

ANTERIEURE OVEREENKOMST
GEMEENTE SCHAGEN – ██████████
Bestemmingsplan Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door ██████████ ██████████ in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Schagen en aangewezen door de burgemeester ██████████ ██████████ om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van **19 juli 2022** hierna te noemen: **“de gemeente”**;
2. ██████████ handelend onder de naam Strooper Onroerend Goed, gevestigd aan Dergmeerweg 41, 1749 VA Warmenhuizen, geboren te Harenkarspel, te dezen rechtsgeldig, hierna te noemen: **“de initiatiefnemer”**;

de gemeente en initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: **“partijen”**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. initiatiefnemer bij brief d.d. 31 oktober 2022 een principeverzoek heeft ingediend voor het project om een de huidige bestemming Centrum te wijzigen in de bestemming Wonen op het perceel Dorpsstraat 14 in Tuitjenhorn;
- B. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen bij brief d.d. 13 december 2022 heeft meegedeeld in principe medewerking te willen verlenen aan het onder overweging A genoemde project,
- C. het Project in strijd is met het geldende bestemmingsplan ‘Tuitjenhorn’;
- D. de gemeente na eerste onderzoek geen doorslaggevend beletsel ziet om planologische medewerking te verlenen aan het Project door herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- E. het Project een bouwplan is als genoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- F. de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het Project of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- G. partijen in onderhandeling zijn getreden;
- H. deze onderhandelingen hebben geleid tot deze overeenkomst die kan worden aangemerkt als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro;
- I. initiatiefnemer het Project voor eigen rekening en risico wenst te realiseren;
- J. partijen afspraken hebben gemaakt over het Project, de eventuele aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw, de eventuele grondtransacties en aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen en deze afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- K. partijen met deze overeenkomst vastleggen op welke wijze de verdere ontwikkeling en de integrale realisatie van het hierna te definiëren Plangebied zal plaatsvinden en welke uitgangspunten en randvoorwaarden daarbij in acht dienen te worden genomen.
- L. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen waarde hecht aan de voortgang van woningbouwprojecten. Hiertoe heeft zij een nieuwe werkwijze vastgesteld. Onderhavige overeenkomst geeft hier invulling aan.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

- Overeenkomst: de onderhavige anterieure overeenkomst.
- Plangebied: het gebied als aangegeven op de kaart die als **Bijlage 1** bij de Overeenkomst is gevoegd.
- Project: Het wijzigen van de bestemming Centrum naar de bestemming Wonen voor de realisatie van vijf woningen.

1.2 De definities van woorden in enkelvoud omvatten mede de meervoudsvormen daarvan en vice versa.

Artikel 2 Doel van de samenwerking en verantwoordelijkheden partijen op hoofdlijnen

- 2.1 De Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken over – onder meer – programmering, financiën, risicoverdeling, voortgang en organisatie bij de ontwikkeling van het Project.
- 2.2 Partijen verplichten zich om zich op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de Overeenkomst, zoals verwoord in het eerste lid en de hiervoor in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, te realiseren respectievelijk na te komen.
- 2.3 De initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Project, onder de voorwaarden als opgenomen in deze overeenkomst.

Artikel 3 Uitgangspunten (bouw)planontwikkeling en realisatie

- 3.1 Naast het bepaalde in de Overeenkomst dienen bij de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project de volgende overeengekomen documenten in acht te worden genomen:
- a. tekening eigendomssituatie;

Artikel 4 Programma en Projectontwikkeling

- 4.1 nvt.
- 4.2 nvt
- 4.3 nvt

Artikel 5 Planologie en vergunningen

- 5.1 Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Tuitjenhorn' is de realisatie van het Project niet mogelijk. De initiatiefnemer zal voor eigen rekening een nieuw bestemmingsplan voor het betrokken gebied opstellen. De gemeente zal dit toetsen en mogelijk goedkeuren. De gemeente zal alsdan het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk in procedure brengen. De gemeente zal zich daarnaast, binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden (zie ook artikel 9.1), inspannen te bevorderen dat alle in verband met de voor realisatie van het Project benodigde planologische procedures spoedig worden doorlopen en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij deze procedures.
- 5.2 De initiatiefnemer zal alle voor de realisatie van het Project benodigde vergunningen, ontheffingen en overige publiekrechtelijke toestemmingen tijdig aanvragen.
- 5.3 nvt.

