

Partijen:

1. [REDACTED] den woonachtig Schaarweg 22 in Sint Jansklooster "Initiatiefnemer sub 1", en
2. Van de Kolk Ontwikkeling B.V., in [REDACTED] 09088899, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] B.V.) die op haar beurt vertegenwoordigd is door [REDACTED] van bestuurder/directeur, hierna te noemen "Initiatiefnemer sub 2",

gezamenlijk hierna te noemen: "initiatiefnemers", en

3. de gemeente Steenwijkerland, zetelend te Steenwijk en kantoorhoudend te (8331 XE) Steenwijk aan de Vendelweg 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 54137756, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J.H. Bats, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 22 juli 2025, nr. 2025_B&W_00544, hierna te noemen "de Gemeente",

gezamenlijk hierna te noemen: "partijen"

OVERWEGINGEN:

- a. Initiatiefnemer sub 1 eigenaar is van de gronden in het plangebied kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie N nummers 58 (deels) en 687 (deels), gelegen aan de Schaarweg te Sint Jansklooster;
- b. Initiatiefnemer sub 1 de door hem gevoerde agrarische bedrijfsvoering wenst te beëindigen en daartoe de gemeente heeft verzocht om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling van 22 woningen op perceel Vollenhove, sectie N, nr. 58 (deels) en het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning en het toevoegen van een tweede woning op het perceel Vollenhove, sectie N nr. 687 (deels);
- c. De Gemeente in haar schrijven d.d. 21 maart 2024 (inclusief bijlagen) de gemaakte afspraken / voorwaarden met betrekking tot de beëindiging van de agrarische activiteiten van Initiatiefnemer in combinatie met de door Initiatiefnemer gewenste ontwikkelingen heeft vastgelegd;
- d. De Gemeente in haar schrijven d.d. 21 maart 2024 een voorbehoud heeft gemaakt ten aanzien van de instemming van de zijde van de provincie Overijssel;
- e. De Gemeente in haar mail d.d. 17 december 2024 Initiatiefnemer heeft geïnformeerd over de voorwaarden waaronder de provincie Overijssel kan instemmen met de door Initiatiefnemer voorgenomen ontwikkelingen;
- f. Partijen op 14 januari 2025 hebben gesproken en waarvan de uitkomsten zijn vastgelegd in een mail van Craeft Advies d.d. 14 januari 2025;
- g. Initiatiefnemers wensen voor eigen rekening en risico op de hiervoor genoemde percelen woningen te ontwikkelen en te realiseren, e.e.a. op basis van het stedenbouwkundig plan d.d. 16-07-2025 dat als Bijlage 2 bij deze Anterieure overeenkomst is gevoegd.
- h. Initiatiefnemers wensen daarvoor op de hiervoor omschreven locatie de huidige functie te wijzigen;

- i. Initiatiefnemers zullen voor de realisatie van woningen op deze locatie, zijnde een (bouw)activiteiten in de zin van artikel 13.11 lid 1 van de Omgevingswet en artikel 8.13 Omgevingsbesluit, een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen;
- j. deze bouwactiviteit is in strijd met het geldende "Omgevingsplan Steenwijkerland";
- k. een Omgevingsvergunning dient daarom geweigerd te worden, tenzij de gemeente bereid is mee te werken aan herziening van het omgevingsplan.
- l. initiatiefnemers verzoeken om een omgevingsplanherziening ten behoeve van zijn te (wijzigen) (bouw)activiteiten;
- m. uit een eerste, globaal, onderzoek is de Gemeente niet gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- n. uit de gevraagde herziening van het omgevingsplan en de realisatie van de bouwactiviteiten kunnen kosten en schade voortvloeien;
- o. op grond van artikel 13.11 lid 1 juncto artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet en artikel 8.15 en Bijlage 4 van het Omgevingsbesluit is de gemeente daarom verplicht die kosten te verhalen op Initiatiefnemer;
- p. het verhalen van kosten en het stellen van eisen aan de inrichting hebben partijen gekozen voor een Anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 van de Omgevingswet;
- q. Initiatiefnemer wordt als een belanghebbende betrokken bij de behandeling van aanvragen om Nadeelcompensatie;
- r. de Gemeente is bereid indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een doeltreffende en stelselmatige ontwikkeling van de grond, en ook voor de financiële consequenties daarvan voor de Gemeente, medewerking te verlenen aan Initiatiefnemers voor de integrale ontwikkeling en realisering van de bouwactiviteit met bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en overige voorzieningen, binnen het gebied zoals is aangegeven op de als Bijlage 1 aan deze Anterieure overeenkomst gehechte situatietekening (hierna te noemen: "het Plangebied");
- s. de Gemeente is bereid medewerking te verlenen onder de in deze Anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden en bepalingen, welke voorwaarden en bepalingen door Initiatiefnemers worden aanvaard;
- t. de onderstaande Anterieure overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het College van Burgemeester en Wethouders besloten heeft om deze Anterieure overeenkomst aan te gaan (= totstandkomingsvereiste).

Partijen komen het volgende overeen:

Definities en begrippen

In deze Anterieure overeenkomst worden de navolgende met hoofdletter beschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

- 1. **Anterieure overeenkomst:** deze concrete Anterieure overeenkomst die gesloten wordt tussen de Gemeente en een initiatiefnemer over het verhalen van kosten. Deze Anterieure overeenkomst dient gesloten te worden voorafgaand aan de definitieve vaststelling van de planologische besluiten.
- 2. **Betaalbare woning:** een betaalbare woning voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie (NHG); dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over een basis keukenaansluiting, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.
- 3. **Bouwplan:** de aangewezen bouwactiviteit als bedoeld in artikel 13.11 lid 1 van de Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
- 4. **Bouwrijp maken:** de uitvoering van de volgende werkzaamheden:

- a. het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden, het omgevingsplan en thans vigerende beleid van de gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek;
 - b. de voor het beoogde gebruik op grond van wet- en regelgeving vereiste milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
 - c. het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige functies belemmeren;
 - d. het dempen van sloten en het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering, afgraven en aan- en afvoeren);
 - e. het bereikbaar maken van het projectgebied door middel van tijdelijke bouwwegen;
 - f. de aanleg van nutsvoorzieningen (riolering, water en elektriciteit) en de communicatie – en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de hoofdleidingen als de huisaansluitingen, een en ander zoals nader te bepalen door de initiatiefnemer in overleg met de Gemeente.
5. College van Burgemeester en Wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland.
 6. Exploitatiebijdrage: de financiële bijdrage die initiatiefnemer aan de Gemeente moet betalen op grond van artikel 13.11 juncto artikel 13.13 van de Omgevingswet en die partijen in overleg zijn overeengekomen.
 7. Gemeente: (de publiekrechtelijke rechtspersoon) de gemeente Steenwijkerland.
 8. Gemeenteraad: de raad van de gemeente Steenwijkerland.
 9. Inrichtingsplan: het door initiatiefnemers te (doen) vervaardigen inrichtingsplan met inachtneming van de LIOR, waarop (onder andere) de (kwaliteit van de) inrichting van de openbare ruimte/openbaar gebied, de kwaliteit van het plangebied en de inrichting van het bestaande, her te bestemmen, agrarisch erf is aangegeven, alsmede hetgeen welke invulling geeft aan omgevingskwaliteit-eisen (welstand) en de landschappelijke inpassingseisen vastlegt.
 10. Kostenverhaal: het verhalen van kosten zoals bedoeld in artikel 13.11 juncto artikel 13.13 e.v. Omgevingswet en artikel 8.15 Omgevingsbesluit.
 11. LIOR: Leidraad inrichting openbare ruimte van de gemeente Steenwijkerland 2024+.
 12. Nadeelcompensatie: nadeelcompensatie op grond van artikel 15.1 Omgevingswet;
 13. Omgevingsplan: het door en voor rekening en risico van de initiatiefnemer op te (doen) stellen omgevingsplan ex artikel 2.4 van de Omgevingswet met betrekking tot het projectgebied – dit in regelmatig overleg met de gemeente – op grond waarvan de realisering van het project publiekrechtelijk is toegestaan.
 14. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
 15. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
 16. Ontwerp-omgevingsplan: het ontwerp van het omgevingsplan, inclusief alle benodigde onderzoeken op het gebied van geluid, lucht, verkeer, parkeren, maatschappelijke en financiële haalbaarheid, enz. enz.
 17. Openbare ruimte/Openbaar gebied: het gebied met een toekomstige openbare bestemming dat door de initiatiefnemer zal worden aangelegd. Het openbaar gebied is nader aangegeven op de concept-kaart die als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd.
 18. Plangebied: het gebied gelegen aan de Schaarweg te Sint Jansklooster, kadastraal bekend gemeente Vollenhove sectie N, nummers 58 (gedeeltelijk) en 687 (gedeeltelijk), in eigendom is van initiatiefnemer. Het plangebied is als bijlage 1 bij deze Anterieure overeenkomst is gevoegd.
 19. Planologische maatregel: het omgevingsplan dat bestaat uit regels, toelichting en plankaart (verbeelding) met alle bijbehorende stukken waarmee het project in het plangebied

