

RUW CONCEPT SAMENWERKINGSOVEREENKOMST ONTWIKKELING ZUIDPOORT TERHEIJL

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Noordenveld**, Raadhuisstraat 1 (postadres: Postbus 109, 9300 AC) te Roden, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder, naam wethouder, die hierbij handelt als gevolmachtigde namens de burgemeester van de gemeente Noordenveld, zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld van **datum**, bekend onder (zaak)nummer **nummer**;
de gemeente Noordenveld, hierna te noemen “de gemeente”;
2. **personalia**, te dezen handelende:
 - a) voor zich, **in privé**; en
 - b) als alleen en zelfstandig bevoegd directeur van de te Roden gevestigde en te Nieuw-Roden, aan de Terheijlsterweg 51 (postcode 9311 TA), kantoorhoudende besloten vennootschap: **“Zuidersma Fourages Holding B.V.”**, en als zodanig deze besloten vennootschap hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigend; en
naam in privé en genoemde besloten vennootschap “Zuidersma Fourages Holding B.V.” hierna tezamen te noemen “Fourages Holding c.s.”;

De gemeente en Fourages Holding c.s. verder tezamen genoemd “Partijen”.

Overwegende dat:

- A. Partijen op 21 juni 2018 een intentieovereenkomst (hierna ook genoemd: ‘intentieovereenkomst’) zijn aangegaan om op basis van een aantal uitgangspunten te onderzoeken of het mogelijk is om in het gebied grenzend aan de (kop van de) Vijfde Verloting in Roden en de huidige locatie van de fouragehandel aan de Terheijlsterweg te Nieuw Roden een aantal doelstellingen te behalen, bestaande uit (kort omschreven):
 - Landgoed;
 - Waterberging;
 - Woningbouw (maximaal 35 woningen).
- B. De thans beschikbare uitkomsten van de (onderzoeks)werkzaamheden die zijn verricht ter uitvoering van de intentieovereenkomst, partijen niet de indruk hebben geven dat het behalen van de doelstellingen uit de intentieovereenkomst niet realiseerbaar zijn.
- C. Partijen de geformuleerde uitgangspunten en doelstellingen van de intentieovereenkomst nog steeds onderschrijven.
- D. Partijen nog niet uitgevoerde en/of afgeronde werkzaamheden vanuit de intentieovereenkomst, voor zover nodig en/of wenselijk, alsnog zullen uitvoeren en/of afronden en de uitkomsten daarvan zullen meenemen in de uitvoering van de onderhavige samenwerkingsovereenkomst.
- E. Partijen via de onderhavige samenwerkingsovereenkomst de afspraken willen vastleggen over de volgende fase in het onderzoeken van de haalbaarheid van de doelstellingen uit de intentieovereenkomst, al dan niet aangevuld/nader gedefinieerd en/of gespecificeerd in de onderhavige samenwerkingsovereenkomst, en – wanneer de haalbaarheid binnen de afspraken en voorwaarden voldoende duidelijk aangetoond is – de realisatie ervan.
- F. Partijen zich realiseren dat er ten behoeve van de realisatie van de (her)ontwikkeling nog verdere/aanvullende (vervolg)onderzoeken uitgevoerd moeten worden en de plannen verder uitgewerkt en geconcretiseerd moeten worden.
- G. Partijen als grondeigenaren van het gebied waar de (her)ontwikkeling gerealiseerd zal moeten worden in samenwerking de verdere planvorming en de uiteindelijke realisatie van de (her)ontwikkeling willen verzorgen en daarvoor de afspraken willen vastleggen in deze

Paraaf (namens de) gemeente:

Paraaf **naam**:

overeenkomst. Partijen daartoe in de onderhavige samenwerkingsovereenkomst ook afspraken willen vastleggen over de financiële samenwerking.

