Realisatieovereenkomst locatie Dienstencentrum Staphorst

Partijen:

- **Gemeente Staphorst**, gevestigd aan de Binnenweg 26, 7951 DE Staphorst, rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester J. Ten Kate, hierna te noemen 'Gemeente'

- **Woonstichting VechtHorst**, gevestigd aan de Raiffeisenstraat 2, 7711 JH Nieuwleusen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door R. E. Waarsing, directeur-bestuurder, hierna te noemen 'VechtHorst'

- Gezamenlijk aan te duiden als **Partijen**.

Overwegende dat:

- Partijen prestatieafspraken (zie bijlage 1) richting elkaar zijn overeengekomen, waarin onder meer is vastgelegd dat Partijen samen zoeken naar locaties in de gemeente Staphorst voor het realiseren van sociale woningbouw;

- De gemeente Staphorst voor de locatie van het Dienstencentrum aan de Berkenlaan 1 in Staphorst mogelijkheden ziet tot het uitvoering geven aan de prestatieafspraken voor het realiseren van sociale woningbouw (zie bijlage 2).

- Partijen willen komen tot de herontwikkeling van deze locatie. Door een stedenbouwkundig bureau zijn schetsmatig de mogelijkheden door VechtHorst in beeld gebracht voor het realiseren van sociale woningbouw op deze locatie (bijlage 3);

- De raad in zijn vergadering van 12 november 2019 door een motie (nr. M 49) het college heeft opgeroepen om uiterlijk medio 2020 met een voorstel voor het dienstencentrum te komen waarbij de opties ver- en nieuwbouw zijn benoemd inclusief kosten- en batenraming.
  Ter uitvoering van bovenstaande heeft de raad van de Gemeente Staphorst de beleidsnota "strategische visie gebouwen 2020-2024" op 17 november 2020 vastgesteld;
  De raad heeft daarbij via een motie bepaald:
  "*Uitgangspunt is dat gemeentelijke locaties niet worden verkocht. Indien er toch sprake is van verkoop van de locatie of een wijziging van gebruik van een locatie, wordt er een separaat voorstel aan de raad voorgelegd inclusief dekking voor eventuele investeringen of bestemming van eventuele opbrengsten".*

- De raad heeft bij de behandeling van de gemeentebegroting 2021 op 10 november 2020 een motie aangenomen luidend:
  "- *De activiteiten die op deze locaties worden gehouden meerwaarde hebben voor de gemeente en de leefbaarheid van de wijken.*
  - *Er op deze locaties ruimte moet blijven voor maatschappelijke doelen.*
  - *De gemeente daarom de regie moet houden over deze locaties en deze gebouwen niet moet verkopen.*
  - *Indien bij het niet verkopen van deze gebouwen, door bijvoorbeeld te werken met een erfpacht, opstalrecht constructie of het gebouw in eigen bezit te houden er wel ontwikkeling kan plaatsvinden op die locatie".*

- De gemeente Staphorst onderzoekt op welke wijze de maatschappelijke ruimte kan worden ingevuld. De uitkomst hiervan maakt onderdeel van het voorstel aan de raad.
  De besluitvorming van de raad wordt ingebracht in het nieuwe ontwerp van VechtHorst.

- Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er geen aanpassingen in de openbare ruimte of infrastructurele aanpassingen nodig zijn in de directe omgeving van het perceel na de nieuwbouw. De Gemeente werkt mee aan realisatie van voorzieningen op de erfgrens.

- Partijen op 5 juli 2021 een intentieovereenkomst hebben gesloten om de intentie uit te spreken om in samenwerking de locatie Dienstencentrum her te ontwikkelen.

- Dit project beoogt het ontwikkelen en realiseren van zorggeschikte sociale huurwoningen i.c.m. een maatschappelijke invulling in de vorm van nieuwbouw.

- De beoogde erfpachtconstructie is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst, die als bijlage 9 aan deze overeenkomst is toegevoegd.

- Middels de huurovereenkomst is vastgelegd onder welke voorwaarden en termijn het Dienstencentrum door Gemeente Staphorst wordt gehuurd van VechtHorst.

