

ANTERIEURE OVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de Gemeente Groningen, de burgemeester, namens hem, de (onder)gemandateerde de heer , manager Grondbedrijf van de gemeente Groningen, daartoe bevoegd ingevolge de geldende mandaatregeling, hierna te noemen: **de Gemeente**, en
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aprisco Retail Parks III B.V., gevestigd te gevestigd te Assen, (KvK-nummer 71886230) kantoorhoudende te Assen, Brink 29, 9401 HT Assen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Ziengs, directeur; hierna te noemen: **Ontwikkelaar**
1. en 2. gezamenlijk hierna te noemen **Partijen**

overwegende:

- a. dat de Ontwikkelaar eigenaar is van het perceel gelegen aan de Emmalaan kadastraal bekend gemeente Haren sectie K nummer 9210;
- b. dat de Ontwikkelaar voornemens is om het voornoemde te herontwikkelen naar woningbouw door het oprichten van minimaal 41 woningen waarvan 30% sociale huurwoningen zijnde woningen waarvoor huurprijsbescherming geldt als bedoeld in de artikelen 7:246-265 BW, in één woongebouw hierna te noemen "Bouwplan";
- c. dat partijen ten behoeve van het thans bekende Bouwplan ten behoeve van het aanleggen van een parkeerplaats en een gedeelte van het groen aan de voorzijde van het plan nog een separate koopovereenkomst overeen dienen te komen en dat partijen daarover nog niet hebben onderhandeld en daarover geen overeenstemming bereikt is;
- d. dat deze ontwikkeling niet voldoet aan het gestelde in het vigerende Omgevingsplan;
- e. dat het Bouwplan een bouwplan is in de zin van artikel 13.11 Omgevingswet (hierna Ow) jo. artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna Ob);
- f. dat voormeld planologisch besluit (wijziging Omgevingsplan) de Ontwikkeling mogelijk maakt;
- g. dat de Gemeente op grond van het vorenstaande verplicht is haar kosten, zoals bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet respectievelijk artikel 8.13 Omgevingsbesluit (kostenverhaal plichtige activiteiten) te verhalen;
- h. dat de Gemeente gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om kostenverhaal door middel van deze overeenkomst te regelen, overeenkomstig artikel 13.13 Omgevingswet;
- i. dat tussen Partijen overeenstemming is bereikt omtrent de door de Ontwikkelaar te betalen geldsom uit hoofde van kostenverhaal aan de Gemeente en partijen tevens een aantal andere afspraken wensen vast te leggen;

komen het volgende overeen:

Artikel 1

Doel

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de door de Ontwikkelaar te betalen geldsom inzake kostenverhaal ten behoeve van het door Ontwikkelaar gewenste Bouwplan en het daarvoor benodigde planologische besluit, dat – afhankelijk van de aanvraag van de Ontwikkelaar – kan bestaan uit een besluit tot wijziging van het Omgevingsplan of een besluit omtrent een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Alsmede het maken van afspraken over het aanleggen van parkeerplaatsen welke rechtstreeks voortvloeien uit de realisatie van het Bouwplan, alsmede het vastleggen van een aantal andere afspraken.

Artikel 2

Planologisch besluit

1. Partijen spannen zich in om zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst alle medewerking te verlenen aan het opstellen, in procedure brengen en alle daarmee samenhangende vervolgpcedures van het planologische besluit(en) die nodig is (zijn) voor de realisatie en het gebruik van het door de Ontwikkelaar beoogde Bouwplan - een en ander onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeenteraad en de rechtsmogelijkheden van derden-, zodat op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorlopen wordt, met als einddoel het op kortst mogelijke termijn onherroepelijk worden van de benodigde planologische besluiten.
2. De Gemeente spant zich in om alle voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde planologische - en overige publiekrechtelijke besluiten te nemen. Ontwikkelaar is ermee bekend dat de gemeenteraad, indien en voor zover bij de besluitvorming betrokken een zelfstandige afweging zal maken omtrent het planologische besluit. De Gemeente is niet aansprakelijk indien deze publiekrechtelijke besluiten niet onherroepelijk worden. Voor zover de Gemeente bepaalde besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen en procedures met voortvarendheid behandelen teneinde de Ontwikkelaar in staat te stellen het Bouwplan te verwezenlijken. Voor zover andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen. De Gemeente zal, voor zover dit binnen haar macht ligt, zich inspannen om schorsing en/of vernietiging van enige vergunning zo veel mogelijk te voorkomen.
3. De stukken en benodigde onderzoeken voor het ter zake benodigde planologische besluit (inclusief) het opstellen van de inspraaknota in voorontwerpfase en zienswijzennotie(s) in de ontwerpfasen worden voor rekening en in opdracht van de Ontwikkelaar opgesteld. De Gemeente zal aangeven welke wijzigingen benodigd zijn om mogelijk alsnog goedkeuring te verkrijgen. Deze kosten van de benodigde onderzoeken maken geen onderdeel uit van de kosten zoals genoemd onder artikel 3. De (toetsings) werkzaamheden vanwege de gemeente in het kader van deze onderzoeken vallen wel onder de in artikel 3 genoemde bijdrage.
4. Indien er sprake is van een door de Gemeente getoetst en/of goedgekeurd document, dan is dit in principe het uitgangspunt bij de verdere planontwikkeling. Ten gevolge van het toetsen kunnen onvolkomenheden naar voren gekomen zijn. In dat geval betekent een getoetst document niet dat het geaccepteerd is.
5. De door de Gemeente gemaakte kosten voor een wijzigingsvoorstel op het aanvankelijke plan van de Ontwikkelaar en/of een extra toetsing vallen buiten de door de Ontwikkelaar verschuldigde geldsom ter zake van kostenverhaal genoemd in artikel 3 en zullen als gemeentelijke plankosten worden doorberekend.
6. Een extra toetsing en/of goedkeuring als gevolg van een wijzigingsvoorstel door de Gemeente op het aanvankelijke Bouwplan zullen voor rekening komen van de Gemeente.
7. In geval belemmeringen van publieke aard optreden welke de uitvoering van het voorgenomen Bouwplan niet of niet tijdig mogelijk maken, kan een partij aan de andere partij verzoeken om na te gaan in hoeverre het voorgenomen Bouwplan nog kan worden aangepast, teneinde de belemmeringen van publiekrechtelijke aard op die manier op te heffen. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:
 - a. de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering (of een gedeelte) van het voorgenomen plan;
 - b. de beslissingen van hogere en/of andere overheden;
 - c. de gevolgen van onderzoeken ten aanzien van omgevingsfactoren.