Verklaren, met inachtneming van de uitgangspunten en doelstellingen zoals omschreven in de intentieovereenkomst, het navolgende overeen te komen:

Artikel 1 Definities

In de samenwerkingsovereenkomst wordt hierna verstaan onder:

1.1 *beeldkwaliteitsplan:*

het door de gemeente, in overleg met Fourages Holding c.s., op te stellen en door de gemeente vast te stellen beeldkwaliteitsplan voor het plangebied waarin de (rand)voorwaarden voor de gebiedsinrichting, de te realiseren bebouwing en de uiterlijke verschijningsvormen voor de realisatie van het plan (op hoofdlijnen) worden vastgelegd;

1.2. *het bestemmingsplan:*

het door de gemeenteraad ten behoeve van de realisering van het plan en onder de in deze overeenkomst beschreven voorwaarden in beginsel vast te stellen bestemmingsplan met inbegrip van alle bijbehorende stukken en bijlagen;

1.3. *bouwperceel:*

een perceel grond binnen het projectgebied woningbouw dat bedoeld is voor de realisatie van een woning met aan- en toebehoren, welke woning past binnen het plan;

1.4 *bouwrijp maken:*

het in - en eventueel buiten - het plangebied, (onder meer) aan de hand van het programma van eisen:

- (doen) uitvoeren van grondwerken met inbegrip van saneren, egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven, alsmede het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen, zodat deze geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - (doen) kappen en verwijderen van bomen en struiken na verleende vergunning, het verwijderen van eventuele zich op of in de grond bevindende obstakels die het beoogde gebruik zouden kunnen belemmeren;
 - (doen) aanleggen van de (openbare) (bouw)wegen, paden en trottoirs, inclusief (indien van toepassing) aansluitingen op bestaande wegen, waterpartijen, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen, één en ander (indien van toepassing) in voorlopige vorm zodat deze in de fase van het woonrijp maken in definitieve vorm (af)gemaakt kunnen worden;
 - (doen) aanleggen en eventueel verleggen van de benodigde riolerings-, gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, glasvezel-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke;
 - (doen) plaatsen van huisaansluitputjes voor de riolering nabij de erfgrenzen van de te bouwen woningen en het aansluiten van deze putjes op de (hoofd)riolering;
 - (doen) verzorgen van de afwatering en verdere regulatie van het oppervlaktewater;
 - (doen) aanleggen van (openbare) verlichting, waaronder begrepen het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen van straatlantaarns met armaturen, enzovoorts, tenzij dit gebeurt in de fase van het woonrijp maken;
 - het (doen) plaatsen van straatmeubilair, tenzij dit gebeurt in de fase van het woonrijp maken;
 - het (doen) aanleggen van openbaar groen, tenzij dit gebeurt in de fase van het woonrijp maken;
- en alle daarbij behorende werken en werkzaamheden;

1.5 *de omgevingsvergunning:*

de overeenkomstig de Wabo door de daartoe bevoegde overheid af te geven omgevingsvergunning welke, na het onherroepelijk worden daarvan, de realisering van het plan op publiekrechtelijke gronden mogelijk maakt;

1.6 *het ontwerpbestemmingsplan:*

het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken en bijlagen dat onder meer op basis van het op te stellen beeldkwaliteitsplan zal worden vervaardigd om de realisering van het plan planologisch mogelijk te maken.

Dit ontwerpbestemmingsplan zal na de instemming door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld de basis vormen voor het in procedure te brengen bestemmingsplan, dat vervolgens de voor het bestemmingsplan vereiste procedure zal doorlopen;

1.7 openbaar gebied:

de in en buiten het plangebied te realiseren voorzieningen van openbaar nut;

1.8 het plan:

de realisering van:

- een landgoed in de zin van en/of die voldoet aan de vereisten uit de Natuurschoonwet 1928, alsmede aan de aanvullende (planologische) eisen die daaraan gesteld worden door (semi-)overheden, met vervangende nieuwbouw van een schuur/gebouw op de huidige locatie Scheperij 6 te Nietap met daarin ruimte voor de stalling van vee en ruimte(n) voor het uitoefenen van activiteiten die een educatieve (meer)waarde hebben voor het gebied alsmede ruimte(n) voor het uitoefenen van (een vorm van) horeca-activiteiten; en
 - een waterberging binnen/op het landgoed met een capaciteit van circa 5.500 kubieke meter die voldoet aan de vereisten die daaraan (overigens) gesteld worden, dit als onderdeel van de grotere waterberging die men in het aangrenzende gebied wenst te realiseren met een capaciteit van ongeveer 13.500 kubieke meter (in totaal dus 19.000 kubieke meter); en
 - maximaal 35 woningen, wat betreft woningtype(n) en voor de doelgroep(en) zoals deze blijken uit de daartoe uitgevoerde woningmarktanalyse;
- inclusief het laten uitvoeren van alle hiervoor benodigde (voor)onderzoeken met rapporten en andere werkzaamheden zoals het maken van het beeldkwaliteitsplan, inrichtingsschetsen, (ontwerp)bestemmingsplan, bouwtekeningen, aanvragen voor benodigde (omgevings)vergunningen alsmede het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden;