Artikel 6 Financiële afspraken

Planschade en nadeelcompensatie

- 6.1 De initiatiefnemer heeft bewust geen planschade risicoanalyse laten uitvoeren en daarom is de hoogte van eventuele planschade niet bekend.
- 6.2 Indien als gevolg van een onherroepelijke planologische regimewijziging ten behoeve van het Project de gemeente een tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te vergoeden aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente, geheel voor rekening van initiatiefnemer. Betaling door initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de gemeente aan een planologisch gelaedeerde een tegemoetkoming in de planschade is toegekend. Voorts komen alle kosten die de gemeente in het kader van verzoeken om tegemoetkoming in de planschade die verband houden met de planologische regimewijziging ten behoeve van het Project, zal maken voor adviezen als bedoeld in artikel 6.1.3.2 van het Besluit ruimtelijk ordening, geheel voor rekening van initiatiefnemer. Betaling door initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen vier weken na verzending van de betreffende nota.
- 6.3 Indien als gevolg van de ontwikkeling van het Plangebied de gemeente nadeelcompensatie dient te betalen aan (een) belanghebbende(n), komt de desbetreffende vergoeding, inclusief de ter zake verschuldigde wettelijke rente en de evt. door de gemeente deswege te betalen deskundigenkosten, geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Betaling door de initiatiefnemer aan de gemeente dient te geschieden binnen twee maanden na het onherroepelijk geworden zijn van een besluit, waarbij door de gemeente nadeelcompensatie is toegekend en uitbetaald.
- 6.4 De gemeente zal de initiatiefnemer tijdig een kopie verstrekken van bij haar ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de planschade/nadeelcompensatie, ter zake uitgebrachte adviezen, ter zake ingediende bezwaarschriften, ter zake opgestelde verweerschriften, (hoger) beroepschriften, etc., haar anderszins in de betreffende procedure betrekken en ter zake overleg voeren, haar van het verdere verloop van de betreffende procedure(s) op de hoogte houden en haar in de gelegenheid stellen daarin te

participeren, een en ander indien en voor zover dat redelijkerwijs van de gemeente verlangd kan worden en met inachtneming van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade'.

- 6.5 Initiatiefnemer kan er voor kiezen om op basis van de uitkomsten van een uitgevoerde risicoanalyse een overeenkomst te sluiten met degene(n) die volgens deze analyse planschade zal/zullen lijden, waarin voor de geraamde schade compensatie wordt geboden onder de opschortende voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk wordt. In het geval een dergelijke overeenkomst wordt gesloten, dient daarin uitdrukkelijk opgenomen te worden dat de geboden compensatie dient ter compensatie van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.

Plankosten

- 6.6 Alle kosten die de initiatiefnemer maakt of reeds heeft gemaakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de initiatiefnemer in te schakelen derden, komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- 6.7 Alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst, evenals de kosten verbonden aan de door de gemeente in te schakelen derden, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tot deze kosten behoren in ieder geval de kosten van adviezen van externen en van alle ambtenarenuren die worden besteed aan het Project, waarbij voor wat betreft de ambtenareninzet een integraal uurtarief wordt gehanteerd conform de "Handleiding Overheidstarieven 2023. Een indicatie van de ambtelijke kosten wordt weergegeven in de 'Indicatie overzicht gemeentelijke kosten' die als Bijlage 2 bij deze Overeenkomst is gevoegd. Kosten die de gemeente maakt in het kader van de behandeling van bezwaar- of beroepsprocedures, komen niet voor rekening van de initiatiefnemer.
- 6.8 De gemeente zal elke zes maanden, te beginnen op 1 november 2023, aan de initiatiefnemer een overzicht verstrekken van de gemaakte kosten. Indien initiatiefnemer het niet eens is met het overzicht, dan dient hij dat binnen twee weken, na ontvangst van het overzicht, aan de gemeente schriftelijk kenbaar te maken. De initiatiefnemer dient binnen vier weken, na verzending van de factuur, de factuur te hebben voldaan op rekeningnummer [REDACTED] onder vermelding van factuurnummer en projectnaam Bestemmingsplan Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn.
- 6.9 Bij wijze van voorschot betaalt de initiatiefnemer een bedrag ad € 3948,00 aan de gemeente. Betaling van dit bedrag dient te geschieden binnen twee weken na verzending van de desbetreffende factuur. Mocht blijken dat de gemeentelijke kosten lager zijn dan dit bedrag, dan zal de gemeente binnen vier weken nadat de het bestemmingsplan is vastgesteld het verschil terugbetalen.
- 6.10 Indien een factuur of het voorschot niet tijdig wordt betaald, dan zal de procedure worden aangehouden totdat de factuur of het voorschot wel is betaald. Indien in zijn geheel niet wordt voldaan en hier ook geen legitieme reden toe is, zal de gemeente geen verdere werkzaamheden ten behoeve van het Project verrichten.
- 6.11 Aan de initiatiefnemer zal voor de te voeren procedure bestemmingsplan geen leges in rekening worden gebracht. De leges voor vergunningen voor bouwactiviteiten of andere activiteiten moeten onverminderd betaald worden conform de legesverordening(waarbij wordt uitgegaan van de tarieven van het moment van het indienen van de aanvraag voor de betreffende activiteit).

