemer en de Gemeente vast te leggen, en geldt anderzijds als onderlegger voor de goede ruimtelijke ordening bij het tot stand brengen van het Planologisch Kader. Als Ontwikkelplan heeft te gelden het schriftelijk door de Gemeente goedgekeurde ontwikkelplan, inclusief eventuele daarbij door de Gemeente gestelde voorwaarden.

#### Openbaar Gebied:

Alle delen van het Projectgebied waaraan een openbare functie zal worden toegekend.

#### Overeenkomst:

De onderhavige Anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie in het plangebied Oosterwold.

#### Periodieke nacalculatie:

De nacalculatie op basis van de Kostenposten Nacalculatie ([bijlage 9](#)) en Werkwijze Nacalculatie ([bijlage 10](#)), 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 Slotcalculatie kan plaatsvinden.

#### Planning:

Het bij het Initiatiefplan door Partijen indicatief vastgestelde tijdschema voor de publiekrechtelijke relevante momenten van de realisering van het Project, althans de meest geactualiseerde versie daarvan, welke als [bijlage 1](#) aan deze Overeenkomst is gehecht. Tot de publiekrechtelijk relevante momenten behoren onder meer, maar niet uitsluitend, de aanvraag van de Publiekrechtelijke medewerking, de doorlooptijd van de Publiekrechtelijke medewerking, start bouw in relatie tot bruikbaar of onherroepelijk worden van Publiekrechtelijke medewerking, eventuele fasering in de realisatie, en voortgang aangevangen realisatie in doorlopende bouwstroom.

#### Planologisch Kader:

Het ruimtelijk-planologisch plan (bestemmingsplan of inpassingsplan, eventueel met exploitatieplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening) 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 Project in het Projectgebied in ruimtelijk-planologische zin mogelijk moet maken, een en ander indien en voor zover van toepassing met gebruikmaking van de 7e Tr. Chw.

#### Project:

De zoveel mogelijk flexibele ontwikkeling van het Projectgebied, in hoofdzaak bestaande uit (indien en voor zover van toepassing): de grondverwerving, het vervaardigen van een Ontwikkelplan, het verkrijgen van goedkeuring daarop, het aanvragen van de vereiste Publiekrechtelijke medewerking, het opstellen



van het Planologisch Kader en het verrichten van alle daartoe noodzakelijke onderzoeken, de aanleg van het Openbaar Gebied, en de realisering van de functies Bebouwing, Verharding, Publiek groen, Water en (Stads)landbouw, een en ander conform het ISVO, het Ontwikkelplan en eventueel daarbij gestelde voorwaarden, het Planologisch Kader en eventueel het Specifiek Kader.

**Projectgebied:**

Het gebied, zoals aangeduid op de als bijlage 2 aan de deze Overeenkomst gehechte tekening en waarvan de kadastrale aanduidingen van de daartoe behorende gronden op bedoelde tekening eveneens staan aangegeven.

**Publiek Groen:**

De binnen het Projectgebied te realiseren functie openbaar – voor voetgangers en (eventueel) fietsers – toegankelijke groenvoorziening, waar van toepassing inclusief de aansluiting op buiten het Projectgebied gelegen (openbare) groenvoorzieningen, een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het eventuele Specifiek Kader.

**Publiekrechtelijke medewerking:**

Alle voor de realisering van het Project in het Projectgebied 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 Project 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) en wel ingediend schorsingsverzoek binnen die termijn is afgewezen.

**Publiekrechtelijke medewerking in een onherroepelijke vorm:**

De voor de realisering van het Project 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 met verrekening van Waarborg-1 en Waarborg-2.

**Slotcalculatie:**

De eindafrekening zoals die ten aanzien van de Initiatiefnemer plaatsvindt uiterlijk 25 dan wel 20 jaar na onherroepelijk worden van de voor het Projectgebied geldende Publiekrechtelijke medewerking, dan wel zoveel eerder als dat naar het oordeel van de Gemeente mogelijk en wenselijk is.

**(Stads)landbouw:**

De binnen het Projectgebied te realiseren functie (stads)land- en tuinbouw – teelt van gewassen en natuurproducten – een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het eventuele Specifiek Kader.

**Specifiek Kader:**

Specifieke of verbijzonderde uitgangspunten, randvoorwaarden en functionaliteiten voor het Project en het Projectgebied, zoals onder meer, maar niet uitsluitend:

- sanitatie
- de staat en onderhoud van Kavelwegen (voor zover in eigen beheer bij de Initiatiefnemer)
- borging van het onderhoud van Kavelwegen (voor zover in eigen beheer bij de Initiatiefnemer)
- staat en onderhoud van Publiek Groen
- in het kader van Publiek Groen te realiseren voorzieningen
- borging van het onderhoud van Publiek Groen

welke gelden naast het Algemeen Kader, indien deze bij het Ontwikkelplan tussen Partijen zijn overeengekomen, of door de Gemeente als voorwaarde bij goedkeuring van het Ontwikkelplan zijn geformuleerd,



of in het kader van deze Overeenkomst afzonderlijk zijn overeengekomen, een en ander bijgevoegd als bijlage 4.