1.9 plangebied:

het gebied dat met een roze, groene en blauwe kleur is weergegeven op de tekening die als Bijlage 1. aan deze overeenkomst is gehecht alsmede het openbaar gebied;

1.10 planschade:

de tegemoetkoming in de planschade krachtens Afdeling 6.1 Wro die de gemeente eventueel verschuldigd zal zijn als gevolg van het nemen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;

1.11 programma van eisen:

de door de gemeente op te stellen voorwaarden die gelden voor (de realisering van) de voorzieningen van openbaar nut in het openbaar gebied;

1.12 projectgebied landgoed:

het gebied dat met een groene en blauwe kleur is weergegeven op de tekening die als Bijlage 1. aan deze overeenkomst is gehecht, binnen welk projectgebied het de bedoeling is om het hiervoor in de definitie 'het plan' omschreven landgoed en waterberging te realiseren;

1.13 projectgebied waterberging:

een gedeelte van het gebied dat met een groene kleur is weergegeven op de tekening die als Bijlage 1. aan deze overeenkomst is gehecht, in welk gedeelte het de bedoeling is om het hiervoor in de definitie 'het plan' omschreven waterberging te realiseren;

1.14 projectgebied woningbouw:

het gebied dat met een roze kleur is weergegeven op de tekening die als Bijlage 1. aan deze overeenkomst is gehecht, binnen welk projectgebied het de bedoeling is om het hiervoor in de definitie 'het plan' omschreven maximale aantal woning te realiseren;

1.15 SOK:

deze samenwerkingsovereenkomst inclusief alle bijlagen. De overeenkomst is gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel;

1.16 uitgifteprijsen bouwpercelen:

de gespecificeerde marktconforme verkoopprijs die per vierkante meter door partijen vastgesteld zal worden voor de uit te geven bouwpercelen voor de bouw van de woningen van het plan;

1.17 voorzieningen van openbaar nut:

de in en buiten het plangebied, (onder meer) aan de hand van het programma van eisen, aan te leggen en/of aan te passen straten, wegen, verlichtingen, nutsvoorzieningen, rioleringen, groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen (ook die welke nodig zijn ten behoeve van de realisatie van de waterberging in het projectgebied landgoed), straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter;

1.18 welstandsnota:

de welstandsnota van de gemeente Noordenveld;

1.19 woningbouwprogramma:

een woningbouwprogramma, gebaseerd op de uitkomsten van de daartoe uitgevoerde woningmarktonderzoeken zoals aan partijen bekend, met onder andere ten minste een globale omschrijving van woningtypologieën, prijscategorieën en uitgifteprijsen zoals door partijen in gezamenlijkheid zal worden vastgesteld;

1.20 woonrijp maken:

het, (onder meer) aan de hand van het programma van eisen, naar de definitieve vorm (doen) afwerken van het openbaar gebied in – en eventueel buiten – het plangebied, waaronder de aanleg van wegen, paden en trottoirs, alsmede waterpartijen, watergangen en andere afwateringen – één en ander inclusief (indien van toepassing) de aansluitingen op bestaande wegen, paden en trottoirs, waterpartijen, watergangen, en afwateringen – de aanleg van parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en openbaar groen(voorzieningen), het plaatsen en aansluiten van verlichtingen en nutsvoorzieningen (met daarbij horende werken), alsmede het plaatsen van straatmeubilair, verkeers- en straatnaamborden, tenzij het vorenstaande reeds (in definitieve vorm) is gebeurd in het kader van het bouwrijp maken; voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid;

Artikel 2 Doel van de samenwerkingsovereenkomst

De SOK heeft tot doel het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder partijen met elkaar samenwerken teneinde het plan te realiseren.