Artikel 7 Planning

7.1 Initiatiefnemer is verplicht de volgende planning na te komen:

1. vóór 1 november 2023 dient initiatiefnemer een ontvankelijke aanvraag om herziening van het bestemmingsplan in te dienen voor het Project;
2. binnen 9 maanden na het onherroepelijk worden van het vastgestelde bestemmingsplan voor onderhavig Project dient initiatiefnemer een ontvankelijke aanvraag om de voor het Project benodigde omgevingsvergunning in te dienen;
3. binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning dient initiatiefnemer aan te vangen met de realisatie van de woningen. Initiatiefnemer dient daarbij in één gestaag tempo door te bouwen;
4. binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de voor het Project benodigde omgevingsvergunning dient het Project in zijn geheel te zijn voltooid, conform de verleende omgevingsvergunning en onderhavige overeenkomst.

7.2 Indien duidelijk is dat een termijn als bedoeld in artikel 7.1 niet wordt gehaald, dient initiatiefnemer de gemeente daarvan onverwijld op de hoogte te stellen. Mogelijk afwijken van de bovengenoemde termijnen kan enkel om zwaarwegende redenen en met schriftelijke goedkeuring van de gemeente. Bij een overschrijding van een termijn met niet meer dan drie maanden zal de gemeente een dergelijke goedkeuring niet op onredelijk te achten gronden, die geen verband houden met het voldoende verzekerd zijn van de uiteindelijke realisatie van het Project, weigeren. Een situatie waarin naar de mening van de initiatiefnemer onvoldoende woningen zijn verkocht om aan te kunnen vangen met de realisatie van het Project, geldt in geen enkel geval als een zwaarwegende reden om af te wijken van de gestelde termijnen.

7.3 Mocht initiatiefnemer een of meer van de in dit artikel genoemde termijnen niet nakomen en de gemeente deze overschrijding niet heeft goedgekeurd, dan kan de gemeente onmiddellijk tot ontbinding van de Overeenkomst overgaan, verdere medewerking aan het Project weigeren en/of het voor het Project vastgestelde bestemmingsplan herzien en/of de voor het Project verleende omgevingsvergunning intrekken, een en ander onverlet het recht van de gemeente op betaling van de kosten als bedoeld in artikel 6.7. Initiatiefnemer verklaart dat hij in dat geval geen verzoek om schadevergoeding, in welke vorm dan ook (zoals bijvoorbeeld een verzoek om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro) in zal dienen bij de gemeente.

Artikel 8 Communicatie

8.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen wat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen. De initiatiefnemer zal voorts, al dan niet in samenwerking met de gemeente, actief en tijdig omwonenden en andere betrokkenen informeren over de ontwikkeling en realisering van het Project. Initiatiefnemer zal op eerste verzoek van de gemeente bewijs overleggen waaruit blijkt dat omwonenden en andere betrokkenen afdoende over het Project zijn geïnformeerd.