- De Raad heeft besloten, op 12 april 2022, dat het stedenbouwkundig model 2D leidend zal zijn in de verdere planuitwerking. De randvoorwaarden meegegeven vanuit de Raad zijn:
  - onderzoek naar (extra) verkeersontsluiting aan de 'Ebbinge Wubbenlaan';
  - onderzoek naar aanvullende verkeersveiligheidsmaatregelen nabij verkeersontsluiting op de Berkenlaan;
  - onderzoek naar woningdifferentiatie versus doelgroepen;
  - het nader afstemmen en verwerken van de spelfunctie op de locatie;
  - het nader afstemmen hoe om te gaan met de inpassing van bestaand groen in de planvorming.

<u>Partijen verklaren met inachtneming van voornoemde overwegingen te zijn overeengekomen:</u>

I. Definities

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Realisatieovereenkomst met een hoofdletter geschreven.

2. In deze Realisatieovereenkomst worden hierna de volgende definities gebruikt:

Omgevingsvergunning	Een onherroepelijke omgevingsvergunning;
Bestemmingsplan	Een onherroepelijk bestemmingsplan;
Bouwprogramma	Het binnen het Projectgebied te ontwikkelen en te realiseren programma, bestaande uit sociale huurwoningen en een gebouw(deel) voor een maatschappelijke functie;
Bouwrijp maken	Het slopen van de bestaande opstallen, het verder geschikt maken van de gronden binnen het Projectgebied voor verdere inrichting en bebouwing door middel van de aanleg van de riolering en nutsvoorzieningen (incl. verplaatsing trafohuis), alles zodanig dat de bouwrijp gemaakte gronden zijn te kwalificeren als bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting 1968;
Woonrijp maken	Het afwerken van openbare delen van het Projectgebied voor uiteindelijk gebruik, waarbij het gemeentelijk Programma van Eisen inrichten gemeentegrond nabij <adres> (versie datum), voor het openbare gebied, alsmede het Beeldkwaliteitsplan van kracht is;
Grondexploitatie	De exploitatie van de gronden binnen het Projectgebied bestaande uit verwerving van bedoelde gronden, het Bouw- en woonrijp maken, het ontwikkelen van het openbaar gebied en de uitgifte van de bouwrijpgemaakte percelen;

Opstelexploitatie	De exploitatie van het Bouwprogramma bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma en de verkoop ervan;
Realisatieovereenkomst	De onderhavige overeenkomst;
Intentieovereenkomst	De door Partijen ondertekende *'intentieovereenkomst locatie Dienstencentrum Staphorst'*, d.d. 5 juli 2021 te Staphorst;
Erfpachtovereenkomst	De Erfpachtovereenkomst, die als bijlage 9 aan deze realisatieovereenkomst is toegevoegd;
Huurovereenkomst	De Huurovereenkomst, die als bijlage 8 aan deze Realisatieovereenkomst is toegevoegd;
Planning	De overall-planning (globaal) d.d. 23-08-2022 die als bijlage 5 aan deze Realisatieovereenkomst is toegevoegd;
Projectgebied	Het gebied dat gearceerd is aangegeven op de aan deze Realisatieovereenkomst gehechte tekening (kadastrale kaart). Bekend onder de kadastrale aanduiding: Staphorst AG 2868 en Staphorst AG 1657.

II. Doel van de Realisatieovereenkomst:

- Het doel van deze Realisatieovereenkomst is te komen tot de realisatie van het Projectgebied, waaronder begrepen het Bouwrijp maken, alsmede de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma.

- Partijen leggen door middel van deze Realisatieovereenkomst hun rechtsverhoudingen vast met betrekking tot het ontwikkelen en realiseren van de sociale huurwoningen en maatschappelijke functie(s) in het Projectgebied.

- VechtHorst gaat met de Gemeente een zelfstandige ontwikkelingsrealisatie aan met betrekking tot de sociale woningbouw en maatschappelijke functie(s) in het Projectgebied.

- Partijen verplichten zich jegens elkaar over en weer tot de realisatie van het sociale woningbouwprogramma en maatschappelijke functie(s) in het Projectgebied.