Artikel 3 Verantwoordelijkheden partijen voor opstellen (ontwerp)bestemmingsplan

1. Partijen zullen zoveel mogelijk in gezamenlijkheid zorgen voor het (laten) uitvoeren van alle onderzoeken en het (laten) opstellen van alle documenten die nodig zijn om te komen tot het (ontwerp)bestemmingsplan, waaronder het (laten) opstellen van een planschaderisicoanalyse.
2. De gemeente zal, vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden, ten behoeve van het (kunnen) opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan het beeldkwaliteitsplan opstellen.
3. De gemeente zal, vanuit haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden alsook vanuit haar privaatrechtelijke rol als (mogelijk toekomstig) eigenaar van het openbaar gebied, het programma van eisen opstellen.
4. De gemeente zal ten behoeve van het (kunnen) opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan de benodigde (rand)voorwaarden voor de te realiseren waterberging op schrift stellen.
5. Fourages Holding c.s. zal ten behoeve van het (kunnen) opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan de benodigde wensen, (rand)voorwaarden voor het te realiseren landgoed met vervangende nieuwbouw van een schuur/gebouw op de huidige locatie Scheperij 6 te Nietap met daarin ruimte voor de stalling van vee en ruimte(n) voor het uitoefenen van

activiteiten die een educatieve (meer)waarde hebben voor het gebied alsmede ruimte(n) voor het uitoefenen van (een vorm van) horeca-activiteiten, op schrift stellen.

Artikel 4 Verantwoordelijkheden partijen voor de feitelijke realisatie van het plan

1. De gemeente zal voor eigen rekening en risico zorgen voor het verwijderen van de grondwal (met daarop aanwezige (on)roerende zaken) langs/rondom de locatie van de fouragehandel aan de Terheijlsterweg 53 (en de woning Terheijlsterweg 51) in Nieuw-Roden. De locatie zal zich na deze werkzaamheden in een zodanige staat moeten bevinden dat het bouwrijp maken ten behoeve van het plan zonder aanvullende werkzaamheden en kosten uitgevoerd kan worden.
2. Fourages Holding c.s. zal voor eigen rekening en risico zorgen voor het slopen en verwijderen van alle roerende en onroerende zaken die zich thans bevinden op de locatie van de fouragehandel aan de Terheijlsterweg te Roden. De locatie zal zich na deze werkzaamheden in een zodanige staat moeten bevinden dat het bouwrijp maken ten behoeve van het plan zonder aanvullende werkzaamheden en kosten uitgevoerd kan worden.
3. De gemeente zal, in overleg met Fourages Holding c.s., via de daarvoor bij de gemeente gebruikelijke wijze van aanbesteding zorgen voor het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied woningbouw en het openbaar gebied. De documenten benodigd voor de aanbesteding zullen op de daarvoor bij de gemeente gebruikelijke wijze door de gemeente, in overleg met Fourages Holding c.s., worden opgesteld.
4. Fourages Holding c.s. zal zelf zorgen voor het realiseren van die onderdelen van het plan die gerealiseerd worden op het projectgebied landgoed, inclusief het opstellen van alle daarvoor benodigde (bouw)tekeningen en het aanvragen en verkrijgen van de daarvoor benodigde (omgevings)vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen.
5. Voor zover ten behoeve van de realisatie van de waterberging in het projectgebied landgoed (aanvullende) (omgevings)vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen nodig zijn, zullen partijen in gezamenlijkheid hiervoor zorgen. Feitelijke werkzaamheden die voor de realisatie van de waterberging in het projectgebied landgoed nodig zijn zullen door Fourages Holding c.s., in overleg met de gemeente, worden uitgevoerd.
6. Fourages Holding c.s. zal, in overleg met de gemeente, zorgen voor de uitgifte van de bouwpercelen op de daarvoor op de vrije markt gebruikelijke wijze waarbij de verkoopprijzen bepaald worden via de uitgifteprijs bouwpercelen. Wanneer de uitgifte van de bouwpercelen plaats heeft via koop-/aannemingsovereenkomsten zal Fourages Holding c.s. zorgen voor het verkrijgen van de benodigde (omgevings)vergunningen waardoor de te realiseren woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 5 Eigendomsverhouding plangebied en eigendomsoverdracht tussen partijen

