

Anterieure exploitatieovereenkomst

Prinses Irenelaan 1a

Gemeente Tynaarlo

5 juli 2018

Overeenkomst

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Noord West Development B.V.**, gevestigd te Stadskanaal, Patrijspoort 3, (9501KA), Postbus 28, 9500AA, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69585067, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Legro Holding B.V.**, gevestigd te Paterswolde, Prinses Irenelaan 1 a, 9765AL Paterswolde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58934642, welke vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid JPV Development B.V., gevestigd te Paterswolde, Prinses Irenelaan 1 a, 9765AL Paterswolde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63203901, welke laatste vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer J. Paas te Groningen; en **M. Nooren Holding B.V.**, Bakboord 60, 9501KG Stadskanaal, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02322200, welke vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer M.J.F. Nooren te Stadskanaal; Noord West Development hierna genoemd: "**initiatiefnemer**";

en

het publiekrechtelijk orgaan de **gemeente Tynaarlo**, kantoorhoudende aan het Kornoeljeplein 1, 9481 AW te Vries met als postadres Postbus 5, 9480 AA Vries, op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. M.J.F.J. Thijsen in zijn hoedanigheid als burgemeester van voornoemde gemeente, die op grond van de mandaatregeling als ondertekeningbevoegde voor deze overeenkomst heeft aangewezen, de heer mr. W.B. Aardema, manager team Ruimte en Ontwikkeling, hierna genoemd: "**de Gemeente**"

Initiatiefnemer en de gemeente hierna gezamenlijk te noemen: "**partijen**"

in aanmerking nemende dat:

- initiatiefnemer eigenaar is van de locatie: Prinses Irenelaan 1a (locatie: voormalige gemeentehuis) te Eelde en het perceel EDE02 D 3180 G 0 (3694 - 3), zoals aangegeven op de bijgevoegde kadastrale kaart welke als **bijlage 1** wordt toegevoegd;
- initiatiefnemer streeft naar een (her)ontwikkeling van de bovengenoemde locatie door: de herontwikkeling van het Rijksmonument naar zorgappartementen, waarbij het Rijksmonument zo veel mogelijk in tact gelaten wordt (fase 1). Fase 2 de realisatie van twee groepswooningen betreft (gedacht wordt aan 2 keer 6 wooneenheden) voor verstandelijk beperkten, achter het voormalig gemeentehuis, verder te noemen: "initiatief".
- het college kennisgenomen heeft van het initiatief en kaders heeft vastgesteld op basis waarvan het initiatief nader uitgewerkt dient te worden.
- Nadat naar het oordeel van het college voldaan is aan de volgende voorwaarden wordt het initiatief in procedure gebracht:
 - het ontwerp is uitgewerkt op basis van de gestelde kaders
 - de reacties vanuit de omgeving zijn meegewogen bij de totstandkoming van het ontwerp;
- deze kaders en voorwaarden als **bijlage 2** aan deze overeenkomst wordt gehecht;
- naar alle waarschijnlijkheid de initiatiefnemer de voorkeur heeft voor een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 Wabo) voor de herontwikkeling van het rijksmonument (fase 1) en de voorkeur heeft voor een bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van de twee groepswooningen aan de achterzijde (fase 2).
- initiatiefnemer bereid is alle op basis van de Wro redelijkerwijs voor kostenverhaal in aanmerking komende kosten vanwege het voorgenomen initiatief voor zijn rekening te nemen.

- er nog afspraken gemaakt dienen te worden over de eventuele aankoop van de gemeentelijke weg Prinses Irenelaan 1a gelegen achter het perceel om zodoende mogelijk te kunnen maken dat beide ontwikkelingen in één landschapsplan ontwikkeld kunnen worden, waar geen auto- (en fiets)verkeer komt.
- voor het eventueel onttrekken van de weg er nog een procedure doorlopen moet worden via de gemeenteraad.
- de kosten voor het eventueel onttrekken en verplaatsen van de weg eveneens op initiatiefnemer verhaald worden en hiervoor afspraken gemaakt zullen worden in de alsdan te sluiten koopovereenkomst. Deze kosten maken derhalve geen onderdeel uit van deze overeenkomst.
- initiatiefnemer voorts de bereidheid heeft voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst een zogenoemde planschadeovereenkomst met de Gemeente te sluiten voor de eventuele planschadekosten welke ontstaan vanwege het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van voornoemd plan.

zijn overeengekomen als volgt:

