

**Anterieure overeenkomst
Schildersbuurt
DEFINITIEF CONCEPT, VERSIE 30-01-2025**

De ondergetekenden:

1. De gemeente Assen, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer C. Staal, wethouder, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Assen d.d. [...], hierna te noemen “de Gemeente”;

en:

2. Stichting Actium, gevestigd te Assen aan de Portugallaan 10, 9403 DS, te dezen ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Maatman, handelend als directeur-bestuurder, hierna te noemen “Actium”;

hierna gezamenlijk aan te duiden als “Partijen”

in overweging nemende dat:

- a. Actium bij de gemeente heeft aangegeven 100 woningen in de Schildersbuurt in Assen te willen slopen en vervangen door 105 nieuwbouwwoningen. Het betreft woningen aan de Henriëtte Ronnerstraat, Lonerstraat, Roessinghstraat, Tooropstraat en Rembrandtlaan. De te vervangen woningen zijn allemaal eigendom van Actium zelf;
- b. Actium hierbij de medewerking van de gemeente nodig heeft voor de toepassing van de planologische procedures en de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
- c. Partijen op 11 december 2023 in verband met deze voorgenomen sloop-/nieuwbouw een intentieovereenkomst hebben ondertekend met als doel te onderzoeken onder welke voorwaarden de ontwikkeling van dit project mogelijk en haalbaar is;
- d. dit onderzoek heeft geresulteerd in een voorlopig ontwerp voor de nieuwe woongebouwen met omliggend terrein alsmede een inrichtingsplan voor het aangrenzende openbaar gebied. Het voorlopig ontwerp en inrichtingsplan zijn vervolgens uitgewerkt tot het definitief ontwerp, hierna genoemd ‘het Definitief Ontwerp’, waarvan de situatietekening met tekeningnummer 7325.670-01, uitgiftedatum 15-01-2025, is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze Overeenkomst. Het Definitief Ontwerp geldt als uitgangspunt voor deze Overeenkomst;
- e. de nieuw te bouwen woongebouwen niet op exact dezelfde locatie worden gerealiseerd als de bestaande gebouwen en de inrichting van het terrein eveneens wijzigt, waardoor perceelsgrenzen zullen moeten worden aangepast en er perceelsgedeelten over en weer tussen Actium en de Gemeente zullen moeten worden geruild;
- f. bij deze ruiling verder het uitgangspunt is dat alle grond die openbaar toegankelijk is en/of een openbare functie heeft, eigendom wordt van de Gemeente.
- g. de Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van Actium, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en

stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

- h. dat in verband met deze financiële consequenties in de voornoemde intentieovereenkomst is afgesproken dat de kosten en risico's van de benodigde onderzoeken en werkzaamheden ten behoeve van de sloop- en nieuwbouwplannen van Actium bij Actium liggen;
- i. dat in dat kader verder in de voornoemde intentieovereenkomst is afgesproken dat aanpassingen aan de Openbare ruimte en openbare riolering voor rekening en risico van de Gemeente zullen worden uitgevoerd, tenzij uit de nader uit te werken plannen blijkt dat er sprake is van aanpassingen in de Openbare ruimte die toerekenbaar zijn aan de sloop- en nieuwbouwplannen van Actium en volgens de geldende wettelijke regels en beleidsafspraken omtrent kostenverhaal op Actium kunnen of moeten worden verhaald;
- j. dat Partijen voor dit concrete Project, vanwege de specifieke omstandigheden van het Project, hebben afgesproken dat er door Actium geen bijdrage aan de Gemeente verschuldigd is voor de door of in opdracht van de Gemeente te realiseren aanpassingen in de Openbare ruimte en/of voorzieningen van openbaar nut.
- k. dat Actium een grondprijs (gebaseerd op de sociale kavelprijs) betaalt voor de grond die zij, in acht nemende het gestelde sub e., van de Gemeente overneemt, omdat zij vanwege deze over te nemen oppervlakte aan grond ca. 5 sociale woningen kan toevoegen aan het woningaanbod ten opzichte van het huidige woningaantal (zoals gesteld sub a.);
- l. Partijen, gelet op vorenstaande overwegingen, in overleg zijn getreden over het aangaan van de onderhavige Anterieure overeenkomst, hierna genoemd: 'de Overeenkomst' en in deze Overeenkomst de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding zijn vastgelegd;

en komen het volgende overeen:

Definities en begrippen

Aanvraag omgevingsvergunning

Een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit en zo nodig bouwactiviteit, waarbij de ex artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet en zo nodig de ex artikel 5.1 lid 2 sub a Omgevingswet benodigde vergunning wordt aangevraagd om af te mogen wijken van het omgevingsplan, met alle bijbehorende stukken, welke de vereiste procedure voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning zal doorlopen.