planologische mogelijk wordt gemaakt en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor de maatregel vereiste procedure zal doorlopen.

20. Project: het project bestaat uit de volgende werkzaamheden:
- het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Plangebied
 - de inrichting en eigendomsoverdracht van de Openbare ruimte
 - de realisatie van woningen e.d.
 - het (her)inrichten van het huidige agrarische erf
 - het betalen van de gemeentelijke kosten aan de gemeente
21. Raad: de gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland
22. Overeenkomst: deze Anterieure overeenkomst
23. Woonrijp maken: het in definitieve vorm afwerken van het openbaar gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking (onder andere) omvat:
- a. het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen en kruispunten;
 - b. het aanleggen van openbare parkeergelegenheden, trottoirs, voetpaden, waterpartijen en watergangen;
 - c. het aanleggen van bermen, bermsloten, en andere waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
 - d. het aanleggen van openbare verlichting;
 - e. het plaatsen van brandkranen (indien noodzakelijk);
 - f. het aanleggen van plantsoenen en andere groenvoorzieningen/ groenstructuren (houtsingel);
 - g. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer en het plaatsen van straatnaamborden;
 - h. het aanleggen van in- en uitritten.

De hiervoor beschreven definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken en voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling en realisatie van het Project in het Plangebied. Deze afspraken gaan onder meer over:

- het voor rekening en risico van Initiatiefnemers realiseren en uitvoeren van het Project, inclusief de daarbij behorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder maar niet uitsluitend het doorlopen van het ontwerptraject en het zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van de voor het project benodigde omgevingsvergunningen en inrichting van de Openbare ruimte;
- het voor rekening en risico van Initiatiefnemers opstellen en door de Gemeente toetsen van (de ontwerpen van) het Omgevingsplan, Beeldkwaliteitsparagraaf, Bouwplan en Inrichtingsplan openbare ruimte;
- de inspanningen van de Gemeente om voor het Project een omgevingsplanprocedure te starten en te doorlopen;
- het vastleggen van het Kostenverhaal;
- deze Overeenkomst kwalificeert als Anterieure overeenkomst in de zin van de Omgevingswet, waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in de Omgevingswet. Deze Overeenkomst bevat onder meer de kosten in verband met werkzaamheden waarvan het Plangebied profijt heeft als bedoeld in de Omgevingswet.

**Artikel 2 Planologische en andere publiekrechtelijke medewerking
(inspanningsverplichting) en bevoegdhedenovereenkomst**

1. De Gemeente neemt de verplichting op zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden, om zich in te spannen aan het tot stand brengen van het door Initiatiefnemer gevraagde vereiste planologische regime voor de percelen kadastraal bekend gemeente Vollenhove sectie N, nummers 58 (deels) en 687 (deels) aan de Schaarweg te Sint Jansklooster te weten een gewijzigd omgevingsplan met o.a. de functies "Wonen", "Groen", "Verkeer". Deze inspanningsverplichting geldt ook ten aanzien van het verlenen van de benodigde omgevingsvergunningen.
2. Partijen erkennen dat de Raad eindverantwoordelijk is voor de toedeling van de ruimtelijke functies en dat in het kader van de uitvoering van deze Anterieure overeenkomst en de eventueel daaruit voortvloeiende anterieure overeenkomsten, vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties binnen haar territoire, de uiteindelijke beslissing heeft omtrent de aanvaardbaarheid van de plannen, ontwerpen en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van het Plangebied.
3. Partijen erkennen dat het sluitstuk van de omgevingsplanprocedure is dat het ontwerp van het Omgevingsplan voorgelegd wordt aan de Raad. De inspanningsverplichting van de Gemeente ziet uitsluitend op het doorlopen van de omgevingsplanprocedure. De Raad is vrij om op basis van een eigen afweging al dan niet tot de vaststelling van het Omgevingsplan te besluiten, eigen afwegingen omtrent het Project te hebben en kan dienovereenkomstig besluiten nemen, een en ander met inachtneming van de jurisprudentie op dit aspect.
4. De Gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de wet, andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur (o.a. ten aanzien van ruimtelijke ordenings- woningwet- en milieubeheerprocedures). Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbaar tekortkomen in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Anterieure overeenkomst of de voortgang van het Project. De Gemeente is dan ook jegens Initiatiefnemer op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen hiervan. Procedurele fouten voor de omgevingsplanprocedure en de omgevingsvergunningenprocedure sluit de Gemeente eveneens uit, tenzij er sprake is van grove opzet of nalatigheid.
5. In verband met het bepaalde in dit artikel dient in deze Anterieure overeenkomst voor Gemeente gelezen te worden het College van burgemeester en wethouders, daar waar aan dit orgaan toekomstige bevoegdheden aan de orde zijn. Als gevolg van de ondertekening door de Gemeente van deze Overeenkomst bindt het College van burgemeester en wethouders zich privaatrechtelijk aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen omtrent de wijze waarop het College van burgemeester en wethouders diens bevoegdheden (al dan niet) zal uitoefenen.
6. Partijen hebben een planning afgesproken voor de omgevingsplanprocedure die als Bijlage 6 aan de Overeenkomst is toegevoegd. Partijen spannen zich in om deze planning te halen en indien nodig hiervoor tijdig de benodigde stukken aan te leveren. Wanneer de benodigde stukken niet tijdig worden aangeleverd, kan dit consequenties hebben voor de voortgang

van de omgevingsplanprocedure. Indien de planning dient te worden aangepast, treden partijen tijdig hierover in overleg. Partijen hebben afgesproken dat in het kader van de verplichtingen en planning het ontwerp-omgevingsplan in beginsel als TAM-IMRO plan voor 31 december 2025 ter inzage gelegd kan worden, mits initiatiefnemer voldoet aan de planning. Partijen hebben afgesproken het plan zonder (ontwerp-)Natuurvergunning ter inzage te leggen, nu partijen in het kader van de huidige beleidssituatie en jurisprudentie voorzien dat deze niet tijdig verleend is. Partijen zijn op de hoogte van de risico's die hieraan kleven.