1. De eigendomsverhouding tussen partijen van het plangebied en daarbinnen het projectgebied woningbouw is weergegeven op de kaart die als Bijlage 1. aan deze overeenkomst is gehecht. De eigendomsverhouding Fourages Holding c.s. – gemeente in het projectgebied woningbouw is afgerond 74% - 26%.
2. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is geworden zal ten behoeve van de realisatie van het landgoed van Fourages Holding c.s. door de gemeente aan Fourages Holding c.s. het perceel land worden overgedragen zoals dat met een blauwe kleur is weergegeven op de kaart die als Bijlage 1. aan deze overeenkomst is gehecht. Dit perceel land heeft een geschatte oppervlakte van 2 hectare, 24 are en 76 centiare. In de notariële akte van levering van het perceel land zullen ten behoeve van de gemeente al zodanige zakelijke rechten worden vastgelegd als nodig zijn voor de (toekomstige) instandhouding, onderhoud en vervanging daaronder begrepen, van de ondergrondse leidingen in het perceel land die zorgen voor de aan- en afvoer naar het aangrenzende gemeentelijke berg(bezink)bassin en een recht van overpad over het perceel land ten behoeve van het uitvoeren van (onderhouds)werkzaamheden aan het berg(bezink)bassin. De overeengekomen (ver)koopprijs bedraagt € 45.000,00 per hectare,

Paraaf (namens de) gemeente:

Paraaf naam:

derhalve een totale koopprijs van € 101.142,00 (kosten koper).

3. Partijen zullen nadere afspraken maken op welke wijze de eigendom van het projectgebied woningbouw tussen partijen geregeld moet worden ten behoeve van de uitgifte van de bouwpercelen.
4. Nadat het openbaar gebied woonrijp is gemaakt zal de ondergrond daarvan, voor zover nog niet in eigendom toebehorend aan de gemeente, aan de gemeente worden overgedragen voor een (ver)koopprijs van € 1,00 (kosten koper).
5. Partijen zullen zodanige zakelijke rechten notarieel vastleggen als nodig is voor de toekomstige instandhouding van de waterberging, zulks onder nog nader vast te stellen voorwaarden.

Artikel 6 Gezamenlijke grondexploitatie / kosten en baten

1. Partijen zullen ten behoeve van het projectgebied woningbouw met inachtneming van de inhoud van de SOK, waaronder in ieder geval begrepen het woningbouwprogramma en het programma van eisen, een grondexploitatieberekening (laten) opstellen zoals dit gebruikelijk is voor publiek-private samenwerkingen als die van de SOK.
Tot de kosten van de grondexploitatie behoren niet:
 - de kosten die partijen hebben gemaakt ten behoeve van de uitvoering van de intentieovereenkomst;
 - de kosten ten behoeve van het uitvoeren van de werkzaamheden zoals hiervoor omschreven in artikel 4 lid 1 en lid 2.Tot de kosten van de grondexploitatie behoren wel de externe kosten die partijen na de uitvoering van de intentieovereenkomst hebben moeten maken voor het (laten) uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het (laten) opstellen van alle documenten die nodig zijn om te komen tot een (ontwerp)bestemmingsplan.
2. Op basis van de eigendomsverhouding van het projectgebied woningbouw geldt tussen partijen een verdeling van de kosten en baten in deze grondexploitatie. Wanneer gedurende de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot realisatie van het projectgebied woningbouw op enig moment uit de grondexploitatieberekening mocht blijken dat de kosten hoger uitvallen dan de baten zullen partijen in overleg treden om te onderzoeken of het mogelijk is om kostenbesparingen door te voeren en/of hogere baten te genereren. Wanneer het niet mogelijk blijkt te zijn om qua grondexploitatie tenminste break-even te draaien (kosten gelijk aan baten) heeft ieder der partijen het recht om af te zien van het verlenen van medewerking aan het laten uitvoeren van de feitelijke realisatie van het projectgebied woningbouw.
3. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 1 komen de kosten van het feitelijke realiseren van het projectgebied landgoed, inclusief de kosten van de daarvoor benodigde (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke, voor rekening van Fourages Holding c.s., zulks met uitzondering van die kosten welke specifiek gemaakt moeten worden om de realisatie van de waterberging binnen het plangebied landgoed feitelijk mogelijk te maken, over welke kosten partijen nadere afspraken zullen maken. De baten van het projectgebied landgoed komen ten goede aan Fourages Holding c.s.