- Het bouwrijp maken zal geschieden voor rekening en risico van Gemeente, onder de voorwaarden en bepalingen van de Realisatieovereenkomst.

- Het woonrijp maken zal geschieden voor rekening en risico van VechtHorst, onder de voorwaarden en bepalingen van de Realisatieovereenkomst.

- Gemeente blijft grondeigenaar, waarbij VechtHorst de erfpachtcanon jaarlijks gaat betalen.

- Gedurende de looptijd van de Realisatieovereenkomst zullen Partijen zich onthouden van handelingen die het bereiken van het doel van de Realisatieovereenkomst en de uiteindelijk beoogde ontwikkeling van het Projectgebied op enigerlei wijze kunnen belemmeren, dit echter met in achtneming van de publiekrechtelijke taak van de Gemeente.

- Partijen zijn verplicht om gedurende alle stadia van de ontwikkeling elkaar regelmatig te informeren en met elkaar welwillend in overleg te treden.

III. Aantallen en huurprijzen

1. VechtHorst zal op eigen kosten en risico de bebouwing en terreininrichting realiseren van de volgende onderdelen:
   - 29 huurappartementen (23 appartementen + 6 toekomstig);
   - Maatschappelijke functie 420m^2 BVO door middel van realisatie Dienstencentrum;
   - Tot deze functies behorende toegangen en accessoire ruimten en wat daartoe volgens de ontwerpen verder behoort.

IV. Verantwoordelijkheden van Partijen:

1. **Gemeente** draagt zorg voor c.q. is verantwoordelijk voor:
   - Vanuit het behoefteonderzoek gebruikers/huurders in het nieuwe dienstencentrum blijkt dat 420 m2 bvo benodigd is voor de maatschappelijke functie;
   - Huurafspraken met de gebruikers/huurders van de maatschappelijke ruimten;
   - Het verplaatsen van het trafohuis met Enexis en de hierbij behorende verplaatsingskosten. De trafo bedient de wijk en derhalve heeft de Gemeente de lead in de uitvoering van het verplaatsen van het trafohuis;
   - De (evt.) sanering en sloop van huidige opstallen van het Dienstencentrum op het perceel en de hierbij behorende kosten van de werkzaamheden in de uitvoering;
   - Het faciliteren en meewerken aan de benodigde planologische procedures als bestemmingsplan en omgevingsvergunning(en);
   - De Gemeente draagt de primaire verantwoordelijkheid voor de integrale ontwikkeling van het Projectgebied. De Gemeente ziet erop toe dat de uitvoerende marktpartijen hun verplichtingen in het kader van integrale gebiedsontwikkeling nakomen;
   - De Gemeente levert de bouwgrond aan VechtHorst in gesaneerde (geschikt voor de te realiseren onderdelen) en Bouwrijpe staat. Denk aan: geluid, flora en fauna, PFAS, stikstof, archeologie, etc. etc.
   - De Gemeente zal primair de benodigde kosten voor het Bouwrijp maken (vastgesteld op € 300.000,- incl. BTW) voor haar rekening nemen. Binnen een periode van 5 jaar na levering van de bouwlocatie, zal er vanuit de projectexploitatie van VechtHorst een verrekening plaatsvinden, ten gunste van de Gemeente, middels vijf gelijke jaartermijnen ter grootte van de genoemde kosten voor het Bouwrijp maken.
   - Gemeente draagt er zorg voor dat de realisatie van de door haar uit te voeren onderdelen van de Realisatieovereenkomst plaatsvindt binnen de planning van het totale Project.

