



\*d16.000986\*

25 NOV. 2016

# exploitatieovereenkomst

S. Rood, Rietsikkel 18, 1648 HE De Goorn.



De ondergetekenden:

1. S. Rood, Rietsikkel 18, 1648 HE De Goorn hierna te noemen: "exploitant"

en

2. De gemeente Koggenland, vertegenwoordigd door R. Posthumus, handelend in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Koggenland, hierna te noemen: "gemeente",

In aanmerking nemende dat:

1. exploitant een plan bij de gemeente heeft ingediend voor het realiseren van drie woonkavels op De Burg 6 te De Goorn;
2. ten behoeve van het plan een bestemmingsplan wordt gemaakt;
3. de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is gewaarborgd gelet op het eventuele risico op planschade en gelet op de overige onderzoeks- en plankosten.
4. de gemeente evenwel bereid is de door de initiatiefnemer gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade en overige plankosten volledig aan de gemeente te compenseren en overigens de verplichtingen uit deze overeenkomst nakomt;
5. deze exploitatieovereenkomst bestaat uit deze overeenkomst en bijlagen, waarbij de bijlagen onverkort onderdeel zijn van de overeenkomst;
6. met deze overeenkomst alle afspraken zijn weergegeven en eerdere concepten of overeenkomsten komen te vervallen.

Gelet op de artikelen, genoemd in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:



## 1 Begrippen

- \ Exploitatiegebied: het gebied zoals aangegeven op de bijgevoegde en bij deze overeenkomst behorende tekening, nr OVK-0033/301;
- \ Exploitatiebijdrage: het door exploitanten aan de gemeente te betalen bedrag aan exploitatiekosten;
- \ Planschade: schade, zoals bedoeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening.



## 2 Grondoverdracht

De verkoop van gemeentegrond wordt in een aparte overeenkomst geregeld.



### 3 Bestemmingsplan

1. De kosten voor het (laten) vervaardigen van een bestemmingsplan, inclusief de kosten voor eventueel noodzakelijke bijbehorende planologische deelonderzoeken, archeologische kosten of bodemsaneringskosten, komen volledig voor rekening van exploitant.



#### 4 Planschade

1. De gemeente Koggenland informeert de exploitant schriftelijk over een aanvraag om vergoeding van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), conform de Wro en past de vastgestelde Procedureverordening advisering planschade Koggenland toe in verband met een onherroepelijk door exploitant overgelegd plan.
2. De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade (incl. rente) als bedoeld in artikel 6.1 Wro e.v., die voortvloeit uit het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en onherroepelijk is.
3. De gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade (incl. rente) dat voortvloeit uit de bedoelde inwerkingtreding van het bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk aan de exploitant meedelen.
4. De exploitant wordt in de gelegenheid gesteld om voor eigen kosten een tweede advies te overleggen over de vaststelling van het bedrag van planschade.
5. Als het planschadebesluit onherroepelijk is, stuurt, in geval van planschade, de gemeente Koggenland een factuur met het verzoek het vastgestelde bedrag (incl. rente) aan de gemeente Koggenland, binnen 30 dagen, over te maken.



## 5 Exploitatiekosten en betaling

1. Er wordt € 3.272,- aan exploitatiekosten in rekening gebracht bij de exploitant.

\ Plankosten volgens plankostenregeling € 3.272,-

2. de exploitatiebijdrage moet uiterlijk voordat de ruimtelijke besluiten als genoemd in 6,12 lid 2 jo 6.17 van de Wet ruimtelijke ordening de procedure voor de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart worden voldaan op Ibannummer NL05 BNGH 028 51 28 175 van de gemeente bij de Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag onder vermelding van 'exploitatiebijdrage voor het realiseren van drie woonkavels op De Burg 6 te De Goorn,' ten name van de gemeente Koggenland. U ontvangt hiervoor een factuur.



## 6 Beëindiging en overdracht

1. De mogelijkheid tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst in te roepen is, buiten het daaromtrent in de wet bepaalde, beperkt tot de volgende gevallen:
  - a) Ingrijpende wijziging van omstandigheden, zoals bedoeld in artikel 6:258 BW, welke naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de overeenkomst niet langer verantwoord maakt, daaronder in ieder geval begrepen het in surseance van betaling verkeren of faillissement van de exploitant, en waaraan door aanvulling of wijziging van de overeenkomst niet kan worden tegemoetgekomen; Onder ingrijpende wijzigingen wordt niet verstaan; veranderde marktomstandigheden, het risico hiervan ligt bij de exploitant.
  - b) Het niet verkrijgen van voor de ontwikkeling van het project of essentiële onderdelen daarvan vereiste goedkeuringen of toestemmingen.
2. Eventuele schadevergoeding bij tussentijdse ontbinding zal altijd beperkt blijven tot vergoeding van de reeds gemaakte en nog onontkoombaar te maken kosten in verband met de overeenkomst en zal nimmer vergoeding van teleurgestelde winst- of rendementsverwachtingen inhouden.
3. Exploitant is niet gerechtigd zijn positie waaronder mede te verstaan rechten en verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst geheel of ten dele over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan eventuele toestemming nadere voorwaarden verbinden.
4. Indien de overeenkomst door exploitant als gevolg van het bepaalde in dit artikel wordt ontbonden, zal de gemeente de overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 reeds betaalde exploitatiebijdrage, onder aftrek van de reeds door de gemeente gemaakte kosten, terugbetalen en/of de door exploitant gestelde garantie retourneren.