Artikel 3 Algemene verplichtingen initiatiefnemer

1. Initiatiefnemers zullen de benodigde stukken, aanvragen en Omgevingsplan met bijbehorende regels, toelichting en verbeelding (inclusief een ruimtelijke onderbouwing) ten behoeve van de planologische maatregel tijdig aanleveren bij de Gemeente. De kosten in verband hiermee komen voor rekening van de Initiatiefnemers.
2. Initiatiefnemers zullen tijdig de benodigde inlichtingen verstrekken en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen die nodig zijn voor de realisatie van het Project.
3. Initiatiefnemers zullen de ontwikkeling en realisatie van het Project voor eigen rekening en risico uitvoeren met inachtneming van al de geldende wet- en regelgeving en het bepaalde in deze Anterieure overeenkomst.
4. Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Project door de Initiatiefnemers houdt onder meer in dat het onderstaande voor rekening en risico van Initiatiefnemers komt:
 - a. de kosten van het ontwikkelen van een Omgevingsplan, de benodigde onderzoeken (waaronder o.a. voor archeologie, flora- en fauna, lucht, water, externe veiligheid) op basis van een gedetailleerd ontwerp-Omgevingsplan en (omgevings-)vergunningen;
 - b. de kosten die gemaakt worden voor het realiseren van een aansluiting op het bestaande riool in De Omloop en voor het aanvragen voor de benodigde rioolaansluitvergunning;
 - c. de kosten die gemaakt moeten worden voor aansluiting van het plangebied op het openbare gebied, zoals infrastructurele aanpassingen aan het openbaar gebied en op overige percelen in eigendom van de gemeente zoals de aanleg van een verhoogd plateau ter plaatse van de aansluiting van het plangebied op de Schaarweg, bestrating en groen, en ook de kosten ten behoeve van het treffen van (nuts)voorzieningen, zoals leidingen, en/of kabels voor water, elektriciteit, telefoon, dataverkeer, en ook het hiervan op de openbare (nuts)voorzieningen, inclusief het plaatsen van trafo- en regelstations en (indien noodzakelijk) brandkranen, voor zover deze kosten door derden worden doorbelast. Partijen stellen vast dat de Gemeente hiertoe geen kosten maakt.

Alle overige werkzaamheden die in het kader van het Bouwrijp- en Woonrijp maken moeten plaatsvinden zullen door en voor rekening en risico van Initiatiefnemers worden uitgevoerd.

Artikel 4 Inrichting en realisatie plangebied

- 1 Initiatiefnemers ontwikkelen en realiseren onder hun verantwoordelijkheid en voor hun rekening en risico het Project in het Plangebied, zoals op Bijlage 1 van deze Overeenkomst is weergegeven, overeenkomstig de voorschriften van het in artikel 2 bedoelde Omgevingsplan, Inrichtingsplan en Omgevingsvergunningen (inclusief bijlagen) nadat deze onherroepelijk zijn geworden.

2. Initiatiefnemer zal in het Plangebied in totaal maximaal 23 woningen (laten) realiseren onderverdeeld in:
Op een deel van het perceel Vollenhove, sectie N, nummer 687 (deels):
1 vrijstaande woning

Op een deel van het perceel Vollenhove, sectie N, nummer 58 (deels):
1 vrijstaande woning;
4 twee onder één kapwoningen;
3 drie onder één kapwoningen;
14 rijwoningen.
Uitgangspunt is dat 15 van de 22 van de woningen worden aangemerkt als betaalbare koop, derhalve met een maximale koopsom van € 390.000,- v.o.n. (prijspeil 1-1-2025) Prijspeil zal worden geïndexeerd op basis van het CPI 2015 = 100 van het CBS tot het moment dat sprake is van start verkoop van de (individuele) woningen.
3. Initiatiefnemers zijn bekend met het feit dat er als onderdeel van het Omgevingsplan een door initiatiefnemers op te stellen en door de gemeente akkoord bevonden Beeldkwaliteitsparagraaf zal gelden voor het Plangebied, welke onderdeel vormt van het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan beschrijft de kwaliteitsdoelstellingen en – aspecten van de ontwikkeling ten aanzien van de bebouwing, erfafscheidingen en de inrichting van het openbaar gebied. Initiatiefnemers verplichten zich om geheel voor eigen rekening en risico een Bouwplan aan de Gemeente voor te leggen dat voldoet aan de Beeldkwaliteitsparagraaf van het inrichtingsplan.

Artikel 5 Kostenverhaal

1. Alle kosten die op basis van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid kunnen worden toegerekend aan deze gebiedsontwikkeling komen voor rekening van Initiatiefnemers. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet zijn Initiatiefnemers aan de Gemeente een bedrag van [REDACTED] verschuldigd voor de kosten van de werkzaamheden die de Gemeente verricht.
2. Initiatiefnemers betalen de hiervoor genoemde bedragen na realisatie van de Openbare ruimte binnen 14 dagen nadat de Gemeente een factuur heeft verzonden voor betaling van de Exploitatiebijdrage op bankrekeningnummer NL19BNGH 028.50.92.421 ten name van de gemeente Steenwijkerland o.v.v. "Kosten Ontwikkeling Erve Roskam, Sint Jansklooster".
3. Indien Initiatiefnemers de in de leden 1 en 2 bedoelde bedragen niet overeenkomstig het tijdstip als bedoeld in lid 3 heeft overgemaakt zijn Initiatiefnemers in verzuim en zijn zij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat een ingebrekestelling vereist is, aan de Gemeente, onverminderd en boven de door hen te betalen bedragen, een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar een percentage dat gelijk is aan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage (voor niet-handelstransacties), gerekend vanaf het moment dat de uiterste termijn is overschreden tot het moment dat het in lid 1 en 2 bedoelde bedragen daadwerkelijk aan de Gemeente zijn overgemaakt.

Artikel 6 Nadeelcompensatie

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen op eventuele verzoeken om Nadeelcompensatie op grond van artikel 15.1 Omgevingswet.

De Gemeente zal Initiatiefnemers schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de herziening van het Omgevingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemers ingediende verzoek, zoals omschreven op de locatie als bedoeld in artikel 2 lid 1, wordt vastgesteld door de Gemeente en Onherroepelijk is geworden.

2. De Initiatiefnemers verbinden zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van het nadeel als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet die Onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de door de Initiatiefnemer gevraagde planologische maatregel ten behoeve van dit Project, zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemers ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de Gemeente en Onherroepelijk is geworden.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van de Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de in lid 2 bedoelde herziening van het Omgevingsplan het bedrag schriftelijk aan de Initiatiefnemers meedelen. Ter uitvoering van het in lid 2 bepaalde verplichten de Initiatiefnemers zich het desbetreffend bedrag na iedere factuur aan de Gemeente over te maken binnen 6 weken na de verzending van de factuur door storting op bankrekening NL19BNGH 028.50.92.421 ten name van de gemeente Steenwijkerland o.v.v. "Nadeelcompensatie Ontwikkeling Erve Roskam, Sint Jansklooster";
4. Indien Initiatiefnemers de in lid 2 bedoelde bedrag niet overeenkomstig het tijdstip als bedoeld in lid 3 heeft overgemaakt zijn de Initiatiefnemers in verzuim en zijn zij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat een ingebrekestelling vereist is, aan de Gemeente, onverminderd en boven de door hen te betalen bedrag voor Nadeelcompensatie, een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar een percentage dat gelijk is aan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage (voor niet-handelstransacties), gerekend vanaf het moment dat de uiterste termijn is overschreden tot het moment dat de in lid 2 bedoelde Nadeelcompensatie daadwerkelijk aan de Gemeente is overgemaakt.
5. De vaststelling van de eventuele Nadeelcompensatie wordt overeenkomstig de "Verordening Nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland" (Bijlage 4) gedaan waarbij de Initiatiefnemers in de gelegenheid gesteld worden om zijn zienswijze op het advies te geven.
6. Het bepaalde in dit artikel over Nadeelcompensatie gaat in op de datum van ondertekening van de Anterieure overeenkomst en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken te rekenen vanaf het moment van het Onherroepelijk worden van de voor het Plangebied noodzakelijk geworden planologische maatregel. Door het verstrijken van de tijd vervalt het bepaalde in dit artikel van rechtswege, met dien verstande dat de beëindiging niet plaatsvindt aangaande de in die periode ingediende verzoeken om Nadeelcompensatie voor zover deze voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie nog niet zijn afgehandeld en tevens vervalt het bepaalde in dit artikel enkel van rechtswege in geval voor het overige door de Initiatiefnemers aan alle verplichtingen op grond van deze Anterieure overeenkomst zal zijn voldaan.
7. Indien vóór de afloop van de in lid 6 genoemde periode van 5 jaar 1 of meer verzoeken om Nadeelcompensatie door de Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie

zijn afgehandeld wordt de Anterieure overeenkomst dienaangaande verlengd gedurende een periode die nodig zal zijn om het laatste verzoek om Nadeelcompensatie tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door de Initiatiefnemer aan alle uit deze Anterieure overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

8. Ingeval deze Anterieure overeenkomst (deels) ontbonden/gewijzigd wordt en de benodigde planologische maatregel Onherroepelijk is geworden, zal het bepaalde in dit artikel onverkort van kracht blijven.

