



EXPLOITATIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

A. de gemeente Ameland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.A. Kiewiet, adjunct-directeur, hierna te noemen **de gemeente**;

en

B. RP Group B.V., statutair gevestigd te Goes, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22058690, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy BidCo B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78307368), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C. van der Wel, CFO,

hierna te noemen: **ontwikkelaar/exploitant**;

hierna gezamenlijk te noemen: **partijen**;

overwegende dat:

- a.
- de gemeente op 13 maart 2019 per brief heeft toegezegd dat het college de wens heeft om te werken aan een zodanige aanpassing van het ter plaatse geldende bestemmingsplan dat er in het nog te ontwikkelen gebied op Boomhiemke (weergegeven in bijlage 2 bij genoemde brief) een kwalitatief hoogwaardigere accommodatie wordt beoogd;
 - Het op 13 maart 2019 nog de bedoeling was dat voor deze bestemmingsplanwijziging partijen de eigen kosten zouden dragen, waarbij de kosten voor de ruimtelijke procedure voor de gemeente zijn en de ontwerp- en ontwikkelkosten voor ontwikkelaar;
 - de gemeenteraad op 15 juli 2019 het voorstel voor de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan van de agenda heeft gehaald omdat de raad de aangeboden impressie van de projectontwikkelaar mee wilde laten wegen in de besluitvorming;
 - vanaf dat moment verschillende impressies zijn gemaakt en besproken;
 - de impressie van 18 maart 2021 (verder te noemen 'de beoogde ontwikkeling') op 13 april 2021 is goedgekeurd door het college in die zin dat deze impressie aan de gemeenteraad is voorgelegd ter besluitvorming over de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan;
 - de gemeenteraad op 17 mei 2021 op basis van deze impressie en de in het voorstel geformuleerde uitgangspunten heeft besloten in te stemmen met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan Recreatieterreinen Hollum (deel terrein vakantiepark Boomhiemke) onder de voorwaarde dat de kosten voor de bestemmingsplanwijziging worden gedragen door ontwikkelaar;
 - ontwikkelaar bereid is de kosten voor de ruimtelijke procedure te vergoeden;
 - dat de beoogde ontwikkeling ziet op het ontwikkelen van chalets, op het perceel plaatselijk bekend Vuurtoerenpark Noord (ongenummerd) te Hollum;
 - dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan Recreatieterreinen Ballum-Ameland Hollum, vastgesteld door de gemeenteraad 23 april 2012;
 - dat derhalve voor het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is;
 - dat de gemeente het bestemmingsplan slechts kan hierzien als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

Jelmeraweg 1

9162 EA

Ballum-Ameland

Tel. 0519-555555

fax 0519-555599

Postadres:

Postbus 22

9160 AA

Hollum-Ameland

.....
paraaf de gemeente

.....
paraaf de exploitant

info@ameland.nl

www.ameland.nl

- dat de ontwikkelaar voornemens is de beoogde ontwikkeling in exploitatie te brengen indien en zodra het nieuwe bestemmingsplan Hollum – Vakantiepark Boomhiemke onherroepelijk is vastgesteld;
 - dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan;
 - b. dat deze medewerking alleen doorgang kan vinden indien de gemeente instemt met deze exploitatieovereenkomst;
- komen als volgt overeen:

Artikel 1 Exploitatiegebied

Het gebied, plaatselijk bekend Vuurtorenpark Noord (ongenummerd) te Hollum, zoals weergegeven in bijlage 1.

Artikel 2 Bouwexploitatie

De exploitant verplicht zich om indien er voorzieningen of ingrepen noodzakelijk zijn op het vlak van infrastructuur of nutsvoorzieningen deze voor eigen rekening aan te leggen of aan te brengen.

Artikel 3 Verplichtingen gemeente

De gemeente zal zich inspannen dat aan de exploitant de benodigde vergunningen worden verleend voor zover deze nodig zijn ten behoeve van het in exploitatie brengen van de grond (het realiseren van de opstallen conform de impressie en plattegronden die aan de gemeente zijn verstrekt dd. 18 maart 2021). Exploitant vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, van wie ook, in welke vorm ook en uit welken hoofde dan ook tengevolge van het niet kunnen verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Artikel 4 Planschadeovereenkomst

1. Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan, voor het gedeelte van het project/bouwplan, kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. De gemeente is bereid de door de ontwikkelaar benodigde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de ontwikkelaar zich bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade met inbegrip van de wettelijke rente, vermeerderd met de externe onderzoekskosten, volledig aan de gemeente te compenseren.
3. De gemeente zal de ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.
4. De gemeente zal de ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening tegemoetkoming planschade 2009.
5. De ontwikkelaar verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan voor het gedeelte van het project/bouwplan.
6. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, met inbegrip van de wettelijke rente, het bedrag vermeerderd met de externe onderzoekskosten, schriftelijk aan de ontwikkelaar meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 6.1 Wro bepaalde verplicht de ontwikkelaar zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op BNG-rekening NL03BNGH0285000268, ten name van de gemeente Ameland, onder vermelding van 'Bestemmingsplan Hollum - vakantiepark Boomhiemke'.