2. **VechtHorst** draagt zorg voor c.q. is verantwoordelijk voor:
   - De ontwikkeling en realisatie van de locatie Berkenlaan voor eigen rekening en risico, waarbij VechtHorst leading is, behalve voor de navolgende zaken, als: Sloop opstallen, (bodem)sanering, het overall bouwrijp maken van het perceel, de verplaatsing trafohuis. Voor deze genoemde zaken blijft Gemeente als blijvend grondeigenaar, verantwoordelijk en fungeert als opdrachtgever;
   - Het aangaan van een erfpacht constructie inzake het perceel, zie erfpachtovereenkomst die als bijlage 9 is toegevoegd aan deze realisatieovereenkomst;
   - Het opdrachtgeverschap inzake ontwerp en herinrichting van het bouwrijpe perceel qua opstallen en terreininrichting (dus ook woonrijp) en de hiermee gepaard gaande kosten, in goede afstemming met Gemeente;
   - Het opdrachtgeverschap en de hiermee gepaard gaande kosten inzake de in te zetten marktpartijen voor het advies- ontwerp- en het realisatietraject;
   - De standaard aansluitkosten voor nuts en riool in de appartementen en maatschappelijke ruimten;
   - Ontwikkelen en exploiteren van de te realiseren zorggeschikte sociale huurwoningen voor de in de 'Woonvisie 2020-2024' (Gemeente Staphorst, vastgesteld d.d. 26 mei 2020), beoogde doelgroepen;
   - De benodigde onderzoeken en advieswerkzaamheden en de hiermee gepaard gaande kosten, ten behoeve van de te lopen bestemmingsplan procedures en vergunningen conform de EPOS-procedure;
   - Huurafspraken tussen VechtHorst en de Gemeente voor de benodigde maatschappelijke ruimten zijn vastgelegd in de huurovereenkomst, die als bijlage 8 is toegevoegd aan deze realisatieovereenkomst;
   - VechtHorst draagt er zorg voor dat de realisatie van de door haar uit te voeren onderdelen van de Realisatieovereenkomst plaatsvindt binnen de planning van het totale Project;
   - De Gemeente zal primair de benodigde kosten voor het Bouwrijp maken (vastgesteld op € 300.000,- incl. BTW) voor haar rekening nemen. Binnen een periode van 5 jaar na levering van de bouwlocatie, zal er vanuit de projectexploitatie van VechtHorst een verrekening

plaatsvinden, ten gunste van de Gemeente, middels vijf gelijke jaartermijnen ter grootte van de genoemde kosten voor het Bouwrijp maken.

V. Bepalingen omtrent besluitvorming:

1. Overdracht van de locatie zal niet eerder plaatsvinden dan nadat het bestuurlijk besluitvormingsproces omtrent de ruimtelijke procedures en de vergunningverlening is afgerond. De locatie zal bouwrijp worden overgedragen. Een en ander zal conform Planning (bijlage 5) worden uitgevoerd.

VI. Erfpacht door de Gemeente en kosten

1. Tussen de Gemeente en VechtHorst wordt een Erfpachtovereenkomst afgesloten. Deze Erfpachtovereenkomst is als bijlage 9 aan deze Realisatieovereenkomst toegevoegd.

VII. De ontwerpen; afwijkingen

1. De verdere planontwikkeling van de door VechtHorst te realiseren bebouwing (opstallen) wordt door VechtHorst uitgevoerd op basis van het nader tot Definitief Ontwerp uit te werken Stedenbouwkundig plan Model 2D (geoptimaliseerd), zie bijlage 3, alsmede op basis van de aan haar te verlenen omgevingsvergunningen activiteit bouwen.

2. Indien Partijen of een van hen op essentiële punten wensen af te wijken van de vastgestelde Stedenbouwkundige Modellen dan wel Definitieve Ontwerpen, zal de afwijking al naar gelang de fase waarin het projectonderdeel in kwestie zich bevindt, worden uitgewerkt tot een herzieningsvoorstel met de uitwerking van de daarbij behorende stedenbouwkundige, architectonische, programmatische en financiële gevolgen.

VIII. Milieubepaling

1. De Gemeente garandeert dat de krachtens deze Realisatieovereenkomst de aan VechtHorst te (ver)pachten onroerende zaken vanuit het oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik en niet voorzien zijn van belastende inschrijvingen in het kader van de Wet Bodembescherming.