Artikel 7 Bijlagen bij de SOK

De in het kader van de uitvoering van de SOK op te stellen definitieve versie van de documenten die nodig of gewenst zijn ten behoeve van de uitvoering van de SOK, zoals beeldkwaliteitsplan, (ontwerp)bestemmingsplan, grondexploitatie(berekening), (inrichting- en verkavelings)tekeningen, programma van eisen, bodemenergieplan, planning, en dergelijke, zullen integraal onderdeel uitmaken van de SOK, ook als die documenten niet fysiek als bijlage bij de SOK worden gevoegd. Partijen zullen ten behoeve van het bijhouden hiervan een register opstellen waarin de bijlagen worden genoteerd en waar de bijlagen fysiek aan worden toegevoegd. De hiervoor genoemde opsomming en het register is niet bedoeld om als limitatieve opgave te dienen van de bijlagen.

Artikel 8 Overlegstructuur en planning

Paraaf (namens de) gemeente:

Paraaf naam:

1. Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van de SOK een overlegstructuur in het leven roepen bestaande uit een projectgroep. De samenstelling en werkwijze van de projectgroep evenals de wijze van besluitvorming en verslaglegging zal na overleg tussen partijen worden vastgesteld.
2. Partijen zullen een communicatieplan opstellen teneinde de realisatie van het plan te bevorderen. Daarin zullen de taken tussen partijen worden verdeeld evenals de onderlinge afstemming daarvan. Bij het opstellen van het communicatieplan zal rekening gehouden worden met het open planproces dat door partijen gehanteerd wordt ten behoeve van het realiseren van het plan.
3. Partijen zullen een planning opstellen voor het geheel van de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden om het plan te realiseren. Partijen zullen ernaar streven om binnen deze planning te blijven en wanneer dit (voor onderdelen ervan) niet mogelijk blijkt te zijn, de planning op een realistische wijze aanpassen. De opgestelde planning zal nimmer een reden kunnen zijn dat de gemeente niet kan voldoen aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.
4. Wanneer een der partijen dit wenst zullen partijen in de projectgroep afspraken met elkaar maken over het opnemen van ijkmomenten in de planning waarop partijen tussentijds de voortgang van het plan zullen evalueren. Indien partijen op basis van de uitkomsten van die evaluatie tot de conclusie komen dat de kans dat het plan nog haalbaar/uitvoerbaar is, zeer gering is geworden, zullen partijen met elkaar in overleg treden of zij de SOK willen beëindigen. Wanneer partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de beëindiging van de SOK zullen zij een derde-partij die deskundig is op het gebied van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan, opdracht geven tot een objectieve evaluatie. Deze deskundige derde-partij zal op basis van zijn objectieve evaluatie een beslissend advies aan partijen geven over de voortzetting of de beëindiging van de SOK. Een beëindiging van de SOK op basis van artikel 8 lid 4 wordt door partijen beschouwd als een beëindiging in de zin van artikel 11 lid d),

Artikel 9 Planologische procedures en inspanningsverplichting gemeente

1. De gemeente zal zich inspannen om, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, haar medewerking te verlenen aan en te komen tot die besluiten die nodig zijn voor de uitvoering van het publiekrechtelijke deel van de SOK.
2. Fourages Holding c.s. is zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen bij de uitoefening van de in het kader van de SOK te nemen besluiten gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de wet en andere regelgeving. Het bepaalde in de SOK kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dat houdt in dat de gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, als gevolg van de indiening van zienswijzen, bezwaar- en/of beroepschriften, wijzigingen aan te brengen in het beeldkwaliteitsplan, het (ontwerp-)bestemmingsplan en andere planologische (kader)documenten, alsmede om het beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en de andere planologische (kader)documenten de welstandsnota niet vast te stellen en/of de (omgevings)vergunning(en) voor het plan niet af te geven, dan wel publiekrechtelijke handelingen te verrichten die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de SOK of de voortgang van de ontwikkeling van het plan.
3. De gemeente is niet aansprakelijk voor het tekortschieten in de nakoming van de SOK, als dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten waartoe zij op grond van het publiekrecht is gehouden.
4. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade van welke aard, in welke vorm en hoe ook genaamd ten gevolge van handelen of nalaten daarvan dat voortvloeit uit besluiten, aanwijzingen en dergelijke van andere overheden en/of uitspraken van rechterlijke instanties.