Inspanningsverplichting partijen

1. Het college heeft kennis genomen van het onderhavig initiatief en heeft kaders en voorwaarden vastgesteld daarvoor, zoals verwoord in **bijlage 2**. Nadat het initiatief verder is uitgewerkt op basis van die kaders, voldaan is aan de voorwaarden zulks ter beoordeling door de gemeente, kan het initiatief in procedure gebracht worden. Initiatiefnemer heeft de voorkeur voor het aanvragen van een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 Wabo) voor de herontwikkeling van het rijksmonument (fase 1) en de voorkeur voor een bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van de twee groepswooningen aan de achterzijde (fase 2). Nadat het college positief heeft besloten dat het initiatief voldoende is uitgewerkt op basis van de hiervoor genoemde voorwaarden, zullen partijen medewerking verlenen aan het opstellen, in procedure brengen en alle daarmee samenhangende vervolgpcedures betreffende de uitgebreide omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan die nodig zijn voor de realisatie en het gebruik van het door de initiatiefnemer beoogde initiatief, een en ander onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders (uitgebreide omgevingsvergunning) en de gemeenteraad (bestemmingsplan en mogelijk uitgebreide omgevingsvergunning) en de rechtsmogelijkheden van derden.
2. Initiatiefnemer is ermee bekend dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad een zelfstandige afweging zal maken omtrent het al dan niet verlenen van de uitgebreide omgevingsvergunning en het vaststellen van het bestemmingsplan. De Gemeente is niet aansprakelijk indien deze publiekrechtelijke besluiten niet onherroepelijk worden.

Planbegeleiding

3. De stukken voor de ter zake benodigde de uitgebreide omgevingsvergunning en voor het bestemmingsplan (inclusief het opstellen van de inspraaknota in voorontwerpfase (indien nodig) en zienswijzennotie(s) in de ontwerpfase) en het bestemmingsplan worden in opdracht van initiatiefnemer door een adviseur opgesteld.
4. Deze stukken worden getoetst en beoordeeld door de gemeente en zo nodig en voor zover mogelijk door initiatiefnemer aangepast een en ander op aanwijzen en verzoek van de gemeente.
5. Kosten die gemoeid zijn met het (laten) opstellen van de onderzoeken c.q. opstellen van benodigde rapporten, de uitgebreide voorbereidingsprocedure en het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de door de gemeente te verhalen kosten zoals genoemd in de artikelen 8 en 9.

Inspraak en communicatie

6. De Gemeente en Initiatiefnemer maken nadere werkafspraken over de communicatie naar omwonenden. Er is wel rekening gehouden met publicaties deze kosten maken onderdeel uit van de door de gemeente te verhalen kosten zoals genoemd in de

- artikelen 8 en 9. Eventuele informatieavonden zullen rechtstreeks door de initiatiefnemer worden betaald. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de door de gemeente te verhalen kosten zoals genoemd in de artikelen 8 en 9.
7. De Gemeente blijft zelfstandig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de communicatie behouden gedurende de ruimtelijke procedure.