2. Op het terrein van het Projectgebied heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De saneringsrapportage, genaamd, Verkennend bodemonderzoek Berkenlaan 1 te Staphorst, projectnummer 211632, versienummer 1.0, d.d. 8 november 2021, is opgesteld door EcoReest in opdracht van Gemeente Staphorst en wordt bijgevoegd bij deze Realisatieovereenkomst. Eventuele saneringswerkzaamheden welke voortvloeien uit het verkennend bodemonderzoek dienen in opdracht van de Gemeente te worden uitgevoerd.

3. Uitgangspunt van deze Realisatieovereenkomst is dat er gewerkt wordt met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat de kosten van eventuele afvoer van grond ten behoeve van het bouwplan voor rekening van VechtHorst komt. Hierbij aangetekend dat de Gemeente om niet zorg draagt voor een depotlocatie in de nabije omgeving.

4. De bouwrijpe grond zal door de Gemeente beschikbaar worden gesteld, conform de op te stellen Erfpachtovereenkomst.

IX. Bouwplaatsruimte

1. De Gemeente geeft toestemming om binnen het Projectgebied een bouwplaats in te richten die nodig is voor de uitvoering.

X. Overleg, projectorganisatie en communicatie

1. Partijen hebben ten behoeve van de realisatie een overlegstructuur opgesteld voor de duur van de Realisatieovereenkomst.

2. Onverminderd het in de Realisatieovereenkomst bepaalde ten aanzien van de onderlinge taakverdeling, onderkennen Partijen het belang van een wederzijdse regelmatige betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken naar behoren te vervullen.

3. Partijen zullen ter uitvoering van de Realisatieovereenkomst samenwerken in de vorm van een projectorganisatie en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners.

4. De projectorganisatie bestaat uit een Projectgroep. Samenwerking in de projectorganisatie laat onverlet de contractuele rechten en verplichtingen van Partijen. De projectorganisatie wordt getrokken door VechtHorst.

5. Ten aanzien van de communicatie is een participatietraject opgestart met de buurt/ gebruikers, Gemeente, VechtHorst en de architect. In de navolgende fasen van het Project zal uitwerking en realisatie van het participatietraject volgen.

XI. Projectgroep

1. De vertegenwoordigers van Partijen binnen de Projectgroep worden vastgelegd in een projectorganogram.

2. De deelnemers in de Projectgroep zullen door Partijen naar behoefte of noodzaak worden aangevuld of vervangen, al dan niet tijdelijk, met andere vertegenwoordigers of van Partijen.

3. De Projectgroep komt bijeen zo vaak zij dit wenselijk acht, alsmede zodra één der Partijen daarom verzoekt. Voorstellen van de Projectgroep worden voorgelegd aan het besluitvormend orgaan van elke partij.

4. De Projectgroep heeft tot taak:
   - de ingevolge de Realisatieovereenkomst door Partijen te verrichten werkzaamheden zodanig te begeleiden dat deze werkzaamheden zoveel mogelijk tijdig - en overeenkomstig het bepaalde in de Realisatieovereenkomst - worden verricht;
   - met elkaar te overleggen, elkaar te informeren en elkaar te adviseren over alle zaken, die van belang zijn voor de uitvoering van deze Realisatieovereenkomst;
   - het regelmatig evalueren van het feitelijk verloop van de werkzaamheden ten opzichte van de Planning;
   - het adviseren aangaande de keuze van in te schakelen derden/ deskundigen.

XII. Planning

1. Partijen hebben ten behoeve van de realisatie een overall planning opgesteld (globaal), welke als bijlage 5 aan deze Realisatieovereenkomst is gehecht.

2. Voor VechtHorst is uitgangspunt dat de sociale huurwoningen en maatschappelijke functie, in één ononderbroken bouwstroom in uitvoering worden genomen.

3. Partijen zullen zich voor de het Project tot het uiterste inspannen om de in de Planning vermelde werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met die Planning.

4. Indien vertragingen in de uitvoering verwacht worden of optreden, zullen Partijen zulks direct signaleren en ter zake nader overleg plegen teneinde zodanige maatregelen te nemen als nodig mocht blijken om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de

Planning te waarborgen. Voor zover noodzakelijk zal de Planning door Partijen in gezamenlijk overleg periodiek worden aangepast teneinde deze realistisch te houden. Vanaf het moment dat beide Partijen de aangepaste Planning hebben goedgekeurd en geparafeerd geldt de aangepaste Planning als de Planning in de zin van deze Realisatieovereenkomst.