**Structuurvisie:**

De door de Gemeenten vastgestelde Intergemeentelijke StructuurVisie Oosterwold ("ISVO"), als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, 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, benaderbaar via [www.maakoosterwold.nl](http://www.maakoosterwold.nl).

**Verharding:**

De binnen het Projectgebied te realiseren functie verhardingen – veelal verkeerskundige voorzieningen – waar van toepassing inclusief de aansluiting op buiten het Projectgebied gelegen verkeerskundige voorzieningen, een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het eventuele Specifiek Kader.

**Waarborg-1:**

Het gedeelte, ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage, dat door de Initiatiefnemer bij ondertekening van de Overeenkomst moet worden voldaan.

**Waarborg-2:**

Het gedeelte, ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage, dat door de Initiatiefnemer bij aanvraag van de Publiekrechtelijke medewerking moet worden voldaan.

**Water:**

De binnen het Projectgebied te realiseren functie waterhuishoudkundige voorzieningen, waar van toepassing inclusief de aansluiting op buiten het Projectgebied gelegen waterhuishoudkundige voorzieningen, een en ander in overeenstemming met het Algemeen Kader en het eventuele Specifiek Kader.

**Waterschap:**

Het ter plaats van het Projectgebied bevoegde Waterschap Zuiderzeeland.

**Artikel 1 Doel van de Overeenkomst**

1. Met inachtneming van het ter zake bepaalde in deze Overeenkomst:
  - zal de Initiatiefnemer voor zijn rekening en risico het Project conform het Ontwikkelplan en de Planning ontwikkelen en realiseren;
  - zal de Initiatiefnemer op basis van het Ontwikkelplan en met inachtneming van de Planning de benodigde Publiekrechtelijke medewerking aanvragen;
  - zal de Gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zich er voor inspannen dat de Publiekrechtelijke medewerking, benodigd voor de realisering van het Project, afkomt;
  - zal de Gemeente slechts opdrachtgever voor die werkzaamheden en werken zijn, en deze ook voor eigen rekening (doen) uitvoeren, die als zodanig in of bij deze Overeenkomst zijn benoemd, welke werkzaamheden en werken alsdan mede ten grondslag liggen aan het eveneens in deze Overeenkomst geregelde Kostenverhaal;
  - zal de Initiatiefnemer, met uitdrukkelijke uitsluiting van de Gemeente, verantwoordelijk zijn voor het voor eigen rekening en risico (doen) ontsluiten van het Projectgebied naar en van de bestaande openbare wegen, het voor eigen rekening en risico doen ontwateren van het Projectgebied, en het voor eigen rekening en risico uitvoering geven aan de beoogde zelfvoorzienendheid van het Projectgebied 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 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 de verdere ontwikkeling en realisering van het Project op een wijze, zoals is bepaald, casu quo aangegeven in (voor zover van toepassing) a) deze Overeenkomst, b) het Ontwikkelplan, c) het Planologisch Kader, d) het Specifiek Kader, e) het Programma van eisen civiel, f) de Planning, g) de verleende (andere) Publiekrechtelijke medewerking en h) de (overigens) 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 Wet ruimtelijke ordening.



## Artikel 2 Grondpositie Projectgebied

1. De Initiatiefnemer verklaart door ondertekening van de Overeenkomst tot de gronden behorende tot het Projectgebied in een zodanige rechtsbetrekking te staan, dat de Initiatiefnemer in staat is het Project op de betreffende gronden uit te voeren, en dat geen privaatrechtelijke belemmeringen bestaan voor volledige realisering van het Project.
2. Ten bewijze van het gestelde in het eerste lid wordt als bijlage 5 bij de Overeenkomst gevoegd:
  - het bewijs van eigendom van alle gronden behorende tot het Projectgebied, dan wel
  - bescheiden waaruit blijkt dat Initiatiefnemer beschikt over een recht op levering van alle gronden behorende tot het Projectgebied, welk recht op levering slechts in die zin voorwaardelijk mag zijn dat dit is afhankelijk gesteld van totstandkoming van Publiekrechtelijke medewerking in bruikbare of onherroepelijke vorm.
3. Indien de Gemeente bij (de goedkeuring van) het Ontwikkelplan de voorwaarde stelt dat zij een strook grond, al dan niet met waterhuishoudkundige voorziening, voor zover gelegen langs een bij een overheidsinstantie in beheer zijnde openbare weg, wenst te reserveren voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een mogelijk-ke toekomstige verbreding, komen Partijen hierbij overeen dat Initiatiefnemer op eerste aanzegging van de Gemeente de daartoe benodigde en in het Ontwikkelplan door middel van kaartmateriaal aangeduide gronden voor zover gelegen binnen het Projectgebied, nu voor alsdan aan de Gemeente verkoopt en levert voor de koopsom van € 1,- (zegge: één euro), welke eigendom de Gemeente zal aanvaarden. 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 12. In verband met de in deze bepaling opgenomen voorwaardelijke verkoop, is Initiatiefnemer gehouden de in het Ontwikkelplan als zodanig aangeduide gronden te allen tijde vrij te houden van bebouwing of gebruik die uitvoering van het doel waarvoor de voorwaardelijke verkoop plaatsvindt belemmert of zou kunnen belemmeren.