Anterieure overeenkomst:

Overeenkomst in de zin van artikel 13.13 Omgevingswet tussen de Gemeente en Actium over de Grondexploitatie, gesloten voorafgaand aan de (eventuele) vaststelling van een omgevingsplan of de verlening van een omgevingsvergunning (BOPA) en met als doel om het kostenverhaal anderszins (langs privaatrechtelijke weg) te verzekeren.

Bouwrijp maken:

Het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak sloop van te verwijderen opstallen, de aanleg van (benodigde) riolering (inclusief de riooluitleggers tot aan de perceelgrenzen voor de huisaansluitingen riool), alsmede de verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, bodemsanering, aanleg van functionele bouwwegen - tijdens de bouw en

eventueel tijdens eerste periode van bewoning - op de tracés van de wegen, een en ander op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting, alsmede de ontwerpcoördinatie inzake de tracés voor nutsleidingen en de coördinatie van het (doen) aanleggen van deze voorzieningen door of vanwege nutsbedrijven (exclusief tracés voor huisaansluitingen). In principe wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans, waarbij de hoogte van de te leveren bouwkavels door de Gemeente wordt bepaald.

Grondexploitatie:

De financieel-economische totstandkoming en verantwoording van het Project aan de zijde van de Gemeente, waarin alle baten en lasten, investeringen en opbrengsten ten opzichte van elkaar worden verrekend en waaruit uiteindelijk een exploitatieresultaat kan worden berekend.

Handboek Openbare Ruimte:

De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden die door de Gemeente zijn opgesteld m.b.t. (de inrichting van) gronden met een openbaar karakter en alle bijbehorende voorzieningen van openbaar nut.

Inrichtingsplan:

Een plan waarin de inrichting van het Projectgebied wordt uitgewerkt.

Kostenverhaal:

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet.

Ontbindingsovereenkomst:

Een overeenkomst waarin in geval van geschillen of onvoorziene omstandigheden, die er toe leiden dat deze Overeenkomst niet (in gewijzigde vorm) kan worden voortgezet, regelt op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen geschiedt, of de concrete realisering van het Project verder zal geschieden en zo ja, op welke wijze.

Openbare ruimte:

De binnen het Projectgebied gelegen gronden met alle bijbehorende voorzieningen (van openbaar nut), die te zijner tijd een openbaar karakter krijgen en in eigendom van de Gemeente blijven of komen, zoals onder meer wegen, fiets- en voetpaden, bermen, groenstroken, plantsoenen, speelterreinen, parkeerplaatsen, watergangen e.d., zoals met groene kleur omlíjnd (exclusief de met blauwe kleur omlíjnde gebieden) en met de omschrijving 'Projectgebied gemeente Assen' aangegeven op de tekening 'Schildersbuurt Projectgebied', 1620-01, d.d. 20-11-2024, welke tekening is bijgevoegd als Bijlage 2.

Planning:

Een overzicht van fasering en streefdata voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het Project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop de ontwikkeling van het Project gereed moet zijn (Bijlage 3).

Planuitvoering:

Het Bouwrijp maken en Woonrijp maken en het (aansluitend) bebouwen van het Projectgebied, inclusief voorbereiding, directie en toezicht, landmeetkundige en milieutechnische werkzaamheden, inclusief

onderhoud gedurende de overeengekomen onderhoudsperiode voor de voorzieningen van openbaar nut.

Project:

Het geheel van werkzaamheden dat ten behoeve van de Planuitvoering wordt uitgevoerd.

Projectgebied

Het gebied gelegen ten noordoosten en noordwesten van de Rtonde Rolderhoofdweg te Assen, deels eigendom van Actium en deels eigendom van de Gemeente), waarbinnen het Project valt, welke gebied is weergegeven op de tekening 'Schildersbuurt Projectgebied', tekeningnummer 1620-01 d.d. 20-11-2024, (Bijlage 2), waarbij onderscheid is gemaakt tussen het 'Projectgebied gemeente' en het 'Projectgebied Actium'.

Projectgebied Actium

De gedeelten van het Projectgebied die als onderdeel van het Project door en/of in opdracht van Actium worden ontwikkeld en gerealiseerd, en die als zodanig met blauwe kleur zijn omlijnd op de tekening van het Projectgebied.

Projectgebied gemeente

Het gedeelte van het Projectgebied dat als onderdeel van het Project door en/of in opdracht van de Gemeente wordt ontwikkeld en gerealiseerd, en dat als zodanig met groene kleur is omlijnd (uitgezonderd de met blauwe kleur omlijnde gebieden) op de tekening van het Projectgebied.

Stedenbouwkundig plan:

Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische en ruimtelijke aspecten van het Project.

Voorzieningen van openbaar nut:

De in het Projectgebied aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en alle overige werken met een openbaar karakter.