Artikel 7 Bouw- en woonrijp maken, aanleg openbaar gebied door Initiatiefnemer

1. Initiatiefnemers verplichten zich volledig onder zijn verantwoordelijkheid en voor hun rekening en risico het Plangebied Bouwrijp- en Woonrijp te maken en zorg te dragen voor de aanleg van het Openbaar gebied, een en ander op de wijze zoals nader omschreven in deze Overeenkomst.
2. De aanleg van het openbaar gebied zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de Beeldkwaliteitsparagraaf en het Inrichtingsplan en de door of vanwege Initiatiefnemer en voor zijn rekening te vervaardigen en door de Gemeente goed te keuren bestekken en tekeningen waarbij de meest actuele LIOR 2024 als leidraad zal dienen.
3. Initiatiefnemers zullen zelf in de directievoering en het toezicht voorzien. Echter de Gemeente zal eigen vertegenwoordiger(s) kunnen aanwijzen om toe te zien op de juiste nakoming van deze Overeenkomst met betrekking tot de aanleg van het Openbaar gebied. Dit toezicht vanwege de Gemeente zal echter nooit tot gevolg kunnen hebben dat verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid van welke aard ook van Initiatiefnemers ten aanzien van de uitvoering, komt te vervallen of overgaat naar de Gemeente. Deze gemeentelijke vertegenwoordiger(s) zal(zullen) gedurende de normale werktijden te allen tijde toegang hebben tot het werkterrein, de werken en tot de betreffende uitvoeringsdocumenten zoals deze op het werk aanwezig zijn.
4. Onder het Bouwrijp- en Woonrijp maken en de aanleg van het Openbaar gebied als bedoeld in artikel 7.1 is ook begrepen het aanleggen van leidingnetten voor nutsvoorzieningen, zoals water, brandkranen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie en glasvezel, het plaatsen van trafo- en regelstations en riolering.

Initiatiefnemers zullen de hiervoor bedoelde werkzaamheden, die door derden zullen worden uitgevoerd, zodanig coördineren dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze voorzieningen tijdig gereed zullen zijn. Daartoe zullen Initiatiefnemers al het noodzakelijke overleg voeren met de betrokken nutsbedrijven. Initiatiefnemers zullen de Gemeente van dat overleg op de hoogte houden.

Bij dreigende dan wel optredende vertraging zullen Initiatiefnemers dit aan de Gemeente melden en aansluitend overleg plegen over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging. De kosten, die de nutsbedrijven verbinden aan de te maken aansluitingen, komen voor rekening van Initiatiefnemers.

5. Onder Bouwrijp maken wordt tevens verstaan het opstellen van een Basisrioleringsplan voor het Plangebied. Uitgegaan dient te worden van een volledig gescheiden stelsel binnen het Plangebied. Het rioleringsplan moet worden goedgekeurd door de Gemeente en Waterschap Drents Overijsselse Delta.
4. Sloop en afvoer van bestaande niet te handhaven bebouwing, verhardingen, kabels, leidingen, etc., en ook alle andere werkzaamheden die samenhangen met het Bouw- en Woonrijp maken van Plangebied, zullen door en voor rekening en risico van Initiatiefnemers worden

uitgevoerd. De hiervoor bedoelde af te voeren zaken zullen worden afgevoerd naar erkende stortplaatsen.

7. Bouwverkeer dient via in gezamenlijk overleg te bepalen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van Initiatiefnemers en zijn ingeschakelde derde(n) voor de door het bouwverkeer veroorzaakte schade.
8. Initiatiefnemers dragen er zorg voor dat de openbare voorzieningen gelijktijdig met het voor bewoning en gebruik gereed komen van de eerste aanliggende woning(en), voor publiek gebruik zullen worden opengesteld en bestemd. Definitieve bestratingen en/of toplagen op asfaltwegen worden echter eerst dan aangelegd, wanneer geen bouwverkeer in het betreffende gebied meer plaatsvindt.
9. Zodra de hiervoor genoemde openbare voorzieningen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het "Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)" en van het "Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW)". In verband daarmee zal de Gemeente tijdig de benodigde verkeers- en waarschuwingsborden plaatsen.

Artikel 8 Oplevering, onderhoud overdracht Openbare ruimte

1. De Gemeente neemt, op haar verzoek gefaseerd en in overleg met Initiatiefnemers, het door Initiatiefnemers woonrijp gemaakt gebied met een beoogde openbare bestemming, in eigendom over en zodra het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012). Voorafgaand aan de levering dienen Gemeente en Initiatiefnemers in het kader van deze Overeenkomst overeenstemming te hebben bereikt over de Verkooptekening van het over te dragen gebied. De betreffende gronden zijn aangegeven op de kaart die als Bijlage 5 bij deze overeenkomst is/wordt gevoegd.

Achter- en zijpaden worden niet aangemerkt als Openbare ruimte en zullen daarom niet aan de Gemeente in eigendom overgedragen worden. Het beheer en onderhoud van de achter- en zijpaden is voor rekening en risico van Initiatiefnemer en/of zijn rechtsopvolgers, en niet voor risico en rekening van de Gemeente.

Voor de oplevering van alle voorzieningen met een openbare bestemming zal het gebied door de Gemeente in bijzijn van Initiatiefnemers worden opgenomen. Indien door de Gemeente bij de opnemings afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde bestekken en tekeningen worden geconstateerd, stelt de Gemeente Initiatiefnemers daarvan schriftelijk in kennis. Initiatiefnemers zullen er in dat geval voor zorgdragen dat de door de Gemeente geconstateerde afwijkingen door en voor rekening van Initiatiefnemers worden gecorrigeerd.

De oplevering van het Openbaar gebied wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door Partijen te ondertekenen proces-verbaal met terbeschikkingstelling van alle relevante tekeningen, bescheiden en stukken. Na de oplevering wordt het onderhoud van de opgeleverde Openbare ruimte (waaronder tevens begrepen de herstelwerkzaamheden van het Openbaar gebied) door en voor rekening van Initiatiefnemers gedaan. De onderhoudstermijn bedraagt 1 jaar (voor wat betreft groen: 1 groeiseizoen) vanaf het tijdstip van door de Gemeente goedgekeurde oplevering.

Eventuele op dat moment bestaande garantieafspraken betreffende de inrichting van het over te dragen deel van het Openbaar gebied zullen dan door Initiatiefnemers worden overgedragen aan de Gemeente.

Bij de oplevering van het Openbaar gebied door Initiatiefnemers aan de Gemeente dient Initiatiefnemers aan te tonen door een opleveringsdossier, met hierin opgenomen alle kwaliteits-, certificaten en rapportages van gebruikte producten, materialen, constructies en revisietekeningen, dat het Openbaar gebied voldoet aan de gestelde eisen.

2. Na afloop van de onderhoudstermijn van 1 jaar en na goedkeuring door de Gemeente van de staat van de Openbare ruimte zal Initiatiefnemers het Openbaar gebied voor € 1,- (zegge: een euro) exclusief BTW in eigendom en beheer overdragen aan de Gemeente.

In geval zich met betrekking tot deze overdracht eventuele nadelige fiscale consequenties voor de Gemeente voordoen, zoals een naheffing, komen deze voor rekening van Initiatiefnemers.