Financiën

8. Uitgaande van de Wro- en Bro plankostensystematiek is Initiatiefnemer aan de Gemeente een vergoeding van te maken en gemaakte kosten verschuldigd als vermeld in artikel 9.a, waarbij is uitgegaan van zo nauwkeurig mogelijke ramingen.
9. Met inachtneming van het gestelde in artikel 8 van deze overeenkomst, komen partijen overeen dat Initiatiefnemer aan de Gemeente de navolgende voor kostenverhaal in aanmerkende kosten dient te voldoen:
- De geraamde kosten inzake de planbegeleiding, inclusief contractvorming en civieltechnische werkzaamheden zoals deze zijn weergegeven op de tekening welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd en de overige – en onvoorzien kosten, bedragen in totaal €94.869,-. Over dit bedrag is geen btw verschuldigd. Het bedrag zal tussen partijen niet worden verrekend, behoudens het bepaalde in artikel 22 van deze overeenkomst.
 - Indien ten behoeve van het project nog andere civieltechnische werkzaamheden dan hiervoor onder a. genoemde en voor zover dit aan het initiatief valt toe te rekenen dienen te worden verricht, dan wordt hiervoor een separate raming opgesteld een en ander zoals nader uitgewerkt in artikel 13 van deze overeenkomst. Die eventuele kosten maken thans geen onderdeel uit van het bedrag genoemd onder “a”.
 - De betaling van het onder “a” van dit artikel genoemde bedrag dient in twee termijnen te worden voldaan. De eerste betaling, ter hoogte van € 71.151,75 dient binnen 14 dagen na het tekenen van deze overeenkomst door beide partijen te geschieden. De tweede termijn ter hoogte van € 23.717,25 dient door initiatiefnemer te zijn voldaan binnen 14 dagen na de dag dat bestemmingsplan welke voor fase 2 zal worden opgesteld is vastgesteld.
De gemeente stuurt initiatiefnemer een factuur voor de betalingen van de hierboven genoemde termijnen.
10. Onder de exploitatiebijdrage valt één te voeren ruimtelijke procedure per fase, derhalve voor fase 1 en voor fase 2 één procedure. Indien gedurende het project vanwege initiatiefnemer of vanwege een uitspraak van een rechter een nieuwe procedure gevolgd dient te worden, dan maken partijen opnieuw afspraken over de te betalen exploitatiebijdrage. Eventuele beroepen tegen het bestemmingsplan zullen extra kosten met zich meebrengen, die niet in voormeld bedrag begrepen zijn en afzonderlijk bij initiatiefnemer in rekening zullen worden gebracht. Indien de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, treden partijen in overleg of en in hoeverre er een nieuwe procedure gevolgd zal worden en over de alsdan opnieuw te betalen exploitatiebijdrage.
- 11.1 Initiatiefnemer dient ten behoeve van de realisatie van het initiatief aanvragen voor een omgevingsvergunning in te dienen. De legeskosten van die omgevingsvergunningen maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst en worden separaat bij initiatiefnemer in rekening gebracht.
- 11.2 Initiatiefnemer dient ten behoeve van de aanleg van een inrit te voldoen aan een meldingsplicht hiervoor. De eventueel hieraan verbonden legeskosten dienen apart door Initiatiefnemer te worden voldaan en maken geen deel uit van deze overeenkomst.
- 12.1 In het geval de betaling van initiatiefnemer te laat plaatsvindt verstuurt de gemeente eerst een ingebrekestelling met daarin de aanzegging om alsnog binnen veertien (14) dagen na de ingebrekestelling te betalen. Blijft de betaling uit dan is de gemeente gerechtigd om vanaf dat moment een rekenrente ter hoogte van de wettelijke rente op basis van handelstransacties in rekening te brengen. Deze bepaling geldt eveneens indien de gemeente te laat is met een betaling voortvloeiende uit deze overeenkomst.

- 12.2 Naast dan wel bovenop de boete zoals beschreven in lid 1. van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht op schadevergoeding wegens gehele of gedeeltelijke niet nakoming van deze overeenkomst.

Civiltechnische werkzaamheden

- 13.1 Initiatiefnemer heeft de wens om een gedeelte van de Prinses Irenelaan 1a gelegen achter het terrein te onttrekken aan de openbaarheid. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad moeten hier nog een besluit over nemen. Indien hiertoe wordt besloten, dienen partijen daarnaast dan nog afspraken te maken over de koopprijs van deze weg. De gemeenteraad dient vervolgens een procedure te starten met betrekking tot de onttrekking van de weg aan de openbaarheid. Alle kosten met betrekking tot die procedure zijn voor rekening van initiatiefnemer. Indien de weg (gedeelte Prinses Irenelaan, direct achter het voormalig gemeentehuis) onttrokken wordt, dient door initiatiefnemer minimaal een langzaamverkeersverbinding aangelegd te worden. Partijen zullen in de alsdan te sluiten koopovereenkomst nadere afspraken maken over de voorwaarden met betrekking tot de nieuw aan te leggen langzaamverkeersverbinding.
- 13.2 Op **bijlage 3** zijn civiltechnische werkzaamheden aangegeven welke door de gemeente worden uitgevoerd. Ten behoeve van het aan te leggen persriool en de nieuwe duiker dient een recht van opstal gevestigd te worden ten behoeve van de gemeente. Initiatiefnemer verklaart daaraan haar medewerking te verlenen. De gemeente zal hiervoor een concept akte vestiging recht van opstal doen opstellen. De notariële kosten zijn voor rekening van de gemeente. In die akte worden de voorwaarden ten aanzien van het recht van opstal nader uitgewerkt. In ieder geval mag aan weerszijden van het persriool over een breedte van 1 meter aan weerszijden **geen** enkele bebouwing worden opgericht en mogen over een breedte van 1,5 meter aan weerszijde **geen** bomen worden geplant. Eventueel ander groen zal over een breedte van 1 meter enkel in overleg mogen worden opgericht. Initiatiefnemer verleent de gemeente middels het ondertekenen van deze overeenkomst toestemming om deze werkzaamheden op het terrein uit te voeren.