5. Partijen zijn zich ervan bewust dat bij een ontwikkeling als onderhavige zich onvoorziene of gewijzigde omstandigheden kunnen voordoen welke noodzaken tot overleg (zoals, maar niet beperkt tot, rechterlijke beslissingen of besluiten van andere overheidsinstanties waardoor de beoogde ontwikkeling wordt gefrustreerd). In geval zulke omstandigheden zich voordoen, zullen Partijen constructief overleg voeren waarbij zij zullen trachten een aanvaardbare oplossing te bereiken, rekening houdend met hun wederzijdse belangen.

XIII. Fiscaliteit

1. Partijen zullen de juridische leveringen die uit de Realisatieovereenkomst voortvloeien laten plaatsvinden op de voor alle Partijen voor zich in fiscale zin meest voordelige wijze.

2. Kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van de uit deze Realisatieovereenkomst voortvloeiende verplichtingen worden gedragen door de Partij die deze kosten maakt. Vergoeding van kosten voor de Gemeente wordt geacht te zijn inbegrepen in de erfpachtkosten en de eventuele andere bedragen uit de Realisatieovereenkomst voortvloeiende betalingen. Uitzondering vormen de kosten van planschade, de in rekening te brengen leges voor onder andere omgevingsvergunningen en andere bedragen die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak in rekening brengt.

XIV. Planologisch kader; vergunningen

1. De Gemeente heeft - met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid - een inspanningsverplichting om op de meest adequate en voortvarende wijze het planologisch kader te creëren, dat de basis moet vormen voor de afgifte van een omgevingsvergunning en voor de in het Projectgebied beoogde bebouwing, en daartoe het nodige in procedure te brengen en de voortgang daarin te bevorderen, opdat de voor de beoogde Opstalexploitatie benodigde omgevingsvergunning tijdig beschikbaar komt.

2. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die vereist zijn in verband met de Opstalexploitatie in het Projectgebied met voortvarendheid tot stand komen en - met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid - met het oog op de beoogde Opstalexploitatie tijdig zullen worden verleend.

3. VechtHorst zal de aanvraag omgevingsvergunning uiterlijk binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij de Gemeente indienen.

4. Wanneer de Gemeente deze besluiten zelf dient te nemen dan zal zij deze met voortvarendheid behandelen. In het geval andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen dan zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen. VechtHorst zal zich inspannen dat alle voor die besluiten benodigde gegevens tijdig en volledig zullen worden aangeleverd opdat de Gemeente zich kan kwijten van haar inspanningsverplichting.

XV. Planschade en kostenverhaal

1. De Gemeente zal de planologische maatregel ex artikel 3.1 Wro zoals deze noodzakelijk is voor het realiseren van de voorgenomen bebouwing en nader door Partijen is en wordt vormgegeven in uniforme voorbereidingsprocedure brengen, onder voorwaarde dat VechtHorst zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade aan de Gemeente te betalen;

2. De Gemeente zal VechtHorst onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan, zoals deze naar aanleiding van de namens de ontwikkelaar ingediende verzoek wordt verleend door de gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal VechtHorst bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de `Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Staphorst´;

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk, doch binnen twee weken na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de bedoelde herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan VechtHorst meedelen.

4. Verzoeken tot planschade kunnen tot uiterlijk vijf jaar na het inwerking treden van de herziening van het bestemmingsplan worden ingediend. Indien er sprake is van (kennelijke) voorzienbaarheid van een planschadeverzoek zal er geen planschade worden toegekend. Schade die binnen het normale maatschappelijke risico valt blijft voor rekening van de aanvrager van de planschade.

XVI. Overdracht van rechten

1. Behoudens voorafgaande expliciete en schriftelijke toestemming van de andere partij, welke toestemming niet op onredelijke gronden mag worden onthouden, zijn de rechten en verplichtingen uit de Realisatieovereenkomst niet overdraagbaar. Aan de toestemming mogen redelijke voorwaarden worden verbonden. Gedeeltelijke overdracht met betrekking tot een zelfstandig deel van het Project is, mits met de vereiste toestemming, mogelijk.