3. De eigendomsoverdracht van de in artikel 8 lid 1 bedoelde gronden (hierna te noemen: "het verkochte") door Initiatiefnemers aan de Gemeente zal voorts geschieden onder de volgende voorwaarden:
 - a. de akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een door de Gemeente aan te wijzen notaris.
 - b. alle kosten met betrekking tot de levering en de kadastrale inmeting van het verkochte, komen voor rekening van de Gemeente.
 - c. het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin het zich ten tijde van het notarieel transport bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, echter vrij van hypotheek, hypotheaire inschrijvingen en beslagen; het verkochte wordt overgedragen vrij van huur en/of pacht en/of ander gebruik; Initiatiefnemers verklaren dat hem, voor zover blijkende uit de hem betreffende aankomsttitel(s), geen op het verkochte rustende kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen, noch lijdende erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte bekend zijn.
 - d. de zakelijke lasten en belastingen die van het verkochte geheven worden zijn met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de Gemeente, onverschillig op welke naam de aanslag gebeurt.
 - e. over of ondermaat ten opzichte van de op de nader overeen te komen verkooptekening aangegeven grootte van het betreffende perceel zal geen aanleiding geven tot verrekening.
 - f. het verkochte is (milieuhygiënisch)geschikt voor de bestemming die erop zal gaan rusten en vrij van zich in het verkochte bevindende resten zoals fundering, niet functionele leidingen en kabels en dergelijke.
4. Partijen gaan ervan uit, dat de Gemeente voor de eigendomsoverdracht van het Openbare gebied geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Partijen doen in dit kader een beroep op de goedkeuring, zoals verwoord in het Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875, Stcrt. 2020, nr. 62965

Het bepaalde in dit artikel geldt ook bij gefaseerde (op)leveringen van het Openbaar gebied.

Artikel 9 Aanbesteden van werkzaamheden

Partijen zijn van oordeel dat de werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 niet aanbesteed hoeven te worden op grond van Europese of nationale aanbestedingsregelgeving. Het gemeentelijk aanbestedings- en inkoopbeleid is dan in beginsel van toepassing. In afwijking daarvan zal Initiatiefnemer zelf het Bouwrijp- en Woonrijp maken verzorgen. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst strijdig blijken te zijn met het aanbestedingsrecht, nietig verklaard zouden worden, of geheel of gedeeltelijk buiten werking zouden worden gesteld dan wel indien de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk zou worden opgeschort, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de dan ontstane situatie en trachten om overeenstemming te verkrijgen over een eventuele aanpassing van de Overeenkomst. Die aanpassing moet zoveel mogelijk tegemoet komen aan het oplossen van deze strijdigheid en aan de in de Overeenkomst geformuleerde uitgangspunten,

doelstellingen, verantwoordelijkheids- en risicoverdelingen van Partijen. Initiatiefnemers vrijwaren de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden tot vergoeding van schade als gevolg van (vermeende) schending van de Europese of nationale aanbestedingsregelgeving, waaronder ook begrepen vergoeding van proceskosten en rechtsbijstandskosten voor de Gemeente, dat in de ruimste zin des woords.

Artikel 10 Schade door werkzaamheden.

1. Initiatiefnemers zullen de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden tot het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Plangebied in kennis stellen. De in en nabij het Plangebied, aanwezige eigendommen van de Gemeente zoals verhardingen, rioolleidingen, beschoeiingen, te handhaven groenstructuren (bomen- en houtwallen) en dergelijke zullen door de Gemeente, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Initiatiefnemer, zowel voor aanvang van de werkzaamheden als op het tijdstip van de oplevering op de aanwezigheid van vervuilingen en/of beschadigingen en/of gebreken worden geschouwd en in een rapportage worden vastgelegd en aan Initiatiefnemers worden overgelegd.

Indien er schade wordt geconstateerd aan gemeente-eigendommen zal dit direct door Initiatiefnemers worden gemeld aan Gemeente. Initiatiefnemers zijn aansprakelijk voor schade aan de hiervoor omschreven eigendommen van de Gemeente die is ontstaan ten gevolge van de werkzaamheden van Initiatiefnemers en de door hun ingeschakelde derde(n) in en nabij het Plangebied. Het herstellen van de schade zal, onmiddellijk na de melding van de schade, door en voor rekening van Initiatiefnemers worden uitgevoerd. Bij in gebreke blijven van Initiatiefnemers bij het herstellen van de schade, zal de schade op kosten van de Initiatiefnemers door de Gemeente worden hersteld.

Initiatiefnemers zijn verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer.

Initiatiefnemers zijn verplicht om alle schade die door de (bouw)werkzaamheden en het bouwverkeer door hem en/of de door hem ingeschakelde derde(n) wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen (zoals trottoir, berm, rijweg en riolering) te vergoeden en/of voor eigen rekening zelf te (laten) herstellen e.e.a. ter goedkeuring van de Gemeente.

Voordat met de (bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dienen Initiatiefnemers zich van de exacte locatie van de nutsvoorzieningen en riolering te vergewissen. Initiatiefnemers zijn daarom verplicht tijdig contact op te nemen met de Gemeente en de openbare nutsbedrijven onder meer over het van toepassing zijnde rioolsysteem. De inrichting van het Plangebied dient op een zodanige wijze plaats te vinden dat de toevoer van zowel vuil als schoon water naar het rioolstelsel gedoseerd plaatsvindt. Aansluitingen van riool- en afvalwater dienen overeenkomstig het ter plaatse toegepaste gemeentelijke rioolstelsel te worden gerealiseerd. Waar nodig zullen in het Plangebied daarvoor door en voor rekening van Initiatiefnemers voorzieningen moeten worden getroffen. Voor het aansluiten dient een aansluitvergunning aangevraagd te worden. De plaats van de aansluiting (en voor zover van toepassing de erfgransputten) wordt bepaald door de Gemeente.

Opslag van grond en/of bouw – en sloopafval dient overeenkomstig het bepaalde in de omgevingsvergunning plaats te vinden. De kosten van opslag en/of afvoer van grond en/of bouw- en sloopafval zijn voor rekening van Initiatiefnemers.

Het Besluit Bodemkwaliteit (BbK) en Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal) is van kracht bij het elders toepassen van eventueel bij graafwerkzaamheden op de in het Plangebied vrijkomende grond. Om vast te stellen of en op welke wijze hergebruik van vrijkomende

grond kan plaatsvinden, dient specifiek onderzoek te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit (BbK) en Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal). De kosten die voortvloeien uit het van kracht zijn van het Besluit Bodemkwaliteit (BbK) en Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal), zoals die voor het in dit lid bedoelde onderzoek en de afvoer-/verplaatsingskosten, zijn voor rekening van Initiatiefnemers.

Initiatiefnemers zijn verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan (eigendommen van) derden en is zelf geheel aansprakelijk voor die schade.

Artikel 11 Bijzondere voorwaarden ten behoeve van de Gemeente

1. In de tussen Initiatiefnemers en de kopers van de (vrije sector) kavels, dan wel koopwoningen te sluiten koopovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren akten van levering is Initiatiefnemer verplicht de volgende voorwaarden aan elke opvolgende verkrijger van het eigendomsrecht of beperkt recht ten behoeve van de Gemeente op te leggen en deze verkrijger te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen ten behoeve van de gemeente op te nemen en namens te Gemeente aan de te nemen:

A. Beeldkwaliteit

De ontwikkeling en realisatie van de bebouwing (o.a. woningen) en erfafscheidingen dient te geschieden met inachtneming van het onherroepelijke Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan. De voorlopige en definitieve woningenontwerpen dienen qua welstand ter toetsing en ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

B. Erfafscheiding

De Gemeente is jegens Initiatiefnemers en zijn rechtsoptvolgers nimmer gehouden om een erfafscheiding op te richten of bij te dragen in de kosten van de erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 Burgerlijk Wetboek voor zover de aan de uitgegeven grond grenzende grond eigendom is van de Gemeente.

C. Aanleg en instandhouding parkeerplaats

Bij woningbouwkavels die bestemd zijn voor half vrijstaande (bijv. twee-onder één kapwoningen) en/of vrijstaande woningen verplicht de koper zich tegenover de Gemeente om voor zijn rekening gelijktijdig met het gereedkomen van de woning minimaal één van de openbare weg af met een auto toegankelijke auto-opstelplaats op het verkochte aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van deze verplichting, is koper na ingebrekestelling door de Gemeente en na het verstrijken van de in de ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is, onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vorderen.