Artikel 10 Overdraagbaarheid en kettingbeding

1. Partijen zijn niet bevoegd de rechten en verplichtingen die voor de partijen voortvloeien uit de overeenkomst noch de eigendom en zakelijke rechten tot de gronden binnen het plangebied, direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de wederpartij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
De hier bedoelde goedkeuring zal slechts worden gegeven indien de betreffende derde naar objectieve maatstaven (gemeten naar doelstelling, financiële draagkracht, reputatie en ervaring) evenzeer gekwalificeerd is om het plan te realiseren als de overdragende wederpartij.
2. In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het plangebied, is de desbetreffende eigenaar gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van de overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de wederpartij bij de SOK woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen.
Bij iedere niet-nakoming van het hiervoor bepaalde verbeurt de overtredende partij ten behoeve van de wederpartij bij de SOK een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,00 (zegge vijfentwintigduizend euro) voor elke niet-nakoming of overtreding met bevoegdheid voor de wederpartij om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 11 Duur en beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst

1. De SOK treedt in werking op het moment van ondertekening door partijen en duurt voort totdat partijen aan hun verplichtingen voortvloeiende uit de SOK hebben voldaan of op het moment dat de SOK (eerder) wordt beëindigd. Onverminderd de mogelijkheden tot ontbinding voortvloeiende uit de wet, is ontbinding van de SOK mogelijk in de volgende gevallen:
 - a) indien de gemeenteraad niet bereid is tot het beschikbaar stellen van de benodigde gelden voor de uitvoering van de in artikel 4 lid 1 omschreven werkzaamheden;
 - b) indien de gemeenteraad van de gemeente Noordenveld niet bereid is tot het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - c) indien de gemeente vanwege haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid c.q. gerechtvaardigde belangen van derden, redelijkerwijs geen medewerking (meer) kan verlenen aan het vaststellen en/of in werking treden van het bestemmingsplan;
 - d) bij gezamenlijk besluit van partijen;
 - e) in geval van onvoorziene omstandigheden die met zich meebrengen dat (ongewijzigde) uitvoering van de SOK naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet meer kan worden verlangd.
2. De gemeente kan de SOK buitengerechtelijk ontbinden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte daarvan, indien de natuurlijke persoon en/of de rechtspersoon(en) van de onder 2. genoemde ondergetekenden:
 - a) zijn/haar faillissement aanvraagt dan wel in staat van faillissement wordt verklaard dan wel surseance van betaling aanvraagt dan wel surseance wordt verleend;
 - b) de rechtspersoon wordt ontbonden of geliquideerd;
 - c) op enige andere wijze in zijn/haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
 - d) indien hij/zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren;
 - e) in de gevallen zoals omschreven in artikel 12.

Deze ontbinding dient te geschieden bij aangetekend schrijven. Aan een zodanige buitengerechtelijke ontbinding kan de natuurlijke persoon en/of de rechtspersoon(en) van de onder 2. genoemde ondergetekenden geen recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten.

3. Indien de SOK buitengerechtelijk wordt beëindigd en Fourages Holding c.s. nog eigenaar is van niet-verkochte bouwpercelen, dan heeft de gemeente het recht van eerste koop van die bouwpercelen en heeft Fourages Holding c.s. de plicht, voor zover dat alsdan juridisch mogelijk

is, die bouwpercelen ter (ver)koop aan te bieden aan de gemeente, zulks voor de kostprijs/waarde zoals opgenomen in de gezamenlijke grondexploitatie.