Artikel 9 Rol gemeenteraad en positie Gemeente in de Overeenkomst

9.1 Initiatiefnemer erkent dat de gemeente in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de door, vanwege en/of tezamen met initiatiefnemer c.q. met haar verbonden partijen vervaardigde plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende het Project. Tevens behoudt de gemeente haar volledige publiekrechtelijke

verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de Overeenkomst zodat de initiatiefnemer niet het recht heeft om de gemeente aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten. De gemeente is gerechtigd om indien externe omstandigheden, zoals bijvoorbeeld inspraakreacties, bezwaren, bedenkingen en/of zienswijzen van derden, een stellingname van andere overheidsinstanties, uitspraken van de bestuursrechter, gewijzigde regelgeving en/of beleid van andere instanties dan de gemeente, daartoe nopen, haar medewerking aan het Project te beëindigen zonder aansprakelijk te kunnen worden gesteld voor de schade die de initiatiefnemer hierdoor eventueel lijdt. De gemeente kan voorts niet aansprakelijk worden gesteld voor schade als gevolg van procedurele gebreken in de voor het Project benodigde procedures, tenzij deze het gevolg zijn van (grove) nalatigheid dan wel opzet aan de kant van de gemeente dan wel door haar ingeschakelde derden.

- 9.2 Met het sluiten van de Overeenkomst beogen partijen een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening te sluiten, door welke overeenkomst voldaan is aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro zodat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.
- 9.3 Indien de gemeente alsnog een exploitatieplan moet vaststellen omdat zij van oordeel is dat in onvoldoende mate is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, of omdat er nog gronden van derden binnen het Plangebied zijn gelegen die nog moeten worden verworven, en/of welke derden tot zelfrealisatie van onderdelen van het Project zouden kunnen overgaan, en het exploitatieplan belemmert, frustreert of vertraagt het beoogde resultaat van de Overeenkomst, of zulks is het gevolg van rechtsmaatregelen van derden naar aanleiding van het vaststellen van het exploitatieplan, dan geeft dat op zich geen van partijen het recht om zijn wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.
- 9.4 Indien een door de gemeente vastgesteld exploitatieplan gehele of gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst in de weg staat, is er sprake van een publiekrechtelijke belemmering en is het bepaalde in artikel 12.2 sub c van toepassing.

Artikel 10 Aanbesteding en staatssteun

- 10.1 Partijen zijn van mening dat de werken, leveringen en diensten die in het kader van de realisatie van (onderdelen van) het Project worden verricht of aangelegd, geen werken, leveringen of diensten zijn waarvoor op grond van Europese, nationale of gemeentelijke regelgeving een openbare aanbestedingsplicht geldt.
- 10.2 Indien evenwel uit een rechterlijk vonnis of vastgestelde dan wel gewijzigde wet- of regelgeving zou blijken dat met betrekking tot de in het vorige lid bedoelde werken, leveringen en diensten wel enige aanbestedingsplicht bestaat, dan zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor deze Overeenkomst. Partijen zullen alsdan deze Overeenkomst op de voor beide Partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodanig dat gebleken gebreken worden hersteld én recht wordt gedaan aan de geest van deze Overeenkomst.
- 10.3 Hoewel Partijen aan alle regels en voorschriften hebben voldaan en er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan initiatiefnemer, zal, in het geval dat onomstotelijk is komen vast te staan dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan initiatiefnemer en initiatiefnemer deze

ongeoorloofde staatsteun aan de gemeente zal moeten terugbetalen, dit geen invloed hebben op de wederzijdse verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst.

Artikel 11 Overdracht contractpositie

- 11.1 Initiatiefnemer is, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de gemeente, niet gerechtigd om het geheel dan wel een gedeelte van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen. 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 de Overeenkomst, weigeren.
- 11.2 Ten behoeve van de betreffende opvolger wordt in ieder geval gesteld dat deze kwalitatief minimaal gelijkwaardig is aan initiatiefnemer. De gemeente zal aan de goedkeuring, als bedoeld in het vorige lid, in ieder geval de voorwaarde verbinden dat initiatiefnemer tegenover de gemeente instaat voor de nakoming door de betreffende opvolger van de op deze overgegangene verplichtingen.
- 11.3 Een door de gemeente toegestane overdracht zal, ondanks de daaraan voorafgaande goedkeuring, de gemeente pas binden nadat initiatiefnemer en degene aan wie zijn contractpositie is overgedragen in een gezamenlijk aangetekend schrijven hebben verklaard dat een dergelijke overdracht en zekerheidsstelling alsmede de overname van eventuele andere, door de gemeente op basis van de in de onderhavige Overeenkomst gestelde voorwaarden wordt aanvaard.