## Artikel 3 Ontwikkelplan

1. Met inachtneming van en in overeenstemming met het Algemene Kader stelt de Initiatiefnemer voor diens rekening een Ontwikkelplan op.
2. Indien de Gemeente voor het Project of het Projectgebied een Specifiek Kader heeft vastgesteld, houdt de Initiatiefnemer daarmee in het Ontwikkelplan rekening.
3. Het Ontwikkelplan behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. De goedkeuring volgt de procedure zoals voorzien in de Planning. De Gemeente kan aan de schriftelijke goedkeuring voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden kunnen ook betrekking hebben op het Kostenverhaal.
4. Indien de Initiatiefnemer niet binnen de Planning, eventueel na gezamenlijke aanpassing daarvan, een Ontwikkelplan vervaardigt dat de goedkeuring van de Gemeente kan verkrijgen, deelt de Gemeente de Initiatiefnemer mee dat de ontbindende voorwaarde van artikel 18, lid 2 sub a van deze Overeenkomst zich voordoet.
5. De goedkeuring door de Gemeente van het Ontwikkelplan 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.
6. Een goedgekeurd Ontwikkelplan zal, na totstandkoming, als bijlage 6 deel uitmaken van de Overeenkomst.

## Artikel 4 Publiekrechtelijke medewerking

1. Indien en zodra sprake is van een door de Gemeente schriftelijk goedgekeurd Ontwikkelplan, verplicht de Gemeente zich om zich in te spannen c.q. - waar het de ter zake door andere overheidsorganen te verlenen medewerking betreft - te bevorderen dat de Publiekrechtelijke medewerking op de daartoe in de Planning aangegeven moment in een onherroepelijke vorm voorhanden is. Daartoe behoort ook het in procedure brengen en vaststellen van het Planologisch Kader en het - voor zover noodzakelijk - (doen) opstellen van daartoe noodzakelijke rapportages (zoals een MER) en het voeren van de ter zake benodigde procedure(s). Indien tot het Ontwikkelplan een of meer Kavelwegen behoort waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2, lid 3, zal de Gemeente zich inspannen deze in het Planologisch Kader als zodanig bestemmen.
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 teneinde langs die weg gronden in het Projectgebied, al dan niet ten behoeve van de Initiatiefnemer, te verwerven.
3. De met het oog op het (kunnen) afkomen van de Publiekrechtelijke medewerking noodzakelijkerwijze te verrichten onderzoeken, toetsen, etc. 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 indienen van ontvankelijke aanvragen om de verkrijging van de Publiekrechtelijke medewerking voor de realisering van het Project. De aanvragen zullen moeten voldoen – en voor zover mogelijk worden getoetst aan – het Algemene Kader en – indien van toepassing – het Specifiek Kader.
5. Indien de Gemeente gehouden zal zijn om voor het Projectgebied een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wro vast te stellen of herzien vast te stellen dat afwijkt van de Overeenkomst, zal de Initiatiefnemer ter zake de realisering van het Project en het verkrijgen van de daarvoor noodzakelijke Publiekrechtelijke medewerking aan de inhoud van het exploitatieplan gebonden zijn. De inhoud van het exploitatieplan of de herziening daarvan zal prevaleren boven deze Overeenkomst voor zover deze met het exploitatieplan strijdig is, met dien verstande dat een in deze Overeenkomst overeengekomen Exploitatiebijdrage wederzijds geen aanspraak geeft 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. Die besluiten en handelingen dienen evenwel hun grondslag te vinden in externe omstandigheden, die er redelijkerwijs toe nopen dat de Gemeente daartoe overgaat, als bijvoorbeeld daartoe nopen de inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter en/of gewijzigde regelgeving. De Gemeente zal ter zake nimmer aansprakelijk zijn voor eventuele schade aan de zijde van de Initiatiefnemer.
7. Indien één van de in de leden 5 en 6 bedoelde gevallen zich voordoet, zullen Partijen overigens 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 Project, het Ontwikkelplan, het Planologisch Kader, de Planning en/of deze Overeenkomst en Annex – kunnen worden ondervangen. Datzelfde zullen Partijen doen indien de Publiekrechtelijke medewerking niet (tijdig) in een onherroepelijke vorm afkomt, casu quo verleende Publiekrechtelijke medewerking door de bestuursrechter wordt geschorst en/of vernietigd. Mits Partijen zich met de wijziging(en), als blijkend uit bedoeld onderzoek/overleg, kunnen verenigen en daarbij uiteraard ook rekening houdend met hun wederzijdse belangen, posities, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden nemen Partijen ook een inspanningsverplichting op zich onder de in de vorige volzinnen bedoelde omstandigheden aan (de realisering van) een dergelijke wijziging van (het betreffende onderdeel van) het Project, het Ontwikkelplan, het Planologisch Kader, de Planning en/of deze Overeenkomst en Annex hun medewerking te verlenen.
8. Behoudens legeskosten zal de Gemeente in verband met de door haar te verlenen medewerking aan de (verdere) ontwikkeling en realisering van het Project 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 in artikel 6.1 bedoelde Exploitatiebijdrage.