Artikel 12 Toepasselijkheid Bibob-beleid

1. Op de SOK is van toepassing de beleidsregel: 'Bibob beleid gemeente Noordenveld voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur 2013'. Door ondertekening van de onderhavige overeenkomst verklaart Fourages Holding c.s. kennis te hebben genomen van (de inhoud van) deze beleidsregel.
2. De gemeente kan de SOK onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te nemen, voor zover:
 - a) Er sprake is van een ernstig gevaar dat de uitvoering van de SOK en/of de realisatie van de doelstellingen mede zullen worden gebruikt om 'uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen' te benutten;
 - b) Er sprake is van een ernstig gevaar dat in of met de onroerende zaken die het plangebied van de SOK vormen, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Fourages Holding c.s. in relatie staat tot strafbare feiten of dat ter verkrijging van de onroerende zaken die het plangebied van de SOK vormen een strafbaar feit is gepleegd;
 - d) Fourages Holding c.s. heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn of worden gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - e) Fourages Holding c.s. heeft nagelaten de vragen die hem mogelijk door het Landelijk Bureau Bibob zijn of worden gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. De begrippen: ernstig gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in dit artikel van de SOK de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 13 Overleg en geschillen

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de SOK, op bestuurlijk niveau met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen.
2. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de SOK dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht bij de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Artikel 14 Kosten

Iedere partij draagt haar eigen interne kosten die zij maakt in het kader van de uitvoering van de SOK. Deze kosten komen niet ten laste van de grondexploitatie(kosten).

Artikel 15 Aanbesteden en staatssteun

Partijen beogen met de SOK zodanige afspraken te hebben gemaakt dat voldaan wordt aan de vereisten waaraan de gemeente moet voldoen op het gebied van aanbesteding en staatssteun. Wanneer dit door een der partijen gewenst wordt zullen partijen de SOK en/of de (prijzen en waarden waarmee gerekend wordt in de) grondexploitatie en/of de nakoming van de SOK, laten controleren of dit ook daadwerkelijk het geval is. Een dergelijke controle zal alsdan door een onafhankelijke/externe deskundige op het vlak van aanbesteden respectievelijk staatssteun uitgevoerd moeten worden. Indien mocht blijken dat niet voldaan wordt aan de vereisten zullen partijen de SOK zodanig herzien en/of aanvullen dat hieraan wel voldaan wordt.

Artikel 16 Anterieure overeenkomst en Kennis geven

1. Voor zover nodig hebben partijen beoogd met de SOK tevens een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro te zijn aangegaan. Wanneer mocht blijken dat de

SOK niet of onvoldoende beantwoordt aan de vereisten die gesteld worden aan het wettelijk verplicht kostenverhaal zoals de Wro heeft voorgeschreven zullen partijen zodanige wijzigingen en/of aanvullingen doen als nodig mochten zijn om alsnog daaraan te voldoen.

2. Conform artikel 6.24 derde lid Wro zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld binnen 2 weken na het sluiten van de SOK hiervan kennis geven via de daartoe gebruikelijke kanalen, waaronder in ieder geval publicatie in een huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website.

Artikel 17 Slotbepalingen

1. Uit de SOK voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij uit de aard of strekking van de SOK uitdrukkelijk anders blijkt. Indien één of meer bepalingen van de SOK onverbindend blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan tussen partijen overeengekomen hetgeen op de wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.
2. De SOK zal alleen door middel van schriftelijke stukken, ondertekend door beide partijen, kunnen worden gewijzigd en/of aangevuld, behoudens het bepaalde in artikel 7.
3. De bijlagen bij de SOK, waaronder die opgenomen in het register zoals omschreven in artikel 7, vormen een integraal onderdeel van de SOK. Ingeval van strijdigheid tussen het bepaalde in de SOK en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de SOK, tenzij in de betreffende bijlage expliciet omschreven is dat partijen daarmee bewust afwijken van de SOK.
4. De bijlagen bij de SOK die bij de ondertekening ervan direct aan (het document van) de SOK worden toegevoegd zijn:
Bijlage 1: Kaart met intekening plangebied en projectgebieden.

Aldus opgemaakt en – in tweevoud – ondertekend te @@@ op @@@@ 2020.

De ondergetekende onder 1.
(de gemeente, namens deze)

De ondergetekende onder 2.
(in hoedanigheden als genoemd)

.....

.....

De heer H. Kusters

De heer *Naam*