Artikel 5 Bijdrage aan gemeente

1. De exploitant vergoedt alle kosten voortvloeiend uit het opstellen, ontwerpen en in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de gemeente. Hieronder worden begrepen de kosten van Rho adviseurs voor het opstellen van een voorontwerp en nakomende kosten voor het aanbrengen van benodigde wijzigingen; kosten van

- externe adviesbureaus voor benodigde onderzoeken zoals bijvoorbeeld stikstofonderzoek en ecologisch veldonderzoek; kosten voor inzet van ca. tien ambtelijke uren; etc.
2. De exploitant neemt tevens alle kosten voor zijn rekening, die voortvloeien uit bij de gemeente ingediende planschadeclaims ex artikel 6.1 Wro, die betrekking hebben op het exploitatiegebied en de daarop voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 6 Verplichtingen exploitant

1. Indien exploitant het in deze overeenkomst bedoelde gebied tot exploitatie brengt, is hij verplicht de beoogde ontwikkeling ten uitvoer te brengen conform de impressie en plattegronden welke aan de gemeente zijn verstrekt dd. 18 maart 2021.
2. De exploitant is aansprakelijk voor alle toerekenbare schade aan eigendommen of bezittingen van derden c.q. de gemeente, die gedurende de exploitatieperiode ontstaan door haar dan wel voor haar werkzame personen, die direct of indirect hun oorzaak vinden in het in exploitatie brengen van het in deze overeenkomst bedoelde gebied. De exploitant vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden, uit welke hoofde ook.

Artikel 7 Verzuim

1. Indien één der partijen in verzuim is met betrekking tot de uitvoering van enigerlei uit hoofde van deze overeenkomst op haar rustende verplichting, wordt die partij door de andere partij schriftelijk een redelijke termijn gegund waarbinnen de in verzuim zijnde partij alsnog aan haar verplichtingen kan voldoen.
2. Indien de gestelde redelijke termijn verstrijkt zonder dat de in verzuim zijnde partij alsnog behoorlijk uitvoering heeft gegeven aan de op haar rustende verplichting, verbeurt de in verzuim zijnde partij aan de andere partij een direct opeisbare niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 100,- per verzuim voor iedere dag of gedeelte daarvan dat het verzuim voortduurt.
3. Het verbeuren van een boete laat de verplichting tot vergoeding van de daadwerkelijk geleden schade, voor zover in deze overeenkomst niet uitgesloten, onverlet.

Artikel 8 Geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 9 Kort geding

In spoedeisende gevallen is elke partij gerechtigd een kort geding aan te spannen.

Artikel 10 Overdracht contractpositie

Het is de exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Ameland rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een dergelijke toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 11 Publicatie

1. Exploitant is ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van het sluiten van de onderhavige overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad.
2. Tevens is exploitant ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.2.12 Bro verplicht zijn om een zakelijke omschrijving van deze overeenkomst ter inzage te leggen.

Artikel 12 Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt in werking op het tijdstip waarop zij door beide partijen is ondertekend.

Artikel 13 Beëindiging

De overeenkomst kan, behalve op één der in de wet genoemde beëindigingsgronden, tussentijds worden beëindigd op één der volgende gronden:

1. Indien één of meer vergunningen, benodigd voor het in exploitatie brengen van de grond in de zin van artikel 3 niet kan worden verleend c.q. na verlening door de rechter worden vernietigd wegens juridische gebreken die niet voor herstel in aanmerking komen, is de exploitant gerechtigd deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden bij brief aan de gemeente met bericht van ontvangst.
2. De gemeente is gerechtigd de overeenkomst in één der volgende gevallen met onmiddellijke ingang te ontbinden:
 - A. in geval de exploitant surseance van betaling aanvraagt dan wel een buitengerechtelijk akkoord aanbiedt;
 - B. indien de exploitant failliet wordt verklaard.De gemeente stelt de exploitant en/of bewindvoerder c.q. de curator van deze ontbinding in kennis bij brief met bericht van ontvangst.
3. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
4. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de herziening van het bestemmingsplan voor het gedeelte van het project/bouwplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en getekend,

Goes 14/09/2021
(plaats en datum)

De ontwikkelaar,

Ballum Ameland, 14/09/2021

De gemeente,

P.A. Kiewiet
Adjunct-directeur

Bijlage: kaart exploitatiegebied

Bijlage 1: Kaart exploitatiegeied Boomhienke



.....
paraaf de gemeente

.....
paraaf de exploitant