Kostenverhaal

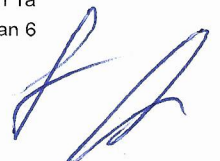
14. De Gemeente verklaart dat, tezamen met de terzake van dit initiatief bereikte overeenstemming tussen Initiatiefnemer en de Gemeente omtrent de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan c.a. en de voor het aangaan van deze overeenkomst ten aanzien van dit initiatief tussen Gemeente en Initiatiefnemer te sluiten planschadeovereenkomst, met het van kracht worden van deze overeenkomst de situatie ontstaat zoals beschreven in artikel 6.12, lid 2, onder a Wet ruimtelijke ordening, te weten dat "het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is". Er zal dan ook geen exploitatieplan worden opgesteld.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

14. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van dertig dagen.
15. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

Overleg, geschillen, ontbinding

16. Partijen zullen ter uitvoering van deze overeenkomst met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde zoveel mogelijk samenwerken, waarbij als uitgangspunt geldt dat beide partijen het planproces zoveel mogelijk via één vast aanspreekpunt begeleiden en coördineren, zodat heldere en concrete communicatielijnen ontstaan.



17. Partijen verplichten zich tot samenwerken om al datgene te doen wat redelijkerwijze van ieder van hen verwacht mag worden om tot een juiste uitvoering van deze overeenkomst te komen.
18. In geval van een geschil staat het elke partij vrij een vordering bij de rechter in te dienen, tenzij partijen in gezamenlijk overleg een andere wijze van geschillenregeling afspreken.
19. Ontbinding van deze overeenkomst is alleen met schriftelijke instemming van beide partijen mogelijk.
20. Deze overeenkomst is, ter zekerheidsstelling jegens de Gemeente voor de juiste en volledige nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, niet overdraagbaar, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
21. De in artikel 20 van deze overeenkomst bedoelde toestemming wordt verleend indien volledige nakoming en uitvoering van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald is gegarandeerd en overdracht niet leidt tot strijd met dwingende wet en regelgeving.
22. Indien de benodigde planologische procedures om welke reden dan ook, maar zonder ernstig tekortschieten van de Gemeente, niet kunnen worden afgerond en het initiatief niet alsnog gerealiseerd kan worden, zal de Gemeente binnen 2 maanden nadat vaststaat dat bedoelde planologische procedures niet kunnen worden afgerond, overgaan tot terugbetaling van het alsdan onverschuldigde bedrag (het reeds betaalde bedrag onder aftrek van alle terzake van de overeenkomst gemaakte en / of toerekenbare kosten – inclusief apparaatskosten en het bedrag van aangegane verplichtingen), zulks ter beoordeling van de Gemeente.
23. Over de in lid 1. beschreven terugbetaling is geen rentevergoeding verschuldigd door de Gemeente.
24. Deze overeenkomst is geëindigd indien alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst door partijen is nagekomen en alle naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

Bijlagen en citeertitel

Bijlage 1	kadastrale kaart
Bijlage 2	kaders en voorwaarden voor het nader uit te werken initiatief
Bijlage 3	tekening civieltechnische werkzaamheden
Bijlage 4	overzicht geraamde kosten

Deze overeenkomst aangehaald kan worden als "Exploitatieovereenkomst Prinses Irenelaan 1a"

Ondertekening
Initiatiefnemer:



J. Paas



M.J.F. Nooren

Datum: 9-7-2010

Plaats: Stadshoos

namens de Gemeente:

mr. W.B. Aardema,
manager team Ruimte en Ontwikkeling

Datum:
Plaats:



Bijlage 2 – Voorwaarden en kaders uit te werken initiatief Prinses Irenelaan

Voorwaarden

In procedure brengen initiatief

Voordat het initiatief in procedure gebracht wordt dient, naar het oordeel van het college, voldaan te zijn aan de volgende voorwaarden:

- Het ontwerp is uitgewerkt op basis van de gestelde kaders (zie onderstaand)
- De reacties vanuit de omgeving zijn meegewogen bij de totstandkoming van het ontwerp

Kaders

(Eventueel) onttrekken van de weg

- Indien de weg (gedeelte Prinses Irenelaan, direct achter het voormalig gemeentehuis) onttrokken wordt, dient een langzaamverkeersverbinding aangelegd te worden;
- Indien de weg onttrokken wordt en er een nieuwe weg aangelegd wordt voor zowel autoverkeer als langzaamverkeer, dan dienen vorm, maat en materiaalgebruik aan te sluiten op de omgeving.