Woonrijp maken:

Het inrichten van de Openbare ruimte, omvattende in hoofdzaak de aanleg van wegen, pleinen, parkeerplaatsen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatnaamborden, huisnummering, straatverlichting en brandkranen.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van afspraken over de uitvoering van het Project, en over de voorwaarden waaronder het Projectgebied ontwikkeld zal worden, inclusief het daarbij behorende Kostenverhaal.

Artikel 2 Algemene verplichtingen van de gemeente

1. De Gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het Project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze Overeenkomst zal blijven bevorderen.
2. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het beoordelen van een door of vanwege Actium ingediende Aanvraag omgevingsvergunning, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de Aanvraag omgevingsvergunning inclusief eventuele (door inspraak, overleg, zienswijzen, bezwaren of beroep) tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn onherroepelijk wordt.
3. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, aanvragen betreffende aanvullende (omgevings)vergunningen die voor de uitvoering van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke ontvankelijke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
4. De Gemeente zal, in vervolg op het indienen van de Aanvraag omgevingsvergunning door Actium en nadat deze omgevingsvergunning en eventuele aanvullende (omgevings)vergunningen zoals bedoeld in lid 3 zijn verleend en onherroepelijk zijn geworden, het Projectgebied gemeente Bouwrijp maken, uitgezonderd het slopen van opstallen, het verwijderen van puin en obstakels en evt. bodemsanering op/in/van de grond die - met in achtneming van artikel 5 lid 1 - (nog) in eigendom is van Actium. Nadat Actium het Project, voor zover dit het Projectgebied Actium betreft, heeft gerealiseerd, zal de Gemeente het Projectgebied gemeente Woonrijp maken en realiseren, waaronder ook mede wordt begrepen de aanleg van het groenplan, conform het door de Gemeente opgestelde inrichtingsplan.
5. In opdracht van de Gemeente zullen – voor zover nodig en/of door de exploitanten gewenst - de kabels, leidingen en nutsaansluitingen uit het Projectgebied worden verlegd. Het uitgangspunt is dat deze worden verlegd naar / aangelegd in de Openbare ruimte, tenzij Partijen anders overeenkomen. In artikel 6 zijn in dit kader afspraken opgenomen over de aan te leggen gemeentelijke riolering in grond van Actium. Zo nodig worden de kabels, leidingen en nutsaansluitingen t.b.v. de bouw op een tijdelijke locatie gelegd, en na realisatie van de woongebouwen opnieuw verlegd naar de definitieve locatie.
6. De Gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project. Eveneens kan er geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming, indien en voor zover wet- en regelgeving de onverkorte nakoming van de in dit artikel genoemde verplichtingen verbieden.

Artikel 3 Algemene verplichtingen van Actium

1. Actium heeft geheel voor eigen rekening en risico, maar in samenwerking met de Gemeente, een stedenbouwkundig plan vervaardigd, welke de Gemeente heeft uitgewerkt tot het Definitief Ontwerp (situatietekening bijgevoegd als Bijlage 1). Actium zal, inachtnemende dit Definitief Ontwerp, een Aanvraag omgevingsvergunning indienen en zo nodig eventuele aanvullende (omgevings)-vergunningen aanvragen voor de werkzaamheden zoals omschreven in lid 2 van dit artikel.
2. Actium zal, in het geval van het verlenen van de omgevingsvergunning en eventuele aanvullende (omgevings)vergunning(en) door de Gemeente en na het onherroepelijk worden daarvan, binnen het Projectgebied gemeente, voor zover die grond - met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 lid 1 - (nog) in eigendom is van Actium, de opstellen slopen, het puin en obstakels verwijderen en zo nodig de bodem saneren. Daarnaast zal Actium het Projectgebied Actium Bouwrijp maken en het Project, voor zover gelegen binnen dit Projectgebied Actium, voor eigen rekening en risico realiseren conform de onherroepelijke (omgevings)vergunning(en).
3. Actium dient het Project voor zover het valt binnen het Projectgebied Actium, in acht nemende het bepaalde in artikel 2 lid 5, voor eigen rekening en risico uit te voeren en op te leveren conform de Planning. Indien en voor zover geconstateerd wordt dat de Planning dreigt niet te worden gehaald, treedt Actium daarover tijdig in overleg met de Gemeente. Eventuele meerkosten als gevolg van het niet halen van de Planning voor zover het de door of in opdracht van Actium uit te voeren werkzaamheden betreft, zijn voor rekening van Actium, tenzij duidelijk blijkt dat dit aantoonbaar toerekenbaar is aan de Gemeente;
4. Actium zal tijdig de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen welke nodig zijn in het kader van het Project voor zover het valt binnen het Projectgebied Actium, waaronder bij de Gemeente de omgevingsvergunning, de vergunning(en) overeenkomstig de Wet milieubeheer, bij het waterschap die voor het reinigen en lozen van afvalwater, en voor het stabiliseren van de waterhuishouding bij het waterschap of het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Artikel 4 Verkoop gemeentelijke gronden aan Actium