Artikel 12 Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de Overeenkomst

- 12.1 De Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige Overeenkomst hebben voldaan.
- 12.2 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst mogelijk moet zijn, maar slechts in de volgende gevallen:
- als partijen daarmee instemmen;
 - bij extreme wijziging van omstandigheden die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt;
 - indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures c.q. andere rechtsmaatregelen van derden of andere publiekrechtelijke belemmeringen leiden tot vertraging en/of andere gevolgen die naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor partijen of een van hen in redelijkheid niet langer verantwoord maakt.
- 12.3 De partij die zich beroept op het gestelde in artikel 12.2 sub b of c geeft daarbij aan volgens welke objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst in redelijkheid niet langer verantwoord is.
- 12.4 Partijen zullen een tussentijdse aanpassing van de Overeenkomst schriftelijk vastleggen.
- 12.5 Indien een der partijen zich met recht beroept op het gestelde in artikel 12.2 sub b of c en indien partijen vervolgens binnen drie maanden, waarbij beide partijen de verplichting hebben tot het actief voeren van overleg, geen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Overeenkomst, dan kan de meest gerede partij de Overeenkomst buitengerechtelijk ontbinden.

- 12.6 Partijen zullen vanwege de tussentijdse ontbinding van de Overeenkomst zoals bedoeld in het vorige lid afspraken maken over alle (financiële) gevolgen van de ontbinding, maar spreken reeds nu voor alsdan af dat ontbinding nimmer het recht geeft op vergoeding van gederfde winst.
- 12.7 De Overeenkomst kan door de gemeente worden ontbonden voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de onderhavige Overeenkomst indien de initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop initiatiefnemer of één van haar aandeelhouders op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Aan zodanige beëindiging kan de initiatiefnemer of kunnen haar aandeelhouders geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 13 Boete

- 13.1 a: Indien initiatiefnemer zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 7.1 onder 1 van deze Overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij aan de gemeente een boete ter hoogte van € 10.000,- ineens en van € 250,- voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt, tot een totale maximumboete van € 50.000,-;

Artikel 14 Geschillen

- 14.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 14.2 Geschillen die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 15 Hinder en schade

- 15.1 De wijze van realisatie van het Project moet zodanig zijn dat de gemeente en/of derden geen nodeloze hinder ondervinden. De Initiatiefnemer is in verband met de realisatie van het Project verplicht om de aanwijzingen van de gemeente dan wel politie betreffende het plaatsen van tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de initiatiefnemer dienaangaande. De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor zowel letsel- als vermogensschade die de gemeente en/of derden mochten lijden, veroorzaakt wegens werkzaamheden in verband met de realisatie van het Project, uitgevoerd door de initiatiefnemer zelf dan wel door de door initiatiefnemer ingeschakelde derden. De Initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van genoemde schades, die bij de gemeente mochten worden ingediend. De initiatiefnemer zal ter zake een deugdelijke verzekering afsluiten.

Artikel 16. Verhuurverbod, zelfbewoning en anti-speculatiebeding

- 16.1 De op te richten koopwoningen zijn bestemd voor verkoop aan eigenaar-bewoners. Doelstelling hiervan is om het ongewenst onttrekken van woningen aan de koopmarkt tegen te gaan. Het is de initiatiefnemer

- zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan de koopwoningen -zowel de Goedkope als de Laag middeldure - te (laten) verhuren.
- 16.2. Indien de initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente of in strijd met een aan een eventuele gemeentelijke toestemming te verbinden voorwaarde, een of meer woningen verhuurt, verbeurt de initiatiefnemer aan de gemeente een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 75.000,- per verhuurde woning.
- 16.3. In de tussen de initiatiefnemer en de Verkrijgers van de koopwoningen -zowel de Goedkope als de Laag middeldure- te sluiten koop-/ aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten wordt opgenomen dat indien de Verkrijger de woning niet gedurende 4 jaar na feitelijke oplevering van de woning zelf bewoont en niet op het betreffende adres staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen, Verkrijger aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 15% van de betaalde koopsom. Voorts wordt aangegeven dat ontheffing van de zelfbewoningsverplichting slechts mogelijk is na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. Deze toestemming wordt in ieder geval verleend in geval van:
- verandering van werkring van Verkrijger op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van Verkrijger of diens echtgeno(o)t(e);
 - ontbinding van het huwelijk/geregistreerd partnerschap/samenlevingscontract van Verkrijger;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van Verkrijger of van één van zijn gezinsleden.
- Het college kan aan die toestemming voorwaarden verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van een opnieuw op te nemen zelfbewoningsbeding voor de opvolgende koper.
- 16.4. Indien de initiatiefnemer verzuimt het zelfbewoningsbeding als bedoeld in het derde lid op te nemen in de koop-/ aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten, verbeurt hij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 75.000,- per woning ten aanzien waarvan geen zelfbewoningsbeding mocht zijn opgenomen.
- 16.5. In de tussen de initiatiefnemer en de Verkrijgers van de Goedkope koopwoningen te sluiten koop-/ aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten wordt opgenomen dat indien de (juridische of economische) eigendom van de woning binnen een jaar na de datum van de eerste bewoning (zijnde de datum van inschrijving in de Basisregistratie Personen) overgaat naar een ander dan de (oorspronkelijke) Verkrijger, de Verkrijger verplicht is aan de gemeente het verschil te vergoeden tussen de waarde van de woning op dat moment ten opzichte van de koopsom van de woning, dit na aftrek van gedane investeringen in de woning die tot waardevermeerdering hebben geleid. In het tweede jaar is dit 80% van het verschil. In het derde jaar is dit 70% van het verschil. In het vierde jaar is dit 60% van het verschil. In het vijfde jaar is dit 50% van het verschil. Na het vijfde jaar is geen vergoeding meer verschuldigd.
- 16.6. Indien de initiatiefnemer verzuimt het anti-speculatiebeding als bedoeld in het vijfde lid op te nemen in de koop-/ aannemingsovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren leveringsakten, verbeurt hij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 75.000,- per woning ten aanzien waarvan geen anti-speculatiebeding mocht zijn opgenomen.

Artikel 17 Slotbepalingen

- 17.1 Aanvullende afspraken en wijzigingen ten opzichte van de Overeenkomst worden vastgelegd in een schriftelijk document dat door beide partijen wordt ondertekend.
- 17.2 Waar in deze overeenkomst wordt gesproken over "de gemeente" wordt bedoeld:

- 16.3 De volgende bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst. Bij eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de Overeenkomst, prevaleert de tekst van de Overeenkomst. Bij (vermeende) discrepantie tussen de bijlagen onderling prevaleert steeds de meest recente bijlage.