#### **Artikel 5 Bijzondere eisen aan de Projectontwikkeling**

1. De Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor een vergunning in te dienen voordat het Ontwikkelplan door de Gemeente schriftelijk is goedgekeurd.
2. 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 Algemene Kader, en het eventuele Specifiek Kader.
3. 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 in het Projectgebied 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 € [@@] zegge: [@@]euro verschuldigd, waar het betreft de door de Gemeente te verlenen medewerking aan de ontwikkeling en realisering van het Project conform Bouwsteen 2, met de betaling waarvan het kostenverhaal en de kostenverevening terzake “anderszins zijn verzekerd” als bedoeld in artikel 6.17 Wro.
2. Het in lid 1 bedoelde bedrag zal jaarlijks, te rekenen vanaf prijspeildatum 1 januari 2014 (2014=100), tot aan het moment van (de) betaling(en) ervan, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (gemiddeld CPI alle

- huishoudens), op de meest recente tijdbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
3. De Initiatiefnemer zal de Exploitatiebijdrage berekend volgens lid 1 en lid 2 aan de Gemeente voldoen op het moment waarop het Planologisch Kader onherroepelijk is geworden, dan wel het moment dat de Initiatiefnemer op basis van Publiekrechtelijke medewerking in bruikbare vorm, op een eerder moment dan de onherroepelijkheid van het Planologisch Kader feitelijk start met de realisatie van het Project.
  4. Een gedeelte van de Exploitatiebijdrage ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage ("Waarborg-1") wordt door de Initiatiefnemer bij ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente voldaan ter dekking van de door de Gemeente gemaakte en nog te maken organisatiekosten. Een tweede gedeelte van de Exploitatiebijdrage ter grootte van 10% van de Exploitatiebijdrage wordt voldaan bij de eerste aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking door de Initiatiefnemer ("Waarborg-2"). Waarborg 1 en Waarborg 2 worden verrekend met de Restant-Exploitatiebijdrage op het moment dat deze volgens deze bepaling aan de Gemeente verschuldigd wordt. Indien de Initiatiefnemer geen aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking indient, ontstaat voor de Initiatiefnemer geen recht van restitutie of verrekening van de reeds voldane Waarborg-1.
  5. Indien en voor zover de Initiatiefnemer de verschuldigde Exploitatiebijdrage later voldoet dan volgt uit het bepaalde in lid 3, dan 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. De voldoening van de krachtens deze Overeenkomst door de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigde Exploitatiebijdrage wordt verzekerd door middel van een door de Initiatiefnemer ten genoegen van de Gemeente af te geven bankgarantie volgens het als [bijlage 7](#) bijgevoegde model ter hoogte van de na betaling van Waarborg-1 en Waarborg-2 overblijvende Restant-Exploitatiebijdrage ter grootte van 80% van de Exploitatiebijdrage, uiterlijk af te geven bij aanvraag door de Initiatiefnemer van de Publiekrechtelijke medewerking.
  7. Indien de Initiatiefnemer niet uiterlijk bij de aanvraag om Publiekrechtelijke medewerking een bankgarantie conform het bepaalde in lid 7 stelt, verbeurt Initiatiefnemer een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter hoogte van het bedrag van de Exploitatiebijdrage als bedoeld in lid 1, 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. **[OPTIE; voors als nog niet van toepassing]**In de Exploitatiebijdrage als bedoeld in dit artikel is verdisconteerd een fondsbijdrage (bestemmingsreserve) wegens [@@]als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro juncto artikel 6.13, lid 7 Wro ("Bouwsteen 3"). Deze fondsbijdrage vindt haar basis in de Structuurvisie waarin aanwijzingen zijn gegeven over de bestedingen die ten laste van het fonds komen.
  9. **[OPTIE; voors als nog niet van toepassing]**In de Exploitatiebijdrage als bedoeld in het eerste lid van dit artikel zijn opgenomen:
    - financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van de Structuurvisie aan ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro, gespecificeerd in de Specificatie Bouwsteen 3 ([bijlage 8](#)).
  10. Geen nabetaling of restitutie vindt plaats indien en voor zover de Gemeente er toe overgaat een exploitatieplan vast te stellen en een conform het exploitatieplan berekende exploitatiebijdrage op een hoger respectievelijk lager bedrag zou zijn vastgesteld, onverminderd hetgeen in artikel 7 omtrent Periodieke nacalculatie en Slotcalculatie is overeengekomen.
  11. Partijen komen nadrukkelijk overeen dat de Gemeente geen uitvoerings- casu quo aanlegplicht heeft voor de in de Specificatie ([bijlage 3](#)) vermelde werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 5. 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 werken en werkzaamheden, 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.
  12. Partijen onderkennen dat tussen het moment van voldoening van de Exploitatiebijdrage en de feitelijke uitvoering c.q. aanleg van werken en werkzaamheden een aanzienlijk tijdsspanne kan zitten, die direct verband houdt met de (lange) ontwikkeltermijn van de ISVO.