1. De Gemeente verkoopt en levert aan Actium de perceelsgedeelten, kadastraal bekend Assen, sectie V 1721, 1732 en 2661 (allen gedeeltelijk), met een oppervlakte van +/- 481 m2, en zoals aangegeven op de tekening 'Anterieure overeenkomst over te dragen gronden' met tekeningnummer 03-24-15, d.d. 15-01-2025, die bij deze Overeenkomst is gevoegd als Bijlage 4. De Gemeente verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en levering van genoemde gronden.
2. De koopsom van deze gronden bedraagt zesennegentigduizend honderdenzeventig euro (€ 96.170,--, exclusief BTW, kosten koper. Eventuele BTW en/of overdrachtsbelasting die verschuldigd is i.v.m. de verkrijging van de percelen komen voor rekening van Actium. I.v.m. de verschuldigde BTW en/of overdrachtsbelasting wordt de mogelijkheid geaccepteerd dat de fiscale waarde van de gronden afwijkt van de koopsom. Alle notariële en kadastrale kosten die samenhangen met de levering van de gronden zijn eveneens voor rekening van Actium.
3. De Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022 (AVV maart 2022) zijn van toepassing op deze verkoop, voor zover hier in deze Overeenkomst niet van wordt afgeweken. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn als Bijlage 5 bij deze Overeenkomst gevoegd.
4. De oppervlakte van de gronden zoals vermeld op de tekening zoals bedoeld in lid 1 is uitgangspunt geweest voor het bepalen van de koopprijs en is uitgangspunt voor de definitieve

aanwijs en inmeting. Uiteindelijk is de definitief vastgestelde oppervlakte van de gronden na aanwijs en inmeting bepalend t.a.v. hetgeen is verkocht. Artikel 2.7 AVV maart 2022 is op het voorgaande van toepassing.

5. De verkoop van de percelen vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat Actium een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor realisatie van het Project;
6. Het Project wordt uitgevoerd in twee fasen. Levering / eigendomsoverdracht van de in lid 1 bedoelde gronden vindt als gevolg daarvan plaats in twee keer, nadat het Woonrijp maken van de betreffende fase heeft plaatsgevonden. Hiermee wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 2.3 lid a van de AVV maart 2022. De voor de levering benodigde notariële akten van levering zullen worden opgesteld door een door Actium aan te wijzen notaris, waarna ook de leveringen bij die notaris zullen plaatsvinden.
7. Alle eventuele lasten en belastingen welke van de gronden worden geheven, komen met ingang van de datum van levering voor rekening van Actium.
8. Verkoop en levering geschiedt vrij van belemmeringen, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, en pachtcontracten, tenzij Actium met dergelijke belemmeringen schriftelijk heeft ingestemd.
9. Actium aanvaardt de in lid 1 genoemde gronden in de feitelijke en juridische staat, waarin deze zich ten tijde van de eigendomsoverdracht bevinden, in acht nemende dat deze gronden tegen die tijd bouw- en woonrijp zijn gemaakt en zullen zijn bebouwd door Actium zelf.
Hiermee wordt deels afgeweken van het bepaalde in artikel 2.4 en 3.5 van de AVV maart 2022. In aanvulling op het gestelde in artikel 2.4 sub a. van de AVV maart 2022 aanvaardt Actium ook eventuele publiekrechtelijke beperkingen welke rusten op de zaak en zijn ingeschreven in de openbare registers.
10. Actium heeft mede ten aanzien van de gronden zoals bedoeld in lid 1 een bodemonderzoek laten uitvoeren. Het risico van nog aanwezige (rest)verontreiniging op deze percelen, en de mogelijke daaruit voortvloeiende schade, is voor rekening en risico van Actium. De Gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid hieromtrent.
11. Artikel 3.11 (Aanleg parkeerplaatsen) en Hoofdstuk 4 (Woningbouw) uit de AVV maart 2022 is niet van toepassing op de verkoop van de percelen zoals bedoeld in dit artikel. Voor wat betreft realisatie en instandhouding van parkeerplaatsen zijn afspraken opgenomen in artikel 10 van deze Overeenkomst.
12. Partijen komen overeen dat t.a.v. de conform dit artikel te verkopen en leveren gronden de volgende bepalingen worden overeengekomen als kettingbeding – met daaraan gekoppeld derdenbeding - in de zin van artikel 2.13 AVV maart 2022, en als zodanig in de notariële akte zullen worden opgenomen:
 - a. Artikel 2.12 AVV maart 2022 (Niet-nakoming van verplichtingen, boetebepaling)
 - b. Artikel 2.13 AVV maart 2022 (Kettingbeding en derdenbeding)
 - c. Artikel 3.7 AVV maart 2022 (Bouwplicht, termijnen)
 - d. Artikel 3.8 AVV maart 2022 (Terugleveringsverplichting)
 - f. Artikel 3.10 AVV maart 2022 (Nutsvoorzieningen)
13. Partijen komen overeen dat t.a.v. de conform dit artikel te verkopen en leveren gronden de volgende bepalingen worden overeengekomen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 2.14 AVV maart 2022 (een en ander zover die bepalingen een dulden of niet-doen inhouden en derhalve als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangegaan), en als zodanig in de Notariële akte zullen worden opgenomen:
 - a. Artikel 3.1 AVV maart 2022 (Gedoogplicht)
 - b. Artikel 3.7 sub d. en sub e. AVV maart 2021 (Bouwplicht, termijnen).