Stedenbouw

De volgende onderzoeken moeten uitgevoerd worden:

1. Bouwhistorisch onderzoek van het monument.
2. Tuinhistorisch onderzoek van de tuin.
3. Ruimtelijke analyse van de Oranjepolder en de Prins Bernhardlaan en de betekenis van het gebouw en de tuin in deze context.
4. Ruimtelijk onderzoek, het inzichtelijk maken van de impact van de wegkeuze en de nieuwbouw in deze zelfde context (omgeving en gebouw en tuin).
5. De resultaten van onderzoeken 1 en 2 vormen een basis voor analyse 3. De keuzes ten aanzien van de weg en de nieuwbouw worden op hun beurt weer gebaseerd op de analyses 1, 2 en 3.

Erfgoed

1. De herbestemming dient zorgvuldig te worden voorbereid en de uitwerking van de aanpassingen dienen verenigbaar te zijn met de monumentwaarden van het rijksmonument én de tuin.
2. De plannen en het ontwerp dienen op een correcte wijze te worden uitgewerkt en volledig te worden aangeleverd, waarbij helder is gemaakt in hoeverre monumentwaarden worden aangetast.
3. Het ontwerp dient de goedkeuring van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en Cultuurhistorie te krijgen.
4. Het ontwerp dient de goedkeuring van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te krijgen.