D. Gedoogplicht voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen

Initiatiefnemers en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in of boven het Plangebied dan wel opstellen daarop voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen, laadpalen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enigerlei vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met Initiatiefnemers dan wel met de opvolgende verkrijger. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting dan wel ketting(derden)beding ten behoeve van de Gemeente (welke de Gemeente reeds nu voor alsdan aanvaard) gelden in iedere opvolgende overeenkomst. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de Initiatiefnemers of diens opvolgende rechthebbende indien hij, na door de Gemeente in gebreke

te zijn gesteld, na die ingebrekestelling [redacted] termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € [redacted] onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en nakoming.

E. Geen bouwplicht

Partijen stellen vast (inde zin van titel 7.15 Burgerlijk Wetboek) dat de Initiatiefnemers geen bouwplicht heeft jegens de Gemeente voor wat betreft de woningen.

2. De hiervoor onder lid 1 **A tot en met F** opgenomen verplichtingen zal/zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
3. Alle hierboven onder 1. en 2. opgenomen verplichtingen worden door koper/beperkt gerechtigde en diens rechtsopvolgers tevens als kettingbeding aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. Koper/ beperkt gerechtigde en diens rechtsopvolgers zijn verplicht bedoelde verplichtingen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en/of gebruiker(s) ten behoeve van de gemeente op te leggen en namens de gemeente aan de te nemen. In verband daarmee verplicht koper zich, om het in het hiervoor bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen op verbeurte van een direct opeisbare boete van [redacted] (euro) ten behoeve van de Gemeente met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en de meer geleden schade te vorderen. Onder vervreemding wordt ook verstaan de vestiging en de levering van een zakelijk recht (met uitzondering van het recht van hypotheek).

Indien de koper en elke opvolgende vervreemder bij de vervreemding van een deel van het verkochte aan de hiervoor onder 3. vermelde verplichtingen heeft voldaan, is hij niet langer jegens de Gemeente verbonden en aansprakelijk in geval de opvolgende gerechtigde die verplichtingen niet nakomt.

Artikel 12 Hoofdelijkheid

Indien in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijk- of rechtspersoon staat vermeld, zijn partijen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Overeenkomst voortvloeien, welke verplichtingen ten opzichte van de Gemeente steeds ondeelbaar zijn, waarbij de aansprakelijkheid van Roskam/initiatiefnemer sub 1 is beperkt tot de werkzaamheden met betrekking tot het Omgevingsplan, de herinrichting van het huidige agrarische erf (kadastraal perceel Vollenhove, sectie N 58) inclusief de sloop van een deel van de agrarische bebouwing, bouw van een tweede woning alsmede de intrekking milieuvergunning/ontheffing/melding conform het bepaalde in artikel 16 van de onderhavige overeenkomst.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn, dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid ongewijzigde instandhouding van de Anterieure overeenkomst niet mag verwachten of verlangen, zullen Partijen overleg plegen met het doel te proberen een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen. In dat geval heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een gewijzigde, dan wel een beëindigingsovereenkomst wordt gesloten.

Artikel 14 Bankgarantie

1. Initiatiefnemer sub 2 verstrekt [redacted] bankgarantie ter grootte van € [redacted] tot zekerheid van de nakoming van zijn (betalings-)verplichtingen uit de Anterieure overeenkomst. Dit door het

Paraaf initiatiefnemer sub 2

doen stellen van een door de partijen aanvaarde garantstelling via Liberty Mutual Surety. De bankgarantie dient de ongeclausuleerde bepaling te bevatten, dan wanneer de Initiatiefnemer niet of niet-tijdig aan zijn verplichtingen uit de Overeenkomst voldoet, de bank op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente het door de Gemeente geclaimde bedrag tot maximaal het in de bankgarantie genoemde bedrag aan de Gemeente zal voldoen. De bankgarantie dient uiterlijk bij ondertekening van de Overeenkomst aan de Gemeente ter hand gesteld te worden. De bankgarantie wordt toegevoegd aan de Overeenkomst als Bijlage 7. De bankgarantie dient te gelden tot Initiatiefnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst heeft voldaan.

2. Als de bankgarantie door de Gemeente wordt ingeroepen, draagt Initiatiefnemer er zorg voor dat deze bankgarantie zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 14 dagen na het invoeren daarvan, weer wordt aangevuld tot het oorspronkelijke bedrag.
3. De bankgarantie heeft een aflopend karakter. Zodra initiatiefnemer het Plangebied Bouwrijp heeft gemaakt, wordt de bankgarantie met 50% verlaagd van het bedrag waarvoor de bankgarantie is verstrekt.
4. Nadat het Openbaar gebied aan de Gemeente is opgeleverd, de Gemeente de oplevering heeft aanvaard volgens artikel 8 (door Gemeente ondertekend proces-verbaal en herstel gebreken) en na het verstrijken van de onderhoudstermijn voor het Openbaar gebied wordt de Bankgarantie verlaagd naar 0% van het bedrag waarvoor de bankgarantie is verstrekt.
4. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn voor het Openbaar gebied retourneert de Gemeente de bankgarantie aan Initiatiefnemer, mits er geen opleverpunten meer zijn. Daarnaast dient Initiatiefnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te hebben voldaan. Is nog niet aan alle verplichtingen voldaan, dan is de Gemeente gerechtigd de bankgarantie onder zich te houden, totdat er volgens haar geen openstaande punten meer zijn.

Artikel 15 Einde van de Anterieure overeenkomst

1. Deze Anterieure overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen en eindigt na de definitieve oplevering van het Project zoals beschreven in deze Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen of bij gezamenlijk besluit van Partijen tot beëindiging van de Anterieure overeenkomst, waarbij zij tevens de financiële afwikkeling regelen.
2. De Overeenkomst eindigt bovendien indien:
 - a. Initiatiefnemer en Gemeente geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het ontwerp-omgevingsplan;
 - b. Initiatiefnemer en Gemeente ontbinding overeenkomen;
 - c. de herziening van het Omgevingsplan niet uiterlijk op 31 december 2027 Onherroepelijk is geworden; of
 - d. niet aan de betaling van de exploitatiebijdrage zoals omschreven in artikel 5 is voldaan.
3. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat de rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer Initiatiefnemers in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dat onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schade en interesten.
4. Deze Overeenkomst is ontbonden zodra Onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het Omgevingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

5. Bij ontbinding van de Overeenkomst blijft artikel 6 van toepassing.
6. Ontbinding van deze Anterieure overeenkomst kan alleen schriftelijk met toelichting van de reden van ontbinding.

Artikel 16 Bepaling inzake intrekking milieuvergunning/ontheffing/melding

1. Op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden, worden door Initiatiefnemers, de op dat moment nog geldige milieuvergunning, ontheffing of melding binnen een maand na het onherroepelijk ingetrokken.
2. Initiatiefnemers staken binnen een maand na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan alle activiteiten die onder de milieuvergunning, ontheffing of melding vallen. Deze activiteiten blijven gestaakt en worden niet meer hervat.

Artikel 17 Partiele nietigheid

Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal deze Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de niet-rechtsgeldige bepalingen overleg plegen, met het doel een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van deze bepalingen.

Artikel 18 Overdracht van rechten en verplichtingen

1. Partijen verklaren dat zij gedurende de looptijd van onderhavige Anterieure overeenkomst geen verbintenissen met derden zullen aangaan of aangegaan zijn die in strijd zijn met de strekking en bepalingen van deze Anterieure overeenkomst;
2. Het is de Initiatiefnemers, anders dan binnen haar concern, niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze Anterieure overeenkomst en/of eventuele met deze Anterieure overeenkomst samenhangende anterieure overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden ter waarborging van haar belangen bij een juiste naleving van deze Anterieure overeenkomst.
3. Initiatiefnemers zijn bevoegd werkzaamheden voortvloeiende uit deze Anterieure overeenkomst voor zijn rekening en risico door derden te laten verrichten. De Initiatiefnemers zijn aansprakelijk voor de schade die door deze derden is veroorzaakt.