#### **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 het eerste lid voor zover het betreft de in Kostenposten Nacalculatie ([bijlage 9](#)) vermelde kostenposten, en overeenkomstig

de werkwijze zoals deze in de Werkwijze Nacalculatie ([bijlage 10](#)) is uitgewerkt. De nacalculatie zal door de Gemeente plaatsvinden op basis van de meest recente gegevens; de Initiatiefnemer kan de wens uiten door een extern bureau een second opinion te laten uitvoeren. 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.

2. 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, vermeerderd met een enkelvoudige rentevergoeding ter grootte van 2 % 's-jaars over het betreffende bedrag, gerekend vanaf het moment van betaling van het betreffende onderdeel van de Exploitatiebijdrage aan de Gemeente.
3. Indien en voor zover blijkt dat op het moment van de Periodieke nacalculatie ten aanzien van de Initiatiefnemer geen Slotcalculatie kan worden opgesteld, zal de Periodieke nacalculatie conform het eerste lid vervolgens telkens elke 5 jaar worden herhaald.
4. Uiterlijk 25 (vijfentwintig) jaar dan wel – voor zover op dat moment de wetgeving zulks niet toelaat – 20 (twintig) jaar nadat de uit deze Overeenkomst voortgevloeide Publiekrechtelijke medewerking onherroepelijk is geworden, zal op verzoek van de Initiatiefnemer 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 (de goedkeuring van) het Ontwikkelplan de voorwaarde stelt dat de Gemeente in haar opdracht een of meer Kavelwegen aanlegt (onder meer) op gronden in het Projectgebied, 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 het Projectgebied, nu voor alsdan aan de Gemeente voor de koopsom van € 1,= (zegge: één euro), en verbindt de Initiatiefnemer 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 Project vereiste Publiekrechtelijke medewerking, en onder de ontbindende voorwaarden van artikel 18. Bij toepassing van deze bepaling zullen de met de aanleg van de Kavelweg(en) gemoeide kosten 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 zal daarop de Wegenverkeerswetgeving van toepassing zijn.
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 12](#).
4. Indien de Gemeente bij (de goedkeuring van) het Ontwikkelplan niet de voorwaarde stelt dat de Gemeente in haar opdracht een of meer Kavelwegen aanlegt (onder meer) op gronden in het Projectgebied, zal de Initiatiefnemer de Kavelweg(en), voor het gedeelte dat is gelegen op de gronden van Initiatiefnemer, voor eigen rekening en risico realiseren en onderhouden volgens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften zoals deze volgen uit (onder meer) het Bouwbesluit, gemeentelijke verordeningen (waaronder APV), het Specifiek Kader en het Publiekrechtelijk kader.
5. De Initiatiefnemer is in het geval bedoeld in lid 4 in alle geval 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 definitie dat de as van de Kavelweg is gelegen op de erfgrans van het Projectgebied van Initiatiefnemer en dat van een andere eigenaar of Initiatiefnemer.
6. De Initiatiefnemer is in het geval bedoeld in lid 4 in alle geval gehouden om alleen, dan wel tezamen met alle (ook toekomstige) eigenaren van omliggende gronden die voor de ontsluiting van hun gronden c.q. Projectgebieden aangewezen zijn op dezelfde Kavelweg (in eigen beheer), door middel van het treffen van privaatrechtelijke voorzieningen zoals de oprichting van casu quo – voor zover deze reeds bestaat – deelname aan een vereniging van eigenaren 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 projectgebied 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 richtige nakoming mede afhankelijk is van derden.