14. Actium kan de Gemeente verzoeken om het perceel op een fiscaal zo gunstig mogelijk wijze over te dragen. De Gemeente zal hieraan meewerken op voorwaarde dat de eventuele extra kosten voor de Gemeente die hiermee gemoeid gaan voor rekening zijn van Actium.

Artikel 5 Overdracht openbare ruimte

1. Op de tekening met over te dragen gronden, welke bij deze Overeenkomst is bijgevoegd als Bijlage 4, staan de gronden aangegeven welke door Actium aan de Gemeente in eigendom zullen worden overgedragen. Levering / eigendomsoverdracht vindt plaats in twee keer, nadat het Woonrijp maken van de betreffende fase conform de bestekken en tekeningen heeft plaatsgevonden, op dezelfde momenten en in dezelfde notariële akte waarbij de Gemeente gronden aan Actium in eigendom overdraagt, zoals bepaald in artikel 4 lid 6.
2. Actium staat er voor in dat zij bevoegd is om de gronden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel aan de Gemeente in eigendom over te dragen, en dat deze gronden zullen worden geleverd in de volgende juridische en feitelijke staat: leeg en ontruimd, vrij van opstallen in/op/boven de grond, vrij van gebruiksrechten, vrij van hypotheek en beslagen en vrij van zakelijke rechten die in de weg staan aan het beoogde gebruik als Openbare ruimte, tenzij hierover tussen de Gemeente en Actium uitdrukkelijk andere afspraken zijn of worden gemaakt.
3. De conform lid 1 van dit artikel aan de Gemeente over te dragen gronden hebben een oppervlakte van +/- 5736 m². De definitieve begrenzing van de over te dragen gronden zullen door de Gemeente en Actium worden vastgesteld en aan de landmeter van het kadaster worden aangewezen.
4. De koopsom van de Openbare ruimte bedraagt € 1,- in totaal, exclusief de ter zake van deze levering verschuldigde omzetbelasting. De kosten van en in verband met de overdracht komen ten laste van Actium. I.v.m. de verschuldigde BTW en/of overdrachtsbelasting wordt de mogelijkheid geaccepteerd dat de fiscale waarde van de gronden afwijkt van de koopsom.
5. Alle lasten en belastingen welke van de in dit artikel bedoelde gronden worden geheven, komen met ingang van de datum van overdracht voor rekening van de Gemeente.

Artikel 6 Realiseren nutsvoorzieningen en vestigingen beperkte rechten

Actium stemt er mee in dat er in het Projectgebied Actium, en binnen het Projectgebied gemeente, op gronden die op dat moment – in acht nemende het bepaalde in artikel 5 lid 1 – nog eigendom zijn van Actium, op de locaties/tracés zoals (globaal) aangegeven op de tekening van het Definitief Ontwerp, welke Partijen genoegzaam bekend is, en welke is bijgevoegd als Bijlage 1, gemeentelijke riolering zal worden aangelegd t.b.v. het Project. Actium stemt er mee in dat ten behoeve van de aanwezigheid, het onderhoud en zo nodig de toekomstige vernieuwing van deze riolering in gronden van Actium een opstalrecht, met zo nodig daaraan gekoppelde erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting (ex. artikel 6: 252 BW) wordt gevestigd op de perceelsgedeelten waarvan de ligging en oppervlakte (+/- 244 m²) is aangegeven op Bijlage 4, ten gunste van de Gemeente, zonder dat de Gemeente voor dit recht cq verplichting een tegenprestatie verschuldigd is aan Actium. Het recht zal worden gevestigd in de akten waarbij de grondoverdrachten tussen Partijen zullen plaatsvinden, zoals omschreven in artikel 4 lid 6 en artikel 5 lid 1.

Artikel 7 Bouwterrein en bouwproces

1. Indien en voor zover Actium gebruik wil maken van de openbare weg of (openbare) gronden in eigendom van de Gemeente ten behoeve van het Project (waaronder mede begrepen op de gronden die volgens artikel 4 aan Actium in eigendom zullen worden overgedragen, zolang deze eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden), bijvoorbeeld voor het tijdelijk opstellen van

bouwmaterialen of bouwketen, vraagt zij daarvoor bij de Gemeente een vergunning/toestemming aan zoals bedoeld in artikel 2:10 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Assen.