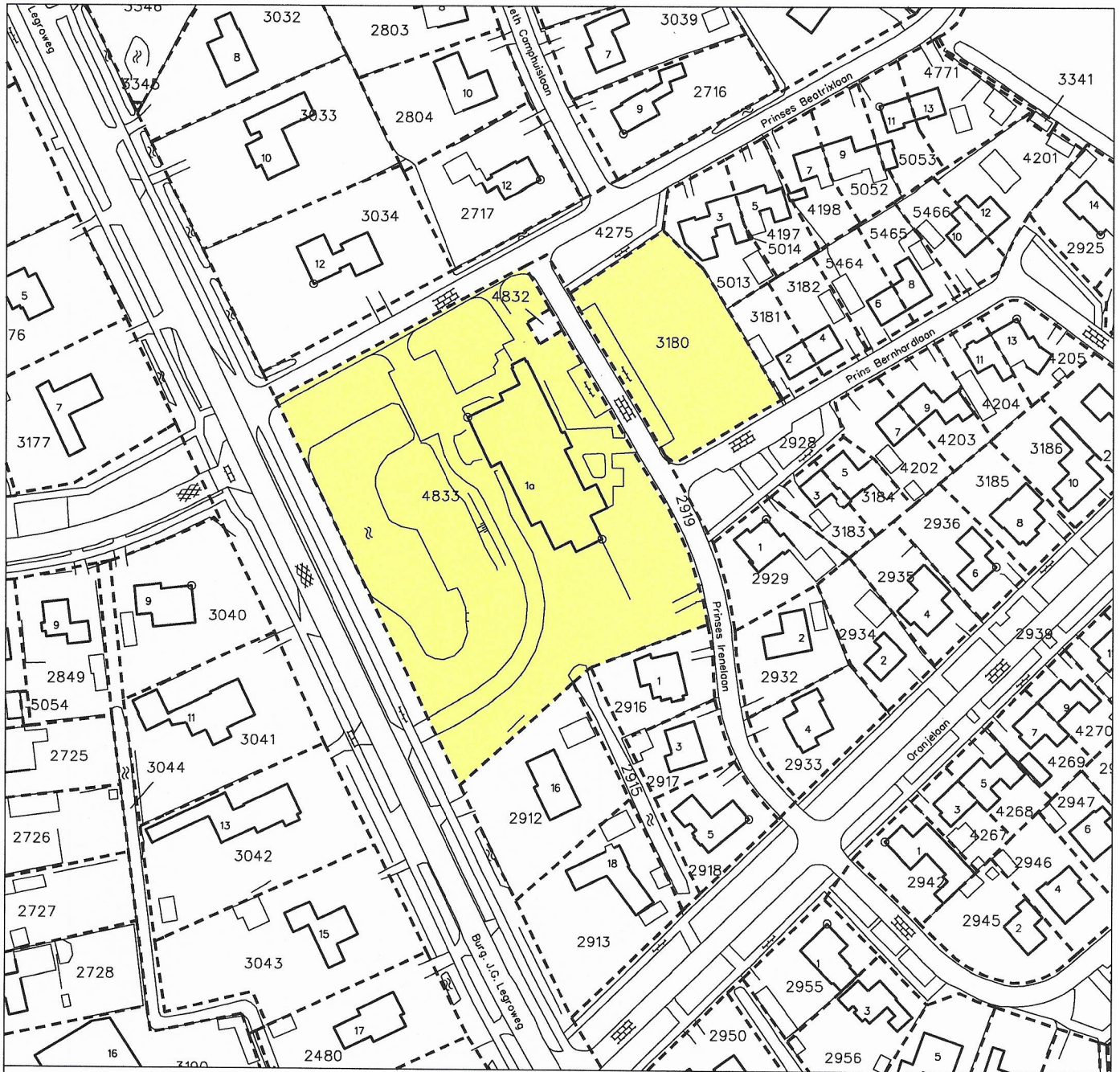
Volkshuisvesting

Vanuit het aspect van goede ruimtelijke ordening dient de behoefte nader onderbouwd te worden.

Aanvullend kader

Fase 2 mag pas gerealiseerd worden nadat fase 1 is gerealiseerd. Indien aangetoond kan worden dat de realisatie en daadwerkelijke ingebruikname van fase 1 afgerond is, voordat fase 2 in gebruik genomen wordt, dan mag realisatie van fase 2 ook gelijktijdig met de realisatie van fase 1 plaatsvinden.



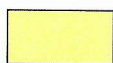


Project:

voormalig gemeentehuis Eelde

Onderdeel:

overzichtskaart behorend bij anterieure overeenkomst



plangebied (Eelde D 3180 en 4833)



gemeente Tynaarlo

team Ruimte & Ontwikkeling
Kornoeljeplein 1 9481 AW Vries tel. 0592-266662
www.tynaarlo.nl

Proj. nr.: 1815254

Schaal: 1:1500

Tek. nr.: 1815254OTokCO01


Formaat: A4

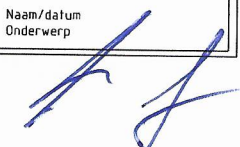
Get.: Gertjan Timmer

Datum: 14-06-2018

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Project: Werkzaamheden Onderwerp: Voormalig gemeentehuis Eelde		 gemeente Tynaarlo
Afdeling: Gemeentewerken Team: Infra Kornoeljeplein 1, 9481 AW Vries Telefoon 0592 266662 Fax 0592 266600		
Getekend LS 6-6-2018 Gecontroleerd Gezien	Schaal : 1:1000 Formaat : A4 Project / tek. no.	
Gewijzigd: Naam/datum Onderwerp	Naam/datum Onderwerp	Naam/datum Onderwerp





Gemeente Tynaarlo.

Overeenkomst vrijwaren van schade als bedoeld in 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 Wro voor vergoeding in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in besluit(en) op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een initiatief middels een uitgebreide vergunningsprocedure (art. 2.12 Wabo) en/of een bestemmingsplan op te stellen als bedoeld in artikel 3.1 van die wet.

De ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Noord West Development B.V.**, gevestigd te Stadskanaal, Patrijspoort 3, (9501KA), Postbus 28, 9500AA, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69585067, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Legro Holding B.V.**, gevestigd te Paterswolde, Prinses Irenelaan 1 a, 9765AL Paterswolde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58934642, welke vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **JPV Development B.V.**, gevestigd te Paterswolde, Prinses Irenelaan 1 a, 9765AL Paterswolde, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63203901, welke laatste vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer J. Paas te Groningen;
en **M. Nooren Holding B.V.**, Bakboord 60, 9501KG Stadskanaal, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 02322200, welke vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer M.J.F. Nooren te Stadskanaal;
Noord West Development hierna genoemd: "**initiatiefnemer**";