7. De verplichtingen van de Initiatiefnemer als bedoeld in de leden 4, 5 en 6 gelden ten opzichte van (toekomstige) eigenaren van omliggende gronden van het Projectgebied 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 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.
8. Een Kavelweg als bedoeld in lid 4 en lid 5 zal niet openbaar zijn door gebruik of bestemming, en zal hebben te gelden als eigen weg. Het onderhoud en de regulering van het gebruik van deze Kavelweg zal geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer zijn, al dan niet tezamen met de derden 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. Indien de Gemeente bij (de goedkeuring van) het Ontwikkelplan de voorwaarde stelt dat de Initiatiefnemer in het Projectgebied een in het Ontwikkelplan aan te duiden gedeelte of percentage van het Projectgebied inricht en ingericht houdt als Publiek Groen, zal de Initiatiefnemer bedoeld Publiek Groen, voor het gedeelte dat is gelegen op de gronden van Initiatiefnemer, voor eigen rekening en risico realiseren en onderhouden.
2. De Initiatiefnemer is in het geval bedoeld in lid 1 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 (voet- en (eventueel) fietspaden met bijbehorende voorzieningen een en ander indien en voor zover opgenomen in het Specifiek Kader ([bijlage 4](#))), alsmede voorzieningen teneinde het Publiek Groen af te scheiden van de niet-openbaar toegankelijke delen van het Projectgebied, komen ten laste van de Initiatiefnemer.
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 het Projectgebied 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 in het Projectgebied, 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 projectgebieden 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 bepaling 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 het Projectgebied bestaande sloten behoren, aan te duiden op een bij het Ontwikkelplan gevoegde kaart van het Projectgebied, is de Initiatiefnemer gehouden om voor eigen rekening en risico het beheer en onderhoud van de sloot c.a., conform de daarvoor geldende publiekrechtelijke regelgeving, te verzorgen.
2. Indien tot het Projectgebied bestaande sloten, tochten of vaarten behoren, aan te duiden op een bij het Ontwikkelplan gevoegde kaart van het Projectgebied, verplicht de Initiatiefnemer zich door deze onherroepelijk te gedogen dat het Waterschap of de Provincie 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 het Waterschap en de Provincie noodzakelijk worden geacht.

3. In verband met de in het tweede lid opgenomen gedoogplicht, is Initiatiefnemer gehouden de sloot, 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 de leden 2 en 3 gelden ten opzichte van het Waterschap en de Provincie 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 en aan de orde ter kennis van 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. De verplichtingen van de Initiatiefnemer als bedoeld in de leden 2 en 3 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 ter zake in de vorm van een aanpassing van het Project, de Planning en/of deze Overeenkomst, daarbij rekening houdend met hun ter zake in het geding zijnde belangen, taken en verantwoorde lijkheden.
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 der zaak voor risico van de Initiatiefnemer behoren te blijven.

#### **Artikel 12 Schade als gevolg van de Projectontwikkeling**

1. De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan eigendommen van de Gemeente of derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt als gevolg van door - of in opdracht van - de Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisering van het Project, 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 ook hiertoe. 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 een toereikende verzekering af te sluiten, die ook de gemeentelijke aansprakelijkheid ter zake dekt. De Initiatiefnemer zal de ter zake verschuldigde premies stipt voldoen.
2. De Initiatiefnemer zal, indien de Gemeente deze voorwaarde bij de goedkeuring van het Ontwikkelplan heeft gesteld, voor zijn rekening en risico een plan inzake de bouwlogistiek opstellen, welk plan de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente behoeft. De Initiatiefnemer zal er voor zorgdragen dat het bouwverkeer met betrekking tot de realisering van het Project conform dat plan wordt afgewikkeld.

#### **Artikel 13 Planschadeverhaal**

1. De Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de door de Gemeente uit hoofde van daartoe onherroepelijk geworden zijnde besluiten aan derden toegekende tegemoetkomingen in planschade (planschadevergoedingen) als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, inclusief de ter zake verschuldigde renten en kosten, welke planschade het gevolg is van de wijziging van het planologisch regime ter plaatse van het Projectgebied ten behoeve van het aldaar kunnen realiseren van het Project. Indien de Gemeente in dat kader ook rechtens gehouden moet worden voldaan griffiegeld, kosten van door verzoekers om planschade ingewonnen bijstand van juridisch en/of andere aard, en/of proceskostenveroordelingen te voldoen, dan zal de Initiatiefnemer ook die kosten aan de Gemeente vergoeden. De Initiatiefnemer zal bedoelde tegemoetkomingen (planschadevergoedingen), renten en andere kosten aan de Gemeente voldoen binnen twee weken na het onherroepelijk geworden zijn van het besluit op de betreffende aanvraag om een tegemoetkoming in planschade (planschadevergoeding).
2. Op de behandeling van bedoelde aanvragen zal de gemeentelijke procedureverordening ([bijlage 11](#)) van toepassing zijn of een daarvoor in de plaats komende regeling.