2. Aanvullend op het bepaalde in lid 1, stemt de Gemeente er mee in dat, in verband met het gestelde in artikel 3 lid 2 van deze Overeenkomst, bouwwerkzaamheden door Actium worden uitgevoerd op de door de Gemeente aan Actium in eigendom over te dragen gronden, zoals bedoeld in artikel 4, zonder dat Actium daarvoor een vergoeding verschuldigd is aan de Gemeente. Het risico dat samenhangt met de uitvoering van deze werkzaamheden en het gebruik van deze grond door Actium ligt bij Actium.
3. Actium stemt er mee in dat, in verband met het gestelde in artikel 2 lid 4 en 5 van deze Overeenkomst, werkzaamheden door de Gemeente worden uitgevoerd op de door Actium aan de Gemeente in eigendom over te dragen gronden, zoals bedoeld in artikel 5, of dat in deze gronden (al dan niet tijdelijk) kabels, leidingen of nutsvoorzieningen worden gelegd, voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van deze gronden aan de Gemeente, zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is aan Actium. Het risico dat samenhangt met de uitvoering van deze werkzaamheden en het gebruik van deze grond door de Gemeente ligt bij de Gemeente.
4. Actium is gehouden:
 - a. om de aan het bouwterrein grenzende percelen gedurende het realiseren van de bebouwing zo goed mogelijk vrij te houden van bouwmaterialen, verpakkingen, afval en resten van bouwmaterialen;
 - b. het Projectgebied Actium uiterlijk twee maanden na het voltooien van het project te ontdoen van bouwmaterialen, verpakkingen, afval, resten van bouwmaterialen en overtollige grond.
 - c. het Projectgebied Actium en de tijdelijk als bouwterrein te gebruiken gronden (van de Gemeente) netjes in te richten gedurende het bouwproces. Dit houdt in dat deze gronden tijdens de werkzaamheden wordt voorzien van een omheining en dat, indien de periode tussen de sloopwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden meer dan zes maanden bedraagt, Actium maatregelen dient te treffen om te zorgen voor een nette aanblik van het terrein, zoals bijvoorbeeld het inzaaien van gras of het aanbrengen van verharding.Actium neemt hierbij de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van de inrichting van en veiligheid op en nabij het bouwterrein in acht.
5. Bij elke overtreding van het bepaalde in lid 4 is Actium een boete verschuldigd van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag. Dit met ingang van de dag waarop de overtreding wordt geconstateerd tot aan de dag dat de overtreding voordoort, onverminderd het recht van de gemeente aanvullende schadevergoeding en nakoming te eisen. Deze boete is pas verschuldigd nadat Actium schriftelijk met een termijn van twee weken in gebreke is gesteld en deze termijn is verstreken zonder dat Actium binnen deze termijn aan haar verplichting heeft voldaan.
6. Na het voltooien van het Project zorgt de Gemeente voor aanheling van het Projectgebied Actium aan het openbaar gebied, onder de voorwaarde dat Actium zich bij de uitvoering heeft gehouden aan de door de Gemeente afgegeven (vloer)peilen.
7. Alle schade welke in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens Actium wordt veroorzaakt aan het openbaar gebied dat buiten het Projectgebied Actium is gelegen, zal uiterlijk één maand na het gereedkomen van het Project, door of namens en voor rekening van Actium zijn hersteld, zulks ter goedkeuring van de Gemeente. Indien dergelijke schade tijdens het bouwproces wordt geconstateerd door de Gemeente en herstel naar oordeel van de Gemeente niet kan wachten, zal Actium dergelijke schade herstellen binnen één maand nadat de Gemeente Actium hierover heeft aangeschreven.

8. Alle schade welke in verband met de bouwwerkzaamheden door of namens Actium wordt veroorzaakt aan eigendommen van derden, zal door Actium worden hersteld en/of aan deze derden worden vergoed. Actium vrijwaart de Gemeente voor claims van derden in verband met uitvoering van het Project.
9. Om toepassing te kunnen geven aan het bepaalde in dit artikel, wordt middels een nulmeting voor aanvang van de werkzaamheden de Ausgangssituatie tussen partijen vastgelegd. De kosten voor deze nulmeting zijn voor rekening van Actium.