en

de Gemeente Tynaarlo

zetelende te Vries, ter zake van deze overeenkomst overeenkomstig een volmacht van de burgemeester handelende en krachtens de "Mandaatregeling" vertegenwoordigd door de heer mr. W.B. Aardema, manager team Ruimte en Ontwikkeling van de gemeente Tynaarlo, hierna te noemen: "**de gemeente**".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- I "Initiatiefnemer" streeft naar een (her)ontwikkeling van de locatie Prinses Irenelaan 1a te Eelde door: de herontwikkeling van het Rijksmonument naar zorgappartementen, waarbij het Rijksmonument zo veel mogelijk in tact gelaten wordt (fase 1). Fase 2 de realisatie van twee groepswoningen betreft (gedacht wordt aan 2 keer 6 wooneenheden) voor verstandelijk beperkten, achter het voormalig gemeentehuis, verder te noemen: "initiatief".
- II Het initiatief is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- III Het college van de gemeente Tynaarlo kennis heeft genomen van het initiatief en kaders en voorwaarden heeft vastgesteld. Nadat het initiatief verder is uitgewerkt op basis van die kaders, voldaan is aan de voorwaarden zulks ter beoordeling door de gemeente, kan het initiatief in procedure gebracht worden. Het college is alsdan bereid te bevorderen dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente een procedure op grond van Wet ruimtelijke ordening (Wro) of Wabo start om ten behoeve van het initiatief een uitgebreide vergunningsprocedure te doorlopen en/of een bestemmingsplan vast te stellen.

- IV "De initiatiefnemer" is ermee bekend dat "de gemeente" geen garantie kan geven omtrent het uiteindelijk al dan niet onherroepelijk worden van "het bestemmingsplan" en/of "de uitgebreide vergunningsprocedure" en dat beroepsprocedures ertoe kunnen leiden dat "het bestemmingsplan" en/of de "uitgebreide vergunningsprocedure" uiteindelijk niet dan wel niet volledig in werking kunnen treden.
- V "De initiatiefnemer" is er eveneens mee bekend dat met het onherroepelijk worden van "het bestemmingsplan" en/of de uitgebreide vergunningsprocedure schade in de zin van artikel 6.1 Wro kan ontstaan, welke schade door "de gemeente" uitgekeerd dient te worden, hierna te noemen: "de schade".

De omvang van "de schade" wordt op basis van onafhankelijk deskundig advies door "de gemeente" of uiteindelijk eventueel door de Rechter vastgesteld.
De gemeente" is nimmer gehouden om van enigerlei rechterlijke uitspraak omtrent "de schade" in beroep te komen indien zij daartoe geen aanleiding ziet.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.4a Wro zal "de initiatiefnemer" bij de behandeling van de aanvraag om vergoeding van "de schade" worden betrokken als "belanghebbende".

- VI Door "de gemeente" is vastgesteld, dat - in geval van een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een initiatief een nieuw bestemmingsplan vast te stellen en/of uitgebreide vergunningsprocedure te doorlopen - aan de medewerking het voorschrift wordt verbonden dat "de initiatiefnemer" alle vergoedingen van "de schade" voor zijn rekening neemt door middel van het afsluiten van een overeenkomst.
- VII In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat "de schade" die wordt vastgesteld geheel voor rekening van "de initiatiefnemer" komt.

EN ZIJN IN DAT VERBAND HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Omvang van deze overeenkomst

De inhoud van het hierboven sub I tot en met VII vermelde, dient als op deze plaats ingelast en herhaald te worden beschouwd en maakt van deze overeenkomst volledig onderdeel uit.

Deze overeenkomst vervangt eventueel tussen "de initiatiefnemer" en "de gemeente" gevoerde correspondentie en/of gemaakte afspraken en/of gedane toezeggingen in verband met de uit te keren schade als bedoeld in deze overeenkomst, tenzij uit deze overeenkomst nadrukkelijk anders blijkt.

Artikel 2 Financiële verplichting initiatiefnemer

Indien het besluit op een verzoek om "het bestemmingsplan" en/of de "uitgebreide vergunningsprocedure" vast te stellen, leidt tot een plicht voor "de gemeente" om aan één of meer aanvragers een schadevergoeding op voet van artikel 6.1 Wro toe te kennen, is "de initiatiefnemer" een geldelijke vergoeding verschuldigd aan "de gemeente".

"De gemeente" zal "de initiatiefnemer" onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit "het bestemmingsplan" en/of "de uitgebreide vergunningsprocedure", dat onherroepelijk is geworden. "De gemeente" betreft "de initiatiefnemer" bij de behandeling van zo'n aanvraag als belanghebbende als bedoeld in artikel 6.4a Wro.



2

Artikel 3**Omvang betalingsverplichting initiatiefnemer**

De in het vorige artikel bedoelde geldelijke vergoeding zal gelijk zijn aan het bedrag dat "de gemeente" - al dan niet na door aanvrager ter zake te ondernemen procedures tot in hoogste instantie - aan aanvrager zal blijken verschuldigd te zijn.