3. De Initiatiefnemer zal door de Gemeente tijdig worden betrokken bij onder meer ingediende aanvragen om planschadevergoeding, ter zake uitgebrachte adviezen, ter zake te nemen beslissingen en ter zake ingestelde (hoger) beroepen.
4. De Initiatiefnemer zal aan de Gemeente vergoeden de daadwerkelijk en aantoonbaar door de Gemeente gemaakte kosten, verbonden aan de advisering aan de Gemeente door een externe adviseur/adviescommissie met betrekking tot een ingediende aanvraag om planschadevergoeding, en mits die aanvraag geacht wordt voor een inhoudelijke beoordeling in aanmerking te komen en bedoelde advieskosten redelijk en gebruikelijk zijn te achten. Daarbij zal de Gemeente het daarheen leiden dat de advisering omtrent ingediende aanvragen om planschadevergoedingen zo efficiënt mogelijk zal plaatsvinden, opdat bedoelde advieskosten zo laag mogelijk zijn.

#### **Artikel 14 Planning**

1. Bij de realisering van het Project geldt de tussen Partijen overeengekomen Planning voor zover betrekking hebben op het traject tot en met een door de Gemeente goedgekeurd Ontwikkelplan als bindend.
2. Voor het overige geldt de tussen Partijen overeengekomen Planning als indicatief. Partijen streven er naar het bepaalde in de Planning in acht te nemen. Partijen onderkennen daarbij dat de haalbaarheid van de Planning ondermeer afhankelijk is van het afkomen van de daarvoor benodigde Publiekrechtelijke medewerking in een bruikbare of onherroepelijke vorm.
3. Partijen kunnen, rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen, de Planning in gezamenlijk overleg aanpassen, en leggen de overeengekomen aanpassing schriftelijk vast.

#### **Artikel 15 Hoofdelijkheid**

1. Indien de Initiatiefnemer bestaat uit meer dan een 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 16 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) overdragen 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. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, weigeren.
2. 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 verlangen dat de Initiatiefnemer (hoofdelijk) garant blijft staan voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst.
3. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de uitgifte door de Initiatiefnemer conform het Ontwikkelplan van door hem in het Projectgebied aan te leggen kavels (kavelgewijze verkoop).
4. 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 de verplichting tot het voldoen van Waarborg-1, Waarborg-2 en het stellen van de bankgarantie, na te zullen komen.
5. 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 een rechtspersoon binnen het concern waarvan de Initiatiefnemer deel uitmaakt, zeggenschap verkrijgt. De Gemeente zal een dergelijke toestemming niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van het uitgevoerd worden van de over te dragen verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, 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.

#### **Artikel 17 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 gronden behorende tot het Projectgebied, 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 gebruik- of genotsrecht woordelijk op te nemen. De verplichting tot opnemning vervalt, zodra de termijn waarvoor de Overeenkomst geldt, is vervallen, ofwel de Gemeente schriftelijk verklaart geen aanspraak te maken op toepassing van deze bepaling.
2. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming ten aanzien van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete verbeurd ter hoogte van de in artikel 6 overeengekomen Exploitatiebijdrage voor iedere overtreding of niet-nakoming, alsmede een boete van eenhonderd euro (€ 100,00) 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 onverminderd het recht van de Gemeente 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 dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerzaam 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 boete-bepalingen als hiervoor vermeld.

#### **Artikel 18 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 inhoud meer kan worden gegeven - dan wel overigens 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 is overigens gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
  - a. een door de Gemeente schriftelijk goedgekeurd Ontwikkelplan komt niet tot stand binnen de in de Planning, als bedoeld in artikel 10, lid 1, daarvoor overeengekomen periode, althans in elk geval niet binnen twee jaar na ondertekening van deze Overeenkomst;
  - b. het Planologisch Kader stuit op zodanige juridische of bestuurlijke bezwaren dat deze niet kan worden vastgesteld, dan wel onomstotelijk komt vast te staan dat het Planologisch Kader niet onherroepelijk wordt;
  - c. onomstotelijk is gebleken van de onmogelijkheid om de ten behoeve van (wezenlijke delen van) het Project benodigde vergunningen of toestemmingen van andere overheden te verkrijgen;
  - d. 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 de ISVO (Oosterwold) of het Project betreffende.
3. Indien en zodra zich de situatie voordoet dat een van de ontbindende voorwaarden krachtens het tweede lid van deze bepaling intreedt, dienen Partijen in overleg te treden om gezamenlijk te bezien of de Overeenkomst zodanig aangepast kan worden dat volledige ontbinding ervan kan worden voorkomen.
4. Ontbinding zal geen terugwerkende kracht hebben. Reeds uitgevoerde prestaties zijn niet onverschuldigd.
5. In geval van ontbinding op de voet van lid 2 sub a heeft de Initiatiefnemer aanspraak op restitutie van Waarborg-1, indien en voor zover voldaan. In geval van ontbinding op de voet van lid 2, sub b, c en d heeft Initiatiefnemer aanspraak op restitutie van Waarborg-1 en Waarborg-2, indien en voor zover voldaan.