Artikel 8 (Exploitatie)bijdrage plankosten en inrichting openbaar gebied

1. Als bijdrage aan de gemeentelijke kosten is Actium een (exploitatie)bijdrage van honderddrieënvijftigduizend en driehonderd euro (€ 143.300,-) verschuldigd voor de uitvoering van de werkzaamheden die door de Gemeente worden verricht om de planologische procedure ten behoeve van de ontwikkeling te starten en in procedure te brengen, waaronder het becommentariëren en beoordelen van concepten van de Aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1 lid 1 sub a Omgevingswet tot het onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning. Bij het aangaan van de intentieovereenkomst is reeds een bedrag van vijftientigduizend euro (€ 25.000,-) voldaan, welk bedrag in mindering gebracht wordt op de (exploitatie)bijdrage, waarna nog een bijdrage van honderdachtienduizend en driehonderd euro (€ 118.300,-) betaald dient te worden. Tegemoetkoming in nadeelcompensatie conform afdeling 15.1 Omgevingswet is in lid 1 genoemde bijdrage niet verdisconteerd en Partijen hebben hiervoor in artikel 9 een regeling opgenomen.
2. Partijen hebben voor dit concrete Project, vanwege de specifieke omstandigheden van het Project, afgesproken dat er door Actium geen bijdrage aan de Gemeente verschuldigd is voor de door of in opdracht van de Gemeente te realiseren aanpassingen in de Openbare ruimte.
3. Actium dient de legeskosten voor de benodigde toestemmingen te voldoen conform de geldende legesverordening van de gemeente Assen voor zover deze niet zijn opgenomen in de in lid 1 bedoelde (exploitatie)bijdrage.
4. De betalingsverplichting van de in lid 1 bedoelde bijdrage(n) vangt aan na ondertekening van de onderhavige Overeenkomst en dient uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur (geldt als verschuldigheidsdatum) te zijn voldaan op het rekeningnummer zoals vermeld op de factuur, ten name van de gemeente Assen, onder vermelding van de omschrijving: 'Exploitatiebijdrage Schildersbuurt'.
5. Bij te late betaling van de (termijn)betaling van de (exploitatie)bijdrage is Actium aan de Gemeente de op dat moment geldende wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigheidsdatum tot aan de datum van betaling.

Artikel 9 Tegemoetkoming (Nadeelcompensatie)

1. Actium verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag aan tegemoetkoming in schade, zoals omschreven in afdeling 15.1 Omgevingswet jo. afdeling 4.5 Awb, (hierna te noemen: Nadeelcompensatie) te compenseren dat onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herontwikkeling van het Projectgebied. Actium zal (of heeft) voor eigen rekening en risico een nadeelcompensatierisicoanalyse laten uitvoeren om het bedrag aan mogelijke nadeelcompensatieclaims inzichtelijk te maken.
2. De Gemeente behandelt een aanvraag voor Nadeelcompensatie overeenkomstig de 'Verordening nadeelcompensatie Gemeente Assen' de relevante publiekrechtelijke wet- en regelgeving. Dit houdt in ieder geval in dat Actium als belanghebbende bij de behandeling wordt betrokken.

3. Na het onherroepelijk worden van de vaststelling van de Nadeelcompensatie deelt de Gemeente het betreffende bedrag schriftelijk aan Actium mee.
4. Actium verplicht zich na iedere mededeling het desbetreffende bedrag aan de Gemeente over te maken binnen vier weken na verzenddatum van de betreffende mededeling.
5. Bij elke niet-tijdige betaling, al dan niet gedeeltelijk of geheel, van een op basis van dit artikel verschuldigd bedrag is Actium de op dat moment geldende wettelijke rente verschuldigd, te rekenen vanaf de dag waarop het bedrag verschuldigd is tot de dag van betaling, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding te eisen.

Artikel 10 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

1. In verband met de geldende parkeernorm is Actium verplicht om ten behoeve van het Project 21 parkeerplaatsen te realiseren op grond van Actium, bij de door Actium te realiseren woningen. In verband met het voorkomen van onnodige parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen zal Actium in de contracten met de bewoners borgen dat de bewoners deze parkeerplaatsen op eigen terrein in stand zullen houden als parkeerplaats en als zodanig zullen gebruiken. Actium is jegens de Gemeente verantwoordelijk voor handhaving van deze verplichtingen. Bij een eventuele verkoop van of vestiging van een beperkt (zakelijk) recht ten laste van de woningen waarbij deze parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, is Actium verplicht te bedingen dat de koper cq beperkt (zakelijk) gerechtigde de verplichting tot het instandhouden en gebruiken van deze parkeerplaats accepteert.
2. Door de Gemeente worden in het Projectgebied Gemeente in totaal 97 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd (in de huidige situatie zijn er 89 openbare parkeerplaatsen, dus er worden 8 extra openbare parkeerplaatsen toegevoegd). Actium is in verband met de realisatie van deze openbare parkeerplaatsen in dit geval geen bijdrage verschuldigd.

Artikel 11 Planning

1. Tussen Partijen is ten behoeve van de Planuitvoering een Planning voor het Project overeengekomen die na gereedkoming en goedkeuring door Partijen als Bijlage 3 aan deze Overeenkomst is toegevoegd. Bij het opstellen van de Planning heeft afstemming plaatsgevonden met alle betrokken gemeentelijke en andere overheidsinstanties, de nutsbedrijven, de telecommunicatiebedrijven en de overige betrokkenen. Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Na gereedkoming en goedkeuring door Partijen van een dergelijke aanpassing, zal de aangepaste versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.
2. De Planning legt op partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, doch in ieder geval voor de daarin vastgelegde uiterste datum van realisering, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken.