Artikel 19 Boetebepaling

1. Indien één van de Partijen (één van) zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst, (behoudens artikel 5 en artikel 6), na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn niet is nagekomen, verbeurt de wanpresterende partij aan de wederpartij een boete van [REDACTED]
2. De schriftelijke ingebrekestelling dient te geschieden met inachtneming van een redelijke termijn van minimaal acht dagen.
3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de niet-wanpresterende partij het recht om ten aanzien van aan tekortkoming in na nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst alsnog nakoming, herstel, verandering of verwijdering te vorderen van hetgeen in afwijking van deze Overeenkomst is geschied of nagelaten. De niet-wanpresterende partij behoudt het recht steeds vergoeding van de schade, kosten en rente te vorderen. Daarnaast heeft de wederpartij de bevoegdheid deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen als de wanpresterende partij na schriftelijk ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn zijn verplichtingen nog steeds niet is nagekomen. De tekortschietende partij is gehouden tot vergoeding van de daarmee samenhangende directe schade.

Artikel 20 Publicatie, ter inzage legging en Wet Open overheid (Woo)

1. Initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst (digitaal) kennis zal geven van deze overeenkomst en een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage zal leggen.
2. Tevens zijn Initiatiefnemers zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel uitspraak op grond van de Wet Open overheid (Woo-verzoek) eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden. Voordat de stukken openbaar worden gemaakt, worden Initiatiefnemers geïnformeerd over welke gegevens openbaar worden gemaakt en in welke vorm. Initiatiefnemers krijgen, via een zienswijzemogelijkheid, de gelegenheid om hierop te reageren.

Artikel 21 Geschillen en toepasselijk recht

Op deze Anterieure overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van de Anterieure overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de rechtbank te Zwolle.

Artikel 22 Slotbepaling en Bijlagen

1. Waar in deze Anterieure overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van burgemeester en wethouders, tenzij in deze Anterieure overeenkomst of bij wettelijke voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Anterieure overeenkomst of worden dat na gereedkoming, indien door partijen geparafeerd. Indien de inhoud van de bijlagen en de inhoud van deze Anterieure overeenkomst niet overeenstemmen, prevaleert de inhoud van deze Anterieure overeenkomst boven de inhoud van de bijlagen van de Anterieure overeenkomst. Zij worden daartoe door partijen als bij de Anterieure overeenkomst behorend gewaarmerkt:

Bijlage 1:	Plangebied
Bijlage 2:	Stedenbouwkundig plan d.d. 16-07-2025
Bijlage 3:	Openbaar gebied (later toe te voegen)
Bijlage 4:	Verordening Nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland
Bijlage 5:	Verkooptekening over te dragen gebied (later toe te voegen)
Bijlage 6:	Planning omgevingsplanprocedure
Bijlage 7:	Bankgarantie (later toe te voegen)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

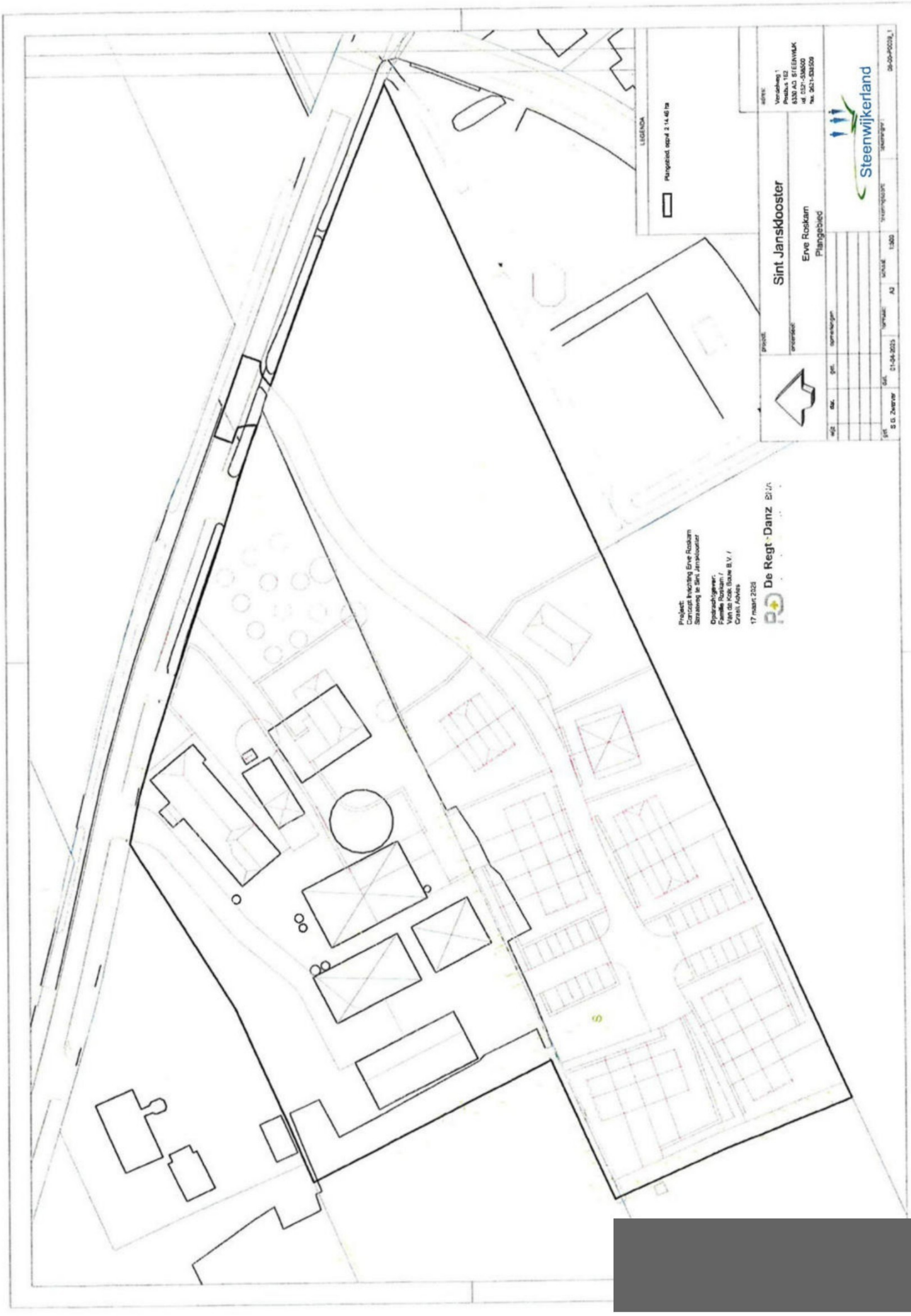
te Sint Jansklooster, op 28-7-2025
Initiatiefnemer sub 1

te Garderen, op 22 juli 2025

Initiatiefnemer sub 2
Van de Kolk Ontwikkeling B.V.

te Steenwijk op 30-7-2025
gemeente Steenwijkerland

Paraaf init



Project:
Concept Inrichting Erve Roskam
Situering in Sint Janskooster
Opdrachtgever:
Familie Roskam /
Van de Kolk Baw B.V.
Craai Akkers
17 maart 2025

De Regt Danz B.V.
PO

LEGENDA
Plangebied oppervl. 2.14.40 ha

		Sint Janskooster		Project	
Erve Roskam Plangebied		Verzekering 1 Aankoop van de AANVAAG EIGENDOM nr 127-538500 nr 2671-538500		Aankoop van de AANVAAG EIGENDOM nr 127-538500 nr 2671-538500	
afg.	dat.	oet.	opmerkingen	Aankoop van de AANVAAG EIGENDOM nr 127-538500 nr 2671-538500	
S. G. Zwaner		11-04-2025		Aankoop van de AANVAAG EIGENDOM nr 127-538500 nr 2671-538500	
1:500		A2		Aankoop van de AANVAAG EIGENDOM nr 127-538500 nr 2671-538500	
1:500		A2		Aankoop van de AANVAAG EIGENDOM nr 127-538500 nr 2671-538500	
1:500		A2		Aankoop van de AANVAAG EIGENDOM nr 127-538500 nr 2671-538500	