## 7 Procedure

1. Conform artikel 6.24 lid 3 Wro wordt, binnen vier weken na sluiting van de overeenkomst, hiervan melding gemaakt door publicatie.
2. De overeenkomst is openbaar.



## 8 Voorbehoud publiekrechtelijke procedures

1. Het in de overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheid van de gemeente onverlet, hetgeen inhoudt dat publiekrechtelijke handelingen en rechtelijke uitspraken kunnen leiden tot wijziging of beëindiging van de overeenkomst
2. De gemeente is onder geen enkele omstandigheid aansprakelijk voor schade die het gevolg is van publiekrechtelijke besluiten die door de gemeente of andere overheden worden genomen en die in strijd zijn met deze overeenkomst of de bedoeling die partijen met deze overeenkomst hebben gehad.



## 9 Overige kosten

1. Indien en voor zover van de zijde van de fiscus belasting bij de Gemeente wordt geheven over overeenkomsten van overdracht, opdracht of aanneming, komen deze kosten voor rekening van exploitant.
2. Exploitant vrijwaart de gemeente voor de eventuele kosten , zoals van archeologisch en of bodemonderzoek en de daaruit voortvloeiende maatregelen.



## 10 Intellectueel eigendom

1. De intellectuele eigendom van de plannen en ontwerpen berusten – voor zo ver de relatie tussen de ontwikkelaars en de gemeente betreft – bij de partij die de plannen ontwerpt of heeft betaald.
2. Civieltechnische tekeningen en ontwerpbestanden aangaande het openbaar gebied worden na de oplevering van woningen en openbaar gebied aan de gemeente overgedragen.



## 11 Aanvullende Bepalingen

### 1. Geschillenregeling

- a. Alle zich daartoe lenende geschillen tussen partijen, voortvloeiend uit deze overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten tussen partijen, worden in eerste instantie onderworpen aan mediation conform het daartoe strekkende reglement van het Nederland Mediation Instituut (NMI) te Rotterdam, zoals dat luidt op de dag van de aanvraag van de mediation.
- b. Indien het totstandkomen van mediation ter zake van een geschil als bedoeld in dit artikel in een gegeven situatie onmogelijk blijkt, dan wel een ingevolge dit artikel tot stand gekomen mediationprocedure eindigt zonder een daarop aansluitende vaststellingsovereenkomst tussen partijen, zal het desbetreffende geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te Alkmaar, behoudens voor zover partijen alsdan een andere wijze van geschillenregeling overeengekomen zijn en daaruit voortvloeit dat het geschil niet of nog niet aan die rechter wordt voorgelegd.
- c. Het bepaalde in het eerste lid van dit artikel laat onverlet de bevoegdheid van elk der partijen om een voorziening in het kort geding te vorderen of maatregelen te nemen ter bewaring van rechten.

### 2. Ingebrekestelling, Verzuim, Ontbinding, Boete.

- a. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- b. Indien een partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 250,-, of;
  - de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te vernietigen en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van € 25.000,-.
- c. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.
- d. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- e. Indien omzetbelasting over de boete is verschuldigd is deze daarin begrepen.



## 12 Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt in ieder geval aangegaan tot de periode dat een planschadeverzoek nog kan worden ingediend en waarop dan onherroepelijk wordt beslist.  
De overeenkomst eindigt:
2. Doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen;  
Wanneer de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan;  
Door het verstrijken van wettelijke termijnen.
3. De overeenkomst eindigt eveneens indien:  
Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het (ontwerp) wijzigingsplan of het bestek voor zover en in geval er daarbij sprake is van een wezenlijke afwijking van de planontwikkeling;  
Partijen onderling ontbinding overeenkomen. In deze gevallen zijn partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

### Bijlagen

- plankostenscan
- kaart exploitatiegebied

De exploitant ,

S. Rood

Datum: 24-10-2016

Gemeente,

R. Posthumus

Datum: 28-11-2016

## Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	11-10-2016	Complexiteit	94%
Gemeente	Koggenland		
Projectnaam	Bestemmingsplan De Goorn - De Burg 6		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		<b>print</b>
Looptijd project in jaren	3		

Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
<b>Verwerving</b>	-	€ -	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	3	€ 360	3%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	3	€ 360	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	113	€ 13.500	97%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	113	€ 13.500	97%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	-	€ -	0%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	-	€ -	0%
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
<b>Communicatie</b>	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
<b>Gronduitgifte</b>	-	€ -	0%
7.1 Gronduitgiftecontracten	-	€ -	0%
<b>Management</b>	-	€ -	0%
8.1 Projectmanagement	-	€ -	0%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
<b>Planeconomie</b>	-	€ -	0%
9.1 Planeconomie	-	€ -	0%
<b>totaal</b>	<b>116</b>	<b>€ 13.860</b>	<b>100%</b>

20% € 72

20% € 2.700

100% € -

Opstellen en procedure Exploitatieovereenkomst

€ 500

opnemen in exploitatieovereenkomst

€ 3.272

Voltoerd  
27-11-2016