Artikel 12 Overlegstructuur

1. Voor de begeleiding van het Project en de coördinatie tussen Partijen, zal een overleggroep ingesteld worden, voorgezeten door de projectleiders van beide Partijen. Door de projectleiders wordt de frequentie bepaald waarin deze overleggroep bijeenkomt, en welke onderwerpen met de overleggroep zullen worden besproken.
2. Partijen kunnen desgewenst de projectcoördinatie namens hen door derden laten uitvoeren, in welk geval ook die derde(n) zitting hebben in de relevante overleggroepen.

Artikel 13 Overdracht contractpositie

Het is Actium niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Voor een eventuele toestemming van de Gemeente is het in ieder geval noodzakelijk dat de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Actium jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling. De Gemeente heeft het recht om aan een eventuele toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 14 Bijzondere gevallen en ontbinding

1. In het geval dat:

- de Aanvraag omgevingsvergunning op dermate ernstige bezwaren stuit dat deze niet kan worden verleend dan wel als gevolg van deze bezwaren niet onherroepelijk wordt, of;
- Het niet mogelijk blijkt om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen, of;
- zich de situatie voordoet dat de in deze Overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming (waaronder in het geval de gemeenteraad het door de Gemeente vereiste krediet/budget voor het Project niet verstrekt), andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen;

treden Partijen eerst gezamenlijk in overleg of de veroorzakende omstandigheden weg kunnen worden genomen door bepalingen uit deze Overeenkomst dan wel door het Project aan te passen. In het geval een dergelijke oplossing niet mogelijk is, of dit overleg niet leidt tot afspraken waarin beide Partijen zich kunnen vinden, heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst te ontbinden. De plankosten zoals genoemd in artikel 8 lid 1 blijven in het geval van een ontbinding verschuldigd in het geval deze een gevolg is van een omstandigheid die de Gemeente niet kan worden toegerekend.

2. Indien de omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW en van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, treden Partijen gezamenlijk in overleg of de Overeenkomst dan wel het Project aangepast kan worden zodat een gehele ontbinding van de Overeenkomst kan worden voorkomen. In het geval dit niet mogelijk is, heeft de meest gerede Partij het recht om de Overeenkomst te ontbinden, onder de voorwaarde dat tussen Partijen een Ontbindingsovereenkomst wordt gesloten waarin Partijen afspraken maken over de financiële afwikkeling van het project. Van onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in dit geval is in ieder geval sprake als de voor de realisering van het Project eventueel toegekende subsidies wegvallen.

Artikel 15 Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in

gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden. De ontbindende Partij kan in voorkomend geval eveneens vorderen van de tekortschietende Partij dat hij meewerkt aan ondertekening van een Ontbindingsovereenkomst.

2. Het in de vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten en schaden.

Artikel 16 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil (bijvoorbeeld door ondertekening van een Ontbindingsovereenkomst), worden voorgelegd aan de rechtbank te Assen, tenzij Partijen overeenkomen om het geschil voor te leggen aan de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen.

Artikel 17 Einde van de overeenkomst

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
2. De Overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst of naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
3. De Overeenkomst eindigt eveneens indien deze rechtsgeldig is ontbonden door één der Partijen, conform de bepalingen uit deze Overeenkomst, of als Partijen tussentijds overeenkomen deze Overeenkomst te beëindigen.

Artikel 18 Publicatie en ter inzage leggen

Actium is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst kennis zal geven van deze Overeenkomst en een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage zal leggen, op de wijze zoals bepaald in artikel 12 Bekendmakingswet. Deze zakelijke beschrijving zal bestaan uit de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente, vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, de eventuele in de Overeenkomst opgenomen locatie-eisen (zoals bedoeld in artikel 4.1 Omgevingswet), het programma en vermelding van de datum van de Overeenkomst. Tevens zal vermeld worden dat het Kostenverhaal door middel van deze Overeenkomst is verzekerd.

Artikel 19 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst (of worden dat na gereedkoming daarvan, indien dat achter de naam van de bijlage is vermeld).

Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

1. Tekening 'Schildersbuurt Definitief Ontwerp – situatie' met tekeningnummer 7325.670-01, uitgiftedatum 15-01-2025);
2. Tekening 'Schildersbuurt Projectgebied', tekeningnummer 1620-01, d.d. 20-11-2024;
3. Planning;
4. Tekening 'Anterieure overeenkomst over te dragen gronden', tekeningnummer 03-24-15, d.d. 15-01-2025;
5. Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022 gemeente Assen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Assen op (datum)

.....
De heer C. Staal
Wethouder

Gemeente Assen

.....
mevrouw M. Maatman
directeur-bestuurder

Actium