Steenwijkenland

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ONTWIKKELINGSSTUDIE
MET BEELDKWALITEITSPAN
AAN DE SCHAARWEG TE SINT JANSKLOOSTER - GEMEENTE STEENWIJKERLAND
16-07-2025

Verordening nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland 2023

Geldend van 01-07-2023 t/m heden

Intitulé

Verordening nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland 2023

De raad van de gemeente Steenwijkerland

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

gelet op de artikelen 108 en 149 van de Gemeentewet, titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 van de Omgevingswet;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland 2023

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: degene die een aanvraag om tegemoetkoming in de schade indient;
- b. bestuursorgaan: het bestuursorgaan van de gemeente die bevoegd is te beslissen op de aanvraag om tegemoetkoming in schade;
- c. belanghebbenden:
 - degene die de activiteit verricht en met wie een overeenkomst als bedoeld in artikel 13.3c, eerste lid, van de Omgevingswet is gesloten, en
 - als sprake is van een schadeveroorzakend besluit naar aanleiding van een aanvraag, zoals geregeld in artikel 13.3d van de Omgevingswet: de aanvrager van dat besluit of degene die de toegestane activiteit verricht.
- d. adviseur: een door het bestuursorgaan aan te wijzen deskundige;
- e. adviescommissie: een schadebeoordelingscommissie, bestaande uit meerdere adviseurs.

Artikel 2. Toepassingsbereik

- 1. Deze verordening heeft betrekking op aanvragen om schadevergoeding als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, waarvan de aanvrager stelt dat die wordt veroorzaakt door een bestuursorgaan van de gemeente;
- 2. Deze verordening heeft geen betrekking op aanvragen om schadevergoeding waarop een bijzondere schadevergoedingsregeling van toepassing is.

Artikel 3. Heffen recht

- 1. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om schadevergoeding wordt een recht van € 300 geheven.

2. Het bestuursorgaan wijst de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en deelt hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaart het bestuursorgaan de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

Artikel 4. Aanvraag

1. De aanvrager van schadevergoeding maakt gebruik van een door het bestuursorgaan vastgesteld (elektronisch) formulier;

Artikel 5. Inschakeling van een adviseur of adviescommissie

1. Advies bij een adviseur of adviescommissie wordt slechts ingewonnen voor zover dat noodzakelijk is om op de aanvraag om schadevergoeding te kunnen beslissen.
2. Een adviseur of adviescommissie kan worden benoemd als:
 - a. vaste adviseur of adviescommissie, benoemd door burgemeester en wethouders voor een termijn van maximaal vier jaar met de mogelijkheid tot herbenoeming voor maximaal vier jaar, of
 - b. tijdelijke adviseur of adviescommissie voor advisering met betrekking tot een of meer aanvragen.
3. Advies als bedoeld in het eerste lid, wordt niet ingewonnen als:
 - a. de aanvraag kennelijk ongegrond is, omdat zich kennelijk een weigeringsgrond voordoet als bedoeld in artikel 4:126, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
 - b. de schade kennelijk niet kan worden toegerekend aan een door een bestuursorgaan van de gemeente Steenwijkerland genomen besluit of verrichte handeling;
 - c. het in de aanvraag genoemde bedrag aan schadevergoeding minder bedraagt dan € 500,-- voor natuurlijke personen en € 1.000,-- voor rechtspersonen;
 - d. naar het oordeel van het bestuursorgaan in de gemeentelijke organisatie voldoende deskundigheid voor de beoordeling van de aanvraag aanwezig is.
4. Het besluit om de aanvraag af te wijzen zonder inschakeling van een adviseur of adviescommissie wordt genomen binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag, onderscheidenlijk binnen acht weken nadat de termijn verstreken is gedurende welke de aanvrager de aanvraag kon aanvullen.

Artikel 6. Wrakingsregeling

1. Indien geen toepassing wordt gegeven aan artikel 5, derde lid benoemt het bestuursorgaan binnen acht weken na het verstrijken van de termijn als bedoeld in artikel 5, vierde lid een adviseur of een adviescommissie.
2. Voorafgaand aan de benoeming van de adviseur of de adviescommissie zendt het bestuursorgaan de aanvrager en belanghebbenden een mededeling over het voornemen een adviseur of adviescommissie te benoemen.
3. De aanvrager en de belanghebbenden kunnen binnen twee weken na de mededeling als bedoeld in het tweede lid schriftelijk en gemotiveerd een verzoek tot wraking van de adviseur of van (leden van) de adviescommissie bij het bestuursorgaan indienen.
4. Het bestuursorgaan beslist binnen twee weken na het verstrijken van de in het vijfde lid bedoelde termijn over een ingediend verzoek tot wraking.

Artikel 7. Werkwijze van de adviseur of adviescommissie

1. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie stelt de aanvrager, het bestuursorgaan en de belanghebbenden in de gelegenheid een toelichting te geven, dan wel een standpunt over de aanvraag

- kenbaar te maken.
2. Indien dit voor het uitbrengen van het advies nodig is, wordt door de adviseur of de adviescommissie de situatie ter plaatse bezichtigd. Het tijdstip waarop deze plaatsopneming plaatsvindt wordt bepaald door de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie
 3. Alvorens een advies uit te brengen zendt de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie binnen zestien weken na de dagtekening van de opdracht tot advisering een concept daarvan aan het bestuursorgaan, aan de aanvrager en aan de belanghebbenden. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie kan deze termijn onder opgaaf van redenen met een daarbij aan te geven termijn verlengen;
 4. De aanvrager, het bestuursorgaan en de belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken na de toezending van het conceptadvies schriftelijk hierop te reageren;
 5. In het geval tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen vier weken na het verstrijken van de in het vierde lid bedoelde termijn een advies uit aan het bestuursorgaan, waarbij de betreffende reacties zijn betrokken;
 6. In het geval geen of niet tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen twee weken na het verstrijken van de in het vierde lid bedoelde termijn een advies uit aan het bestuursorgaan.

Artikel 8. Beslissing op de aanvraag

1. Het bestuursorgaan beslist binnen acht weken na ontvangst van het advies op de aanvraag en maakt dit besluit binnen deze termijn, onder toezending van het advies, bekend aan de aanvrager en de belanghebbenden
2. Het bestuursorgaan kan de in het eerste lid bedoelde beslissing eenmaal voor ten hoogste vier weken verdagen.

Artikel 9. Uitbetaling

Bij geheel of gedeeltelijke toewijzing van een aanvraag om schadevergoeding wordt de toegewezen schadevergoeding uiterlijk betaald bij het onherroepelijk worden van het besluit op de aanvraag om schadevergoeding.

Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking tegelijkertijd met de inwerkingtreding van titel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet;
2. Deze verordening kan worden aangehaald als: Verordening nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland 2023.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 november 2022

De voorzitter,

R. Bats

De griffier,

A. Ten Hoff



Bijlage 6: Planning omgevingsplanprocedure

Planning

Begin juli eerste opzet omgevingsplan

8 september concept omgevingsplan

6 oktober reactie op concept

1 november stukken aanleveren voor laatste controle

27 november stukken aanleveren pfo

9 december college

16 december publicatie

Onderzoeken

In ieder geval de onderstaande onderzoeken zijn nodig:

- Bodem
- Archeologie
- Quick scan ecologie (in ieder geval)
- Aërius berekening/Voortoets
- Geohydrologisch onderzoek om o.a. de bodemopbouw en verloop van de grondwaterstand te bepalen.
- Waterhuishoudkundig plan moet worden opgesteld

Welstandsnota moet worden opgesteld als onderdeel van het TAM IMRO plan