Artikel 4**Risicoanalyse**

Indien "de initiatiefnemer" de wens daartoe voorafgaand aan het ondertekenen van deze overeenkomst te kennen geeft, zal na ondertekening van deze overeenkomst zo spoedig mogelijk de te verwachten schade door een onafhankelijk ter zake deskundig adviesbureau worden begroot. De kosten van een dergelijke begroting komen en blijven, ongeacht het al dan niet optreden van schade, voor rekening van "de initiatiefnemer".

Artikel 5**Moment van betalen**

Zodra een besluit tot toekenning van schade onherroepelijk is geworden, zal "de initiatiefnemer" aan "de gemeente" betalen wat ten titel van schade aan aanvrager door "de gemeente" dient te worden voldaan, conform het bepaalde in artikel 3.

Artikel 6**Duur van deze overeenkomst; geschillenregeling**

Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur waarop naar wettelijke maatstaven (artikel 6.1 Wro) enig planschadeverzoek in verband met "het bestemmingsplan" en/of "uitgebreide vergunningsprocedure" ontvankelijk is en afgehandeld moet worden en wel tot en met de definitieve afhandeling ervan, de gerechtelijke procedure alsook de eventuele betaling op grond van artikel 5 hierboven inbegrepen.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, zullen bij uitsluiting van enige andere Rechter worden beslist door de bevoegde Rechter in het arrondissement Noord Nederland, onverminderd het recht van partijen op hoger beroep en/of beroep in cassatie.



3

Artikel 7

Overgang of overdracht van rechten

De rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van "de initiatiefnemer" kan (kunnen) eerst dan in de plaats van "de initiatiefnemer" treden, indien "de gemeente", op schriftelijk verzoek van "de initiatiefnemer" en rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel gezamenlijk, zich daartoe schriftelijk bereid heeft verklaard. Voor eventueel nog niet voldane kosten uit hoofde van artikel 3 hierboven zijn "de initiatiefnemer" en rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel elk hoofdelijk aansprakelijk tot aan de onvoorwaardelijke voldoening ervan door één van hen.

Voor het overige en voor het vervolg is (zijn), na acceptatie van het in de plaats treden als voormeld door het college, uitsluitend de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel aansprakelijk.

ondertekening:

Initiatiefnemer

namens de Gemeente:

J. Paas

mr. W.B. Aardema,
manager team Ruimte en Ontwikkeling

M.J.F. Nooren

Datum:

Plaats:

9-7-2010

Stadskenaal

Datum:

Plaats:

Kosten zonder inflatie	Boekwaarde	Begroting	totaal
Plankosten	€ 9.766	€ 77.760	€ 87.526
Verwijring	€ -	€ -	€ -
Civieltechnische kosten	€ -	€ 3.500	€ 3.500
Overige kosten	€ -	€ 2.300	€ 2.300
Onvoorziën	€ -	€ 1.543	€ 1.543
Betalde rente	€ -	€ -	€ -
SUBTOTAAL	€ 9.766	€ 85.103	€ 94.859

Opberekingen zonder inflatie	Boekwaarde	Begroting	totaal
Bidragen en subsidies	€ -	€ -	€ -
Inkomsten	€ -	€ 94.859	€ 94.859
SUBTOTAAL	€ -	€ 94.859	€ 94.859

Totaal exploitatie begroting	Boekwaarde	Begroting	totaal
Kostenstijging	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten stijging	€ -	€ -	€ -
Saldo inflatie	€ -	€ -	€ -
Nog te betalen rente	€ -	€ -	€ -
Eindwaarde	1-1-2020	€ -	€ -
Netto Contacte Waarde	1-1-2018	€ -	€ -
Rendement op Investering (ROI)	0,00%		

Samenvatting kasstroom	Boekwaarde	1-7-2018	1-7-2019	1-1-2020	#WAARDEI	#WAARDEI	#WAARDEI
Uitgaven	€ 9.766	€ 43.923	€ 21.740	€ 19.440	€ -	€ -	€ -
Inkomsten	€ -	€ 71.152	€ 23.717	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Jaarsaldo	€ 9.766	€ 17.463	€ 19.440	€ -	€ -	€ -	€ -
Jaar		2018	2019	2020	#WAARDEI	#WAARDEI	#WAARDEI
Investerings	€ -	€ 43.923	€ 21.740	€ 19.440	€ -	€ -	€ -
Jaarsaldo	€ -	€ 9.766	€ 17.463	€ 19.440	€ -	€ -	€ -
Financieringsbehoefte	€ -	€ 53.689	€ 4.277	€ -	€ -	€ -	€ -