#### **Artikel 19 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, 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. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling van artikel 21 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval de toepasselijkheid van het eerste lid door één van de Partijen betwist wordt.
  3. 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.
  4. Het bepaalde in artikel 18, lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 20 Einde Overeenkomst**

1. De Overeenkomst eindigt van rechtswege doordat wederzijds alle verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst zijn vervuld, door betaling of door het uitvoeren of aanleggen van werken of werkzaamheden, dan wel anderszins, zulks onverminderd de mogelijkheid van nacalculatie als bedoeld in artikel 7, alsmede de mogelijkheid van overdracht van gronden waarop Openbaar Gebied is of zal worden gerealiseerd.
2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren, tot en met de Slotcalculatie.

#### **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 mochten slagen een regeling in der minne te bewerkstelligen, dan zal het betrokken geschil - tenzij de beslechting ervan tot de competentie van de bestuursrechter behoort - op vordering van de meest gerede partij worden beslecht door de rechtbank Midden-Nederland.
3. Partijen kunnen echter in onderlinge overeenstemming 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 overigens inspannen om vertraging in de uitvoering van deze Overeenkomst te voorkomen, c.q. zoveel mogelijk te beperken.

#### **Artikel 22 Algemene bepalingen**

1. De in deze Overeenkomst aangeduide bijlagen maken van deze overeenkomst een onverbreekelijk onderdeel uit. Bij (vermeende) tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
3. Het in de considerans van deze Overeenkomst vermelde maakt een onverbreekelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.
4. De kopjes boven de artikelen van deze Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.
5. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan 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 strekking van de te vervangen bepaling(en).
6. Indien ingevolge deze Overeenkomst de medewerking, goedkeuring, instemming, besluitvorming etc. van de Gemeente is vereist, dan wordt daarmee de medewerking, goedkeuring, instemming, besluit etc. van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij uit de betreffende bepalingen van deze Overeenkomst of de toepasselijke wetgeving blijkt dat bedoelde medewerking, goedkeuring, instemming, etc. door de gemeenteraad moet worden verleend.
7. Waar in deze Overeenkomst wordt vermeld 'de Gemeente' wordt daaronder tevens, tenzij anders aangegeven, verstaan het in dat kader ter zake bevoegde bestuursorgaan of bestuursorganen.
8. Partijen doen, behoudens het bepaalde in artikel 18 en een ontbinding in verband met een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, afstand van het recht ontbinding van deze Overeenkomst te verlangen, voor zover de wet zulks toelaat.
9. Bedragen als vermeld in deze Overeenkomst luiden – tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld – steeds exclusief omzetbelasting voor zover verschuldigd.
10. Met de rechtsgeldige ondertekening van de Overeenkomst komen alle voorgaande overeenkomsten en afspraken tussen Partijen ten einde, waardoor deze alsdan geen rechtskracht meer zullen hebben.



11. Wijzigingen van deze 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 2 Wro binnen twee weken na ondertekening kennis geven van het gesloten zijn van de Overeenkomst in [@@].
2. Bij deze kennisgeving zullen burgemeester en wethouders van de Gemeente kennis geven van de zakelijke inhoud, weer te geven als volgt: [@@]

### **Artikel 24 Bijlagen**

Bij deze Overeenkomst (gaan) behoren de volgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen:

Bijlage 1: Planning

Bijlage 2: Kaart Projectgebied

Bijlage 3: Specificatie Bouwsteen 2

Bijlage 4: Specifiek Kader

Bijlage 5: Bewijsstukken als bedoeld in artikel 2, lid 2

Bijlage 6: zodra tot stand gekomen: Goedgekeurd Ontwikkelplan

Bijlage 7: Model-bankgarantie

Bijlage 8: Specificatie Bouwsteen 1

Bijlage 9: Kostenposten Nacalculatie

Bijlage 10: Werkwijze Nacalculatie

Bijlage 11: Procedureverordening planschade gemeente **[Almere][Zeewolde]**

Bijlage 12: Model-voorwaarden aankoop gronden voor Kavelweg

Bijlage 13: **[OPTIE:SpecificatieBouwsteen3]**

*Handtekeningenpagina:*

*ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE DE GRONDEXPLOITATIE IN HET PLANGEBIED OOSTERWOLD*

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te [@@] op [@@].

#### **de Gemeente**

Door: [@@] Door: [@@]

Functie: [@@] Functie: [@@]

[@@]

#### **de Initiatiefnemer**

Door: [@@] Door: [@@]

Functie: [@@] Functie: [@@]

[@@]