Bijlage 1: Plangebied

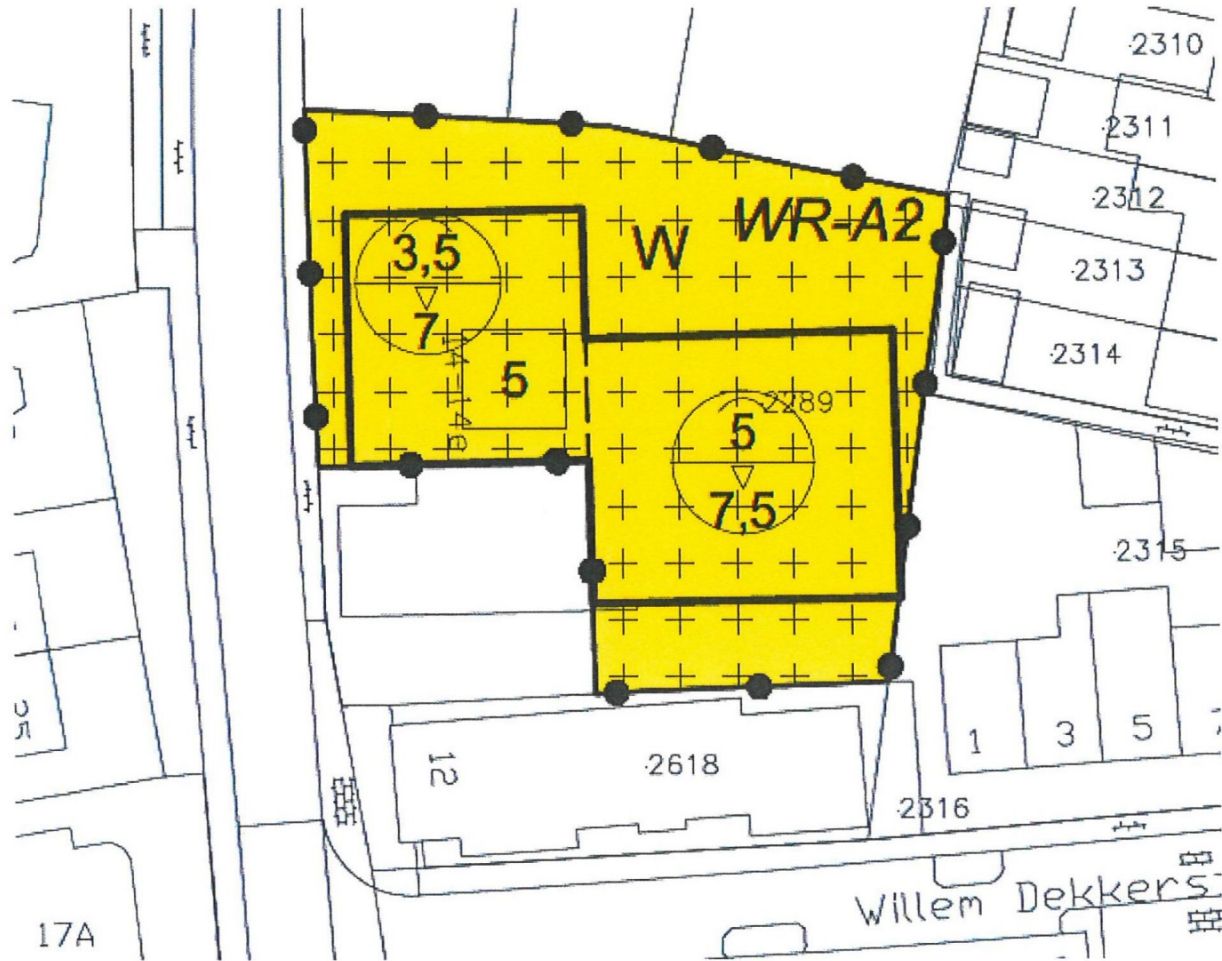
Bijlage 2: indicatie ambtelijke kosten

- 16.4 Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst als niet rechtsgeldig aan te merken zijn, dan zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen dan ten aanzien van de niet rechtsgeldig gebleken bepaling(en) een vervangende regeling treffen, die wél rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en).
- 16.5 Indien verscheidene natuurlijke personen of rechtspersonen zich als initiatiefnemer hebben verbonden, dan zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de gemeente aansprakelijk voor alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.
- 16.6 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Schagen op **28 november 2023**



Bijlage 1 Plangebied



Plangebied Dorpsstraat 14 Tuitjenhorn



Bijlage 2

Opdracht: indicatie overheden ambtelijke kosten op basis van de volgende gegevens:

Project: wijzigen van bestemming 'Centrum' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van vier woningen.

Kostenindicatie ambtelijke kosten

peildatum 1 januari 2023

ANTERIEURE OVEREENKOMST

	Voorlopig Ontwerp Openbare Ruimte	Definitief Ontwerp Openbare Ruimte	Bestemmingsplan / Omgevingsvergunning Bestek	Uitvoeringsfase (toezicht) adviezen vaststelling	TOTAAL UREN	Schaal	uurtarief	kosten ex. BTW
planbegeleider RO				40	42	10	€	
stedenbouwkundige				2	0	10	€	-
milieukundig adviseur				2	0	10	€	-
adviseur openbare ruimte				2	0	10	€	-
TOTAAL	0	0	0	46	0	0	€	

Toelichting:

Bestemmingsplanprocedure

Beoordelen voorontwerp bestemmingsplan, concept uitzetten verschillende disciplines.

Ontwerp bestemmingsplan: opstellen B&W advies, opstarten vooroverleg met overlegpartners, beoordelen overlegreacties*, eventueel aanpassen bestemmingsplan.

Procedure ontwerp: opstellen B&W advies, opstarten procedure door publicatie, informeren overlegpartners, beoordelen zienswijzen*, overleg aanpassen bestemmingsplan.

Procedure vaststelling: opstellen B&W advies en raadsvoorstel, raadsbesluit.

Af ronding procedure: check (digitale) verbeelding, publiceren vastgestelde bestemmingsplan.

* afhankelijk van de hoeveelheid overlegreacties/zienswijzen kan het aantal uren groter worden en is het mogelijk dat andere disciplines