2. Een partij mag zijn toestemming onthouden indien er een gegronde vrees bestaat dat door deze overdracht de verdere realisatie van het Project niet of niet tijdig tot stand komt.

3. Een partij dient schriftelijk en gemotiveerd om de benodigde toestemming te verzoeken. Een eventuele afwijzing dient te worden gemotiveerd.

XVII. Overmacht

1. Partijen erkennen dat overmacht, - dat wil zeggen omstandigheden buiten de wil of invloed van Partijen - van invloed zou kunnen zijn op de realisatie van het Project en dat deze omstandigheden zich aan de kant van alle Partijen kunnen voordoen.

2. Onder overmacht worden in ieder geval niet begrepen:
   a. de situaties zoals deze voortvloeien uit de artikelen XIX tekortschieten in nakoming van de Realisatieovereenkomst, XVIII ontbindende voorwaarden en XX ontbinding;
   b. wetswijzigingen welke van invloed zijn op de uitvoering van het Project.

3. De partij, die door overmacht wordt getroffen, dient de wederpartijen daarvan onmiddellijk per aangetekend schrijven in kennis te stellen.

XVIII. Ontbindende voorwaarden

1. De Realisatieovereenkomst kan door elk van de partijen worden ontbonden, indien:
   - binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geen aanvraag Omgevingsvergunning zijn ingediend voor de beoogde bebouwing;
   - VechtHorst en de Gemeente onderling geen overeenstemming bereiken over de erfpachtconstructie;
   - er geen onherroepelijk bestemmingsplan en - omgevingsvergunning aanwezig zijn voor de beoogde 23 sociale huurwoningen + een ruimte van 6 appartementen (420 m^2 BVO) op de begane grond bestemd voor maatschappelijke functie (Dienstencentrum), waarbij voor VechtHorst voldoende flexibele gebruiksmogelijkheden zijn geborgd, gegeven de

bedrijfsvoering van VechtHorst in het algemeen en het voorkomen van leegstand in het bijzonder danwel privaatrechtelijk afspraken zijn gemaakt die deze flexibiliteit borgen;
- geen overeenstemming wordt bereikt over aspecten welke voortkomen uit de beoordeling van de door VechtHorst en Gemeente in te schakelen jurist aangaande de Realisatieovereenkomst eerst nadat tussen VechtHorst en Gemeente overeenstemming is bereikt over een definitief concept;
- De RvC en/ of bestuurder van VechtHorst niet akkoord gaan met de voorgestelde investeringen;
- Het college van B&W en/ of Raad niet instemmen met het voorgestelde Project.

2. Ontbinding van de Realisatieovereenkomst op de voet van dit artikel laat evenwel die verplichtingen onaangetast die naar hun aard niet door de ontbinding moeten worden getroffen.

XIX. Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst

1. De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze Realisatieovereenkomst van toepassing, voor zover daarvan in deze Realisatieovereenkomst niet is afgeweken. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit aan de andere partij schriftelijk worden medegedeeld. Partijen zullen vervolgens gedurende de termijn van een maand overleg voeren omtrent de alsdan ontstane situatie. Zij zullen onderzoeken of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn behoeft niet in acht te worden genomen indien bijzondere omstandigheden dit vergen.

2. Indien het overleg niet leidt tot een oplossing, kunnen de Partijen gezamenlijk besluiten de Realisatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Partijen komen dan een verdeling van de reeds gemaakte kosten en eventueel schadevergoeding overeen.

3. Het buiten schuld of toedoen van Partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van deze Realisatieovereenkomst.

4. Bij niet of niet tijdige nakoming van de Realisatieovereenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is.

XX. Ontbinding

1. Partijen kunnen deze Realisatieovereenkomst – zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist - door middel van een schriftelijke verklaring ontbinden voor het geheel of voor het nog niet uitgevoerde gedeelte van de Realisatieovereenkomst door het enkele feit dat een wederpartij:
   a) haar surseance van betaling of faillissement heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren,
   b) wordt ontbonden of geliquideerd,
   c) op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt,
   d) een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren,

   tenzij door die wederpartij ten genoegen van de Partij die de ontbinding wenst in te roepen afdoende zekerheid wordt gesteld voor de nakoming van diens verplichtingen.

XXI. Kosten bij ontbinding

1. Ingeval van gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Realisatieovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde artikel XVIII of door ontbinding op grond van het

bepaalde in artikel XX zullen de gevolgen van deze Realisatieovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt.

2. Ingeval van gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Realisatieovereenkomst, zullen partijen zich inspannen om in goede samenwerking tot een redelijke en billijke regeling te komen met betrekking tot de verdeling van de kosten.

XXII. Einde van de overeenkomst

1. Deze Realisatieovereenkomst eindigt:
   - behoudens eventuele andere uit de Realisatieovereenkomst voortvloeiende wijzen van beëindiging ervan, zodra het Project in exploitatie is genomen, waarbij de in de bijlagen opgenomen huurovereenkomst en erfpachtovereenkomst van kracht zijn.

XXIII. Geschillen

1. Op deze Realisatieovereenkomst en op alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien of welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.

2. Alle uit deze Realisatieovereenkomst, dan wel uit overeenkomsten welke daaruit voortvloeien of welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Zwolle, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

3. Een geschil wordt door een partij niet eerder aan de rechter voorgelegd, dan nadat zij een poging in het werk heeft gesteld het geschil in der minne te schikken en deze poging onvoldoende resultaat heeft opgeleverd.

XXIV. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

1. Gemeente behoudt zich ter zake hetgeen in deze Realisatieovereenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor, daaronder begrepen de verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke procedures.

2. Van de zijde van Gemeente zal geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Realisatieovereenkomst zijn, indien het handelen naar de in lid 1 bedoelde rechtsverantwoordelijkheid eist dat Gemeente:
   a) bezwaren van derden honoreert,
   b) nalaat rechtshandelingen te verrichten,
   c) publiekrechtelijke handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Realisatieovereenkomst of van de voortgang van de uitvoering van het Project.

3. Het sluiten van deze Realisatieovereenkomst houdt geen publiekrechtelijke vergunning in.

4. Gemeente is niet aansprakelijk voor schade welke voortvloeit uit het bepaalde in lid 1 juncto lid 2 van dit artikel.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Staphorst op …… 2022

Gemeente Staphorst	Woonstichting VechtHorst
J. ten Kate, Burgemeester	R. E. Waarsing, directeur-bestuurder
……	……

Bijlagen en ondertekening door Partijen:

Bijlage 1: Prestatieafspraken 2021-2024 (raamafspraken) en jaarafspraak 2021, 18 november 2020, pag. 4;
Bijlage 2: Kadastrale Situatietekening; (perceel later nog te splitsen + exacte aantal m2 bepalen)
Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan model 2D (geoptimaliseerd), KAW d.d. 08-07-2022;
Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan, KAW d.d. 08-07-2022;
Bijlage 5: Overall-planning (globaal) d.d. 23-08-2022;
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek Berklaan 1 te Staphorst, EcoReest d.d. 08-11-2021;
Bijlage 7: Intentieovereenkomst locatie Dienstencentrum Staphorst d.d. 05-07-2021;
Bijlage 8: Huurovereenkomst d.d. 30-08-2022; (niet openbaar)
Bijlage 9: Erfpachtovereenkomst d.d. 30-08-2022; (niet openbaar)
Bijlage 10: Positief advies omgevingskamer d.d. 18-07-2022;
Bijlage 11: Verkeerskundige analyse uitrit Berkenlaan, Staphorst; BonoTraffics d.d. 30-06-2022;
Bijlage 12: Memo VechtHorst/ Kleissen woningdifferentiatie d.d. 23-08-2022.
Bijlage 13: Parkeer onderzoek Staphorst, Berkenlaan 1; Mobycon; d.d. 20-07-2022