8. Ontwikkelaar draagt voorts zorg voor de afstemming met derden. Partijen zullen hierover nader overleggen en in gezamenlijkheid tot een plan komen ten behoeve van de participatie.

Artikel 3

Exploitatiebijdrage

1. Als geldsom uit hoofde van kostenverhaal als bedoeld in hoofdstuk 13, Afdeling 13.6 van de Omgevingswet is de Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd een bedrag van € 47.000,- euro (zegge: zevenenveertig duizend Euro), vrij van BTW.
Dit bedrag, thans gebaseerd op 41 woningen, dient als volgt te worden betaald:
 - Een eerste termijn van € [REDACTED],- binnen 4 weken na ondertekening van deze overeenkomst;
 - Een tweede termijn van € [REDACTED],- binnen 4 weken na de ter inzage legging van het ontwerp planologisch besluit ten behoeve van het Bouwplan;
 - De laatste termijn van € [REDACTED],- binnen 4 weken nadat het Besluit (door de het College van B&W afgegeven omgevingsvergunning) is verleend.De gemeente stuurt Ontwikkelaar facturen voor deze betalingen.
2. Het in het eerste lid bedoelde bedrag dient tijdig te worden voldaan. Bij te late betaling van dit bedrag, is de Ontwikkelaar aan de gemeente de wettelijke rente, als bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek, verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutatdatum tot aan de dag van betaling.
3. Als geldsom uit hoofde van kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving is Ontwikkelaar aan de Gemeente verschuldigd een bedrag van € 41,00 per m² BVO (zegge: éénenveertig Euro), vrij van BTW.
4. De in het derde lid bedoelde geldsom wordt als volgt berekend: (euro 41,00) x (het totaal aan m² BVO van het Bouwplan) minus het aantal m² BVO t.b.v. sociale huur inclusief het naar rato toe te delen m² BVO van de algemene ruimten.
5. De geldsom als genoemd in het eerste lid wordt definitief vastgesteld op basis van het aantal woningen als opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.
De geldsom als genoemd in het derde lid en berekend conform de berekeningswijze in het vierde lid wordt vastgesteld op basis van het aantal m² BVO van Bouwplan als opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.
6. De geldsom uit hoofde van kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving is in één bedrag verschuldigd en dient één week voor aanvang van de bouwwerkzaamheden door Ontwikkelaar aan de gemeente te zijn voldaan. De gemeente stuurt Ontwikkelaar tijdig een factuur.
7. Indien bij onherroepelijke omgevingsvergunning blijkt dat het aantal m² BVO afwijkt, naar boven of naar beneden, van het aantal als vermeld onder lid 4 dan zal de geldsom worden verrekend, naar boven of naar beneden, op basis van het aantal m² BVO zoals blijkt uit de onherroepelijke omgevingsvergunning. Deze verrekening dient te geschieden binnen 4 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden.
8. Ontwikkelaar is ermee bekend dat de kosten, die op grond van afdeling 13.6 Omgevingswet alsmede de geldsom uit hoofde van kwaliteitsverbetering leefomgeving verschuldigd zijn, moeten zijn betaald voordat de bouwactiviteiten (als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit) mogen worden uitgevoerd (artikel 13.12 Omgevingswet).

Artikel 4

Verplichtingen Ontwikkelaar

1. Ontwikkelaar dient ten behoeve van de realisatie van het bouwplan een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. De legeskosten maken geen deel uit van deze overeenkomst en dienen separaat te worden voldaan.
2. Indien de Gemeente aanpassingen in de openbare ruimte buiten het gebied ten behoeve van het Bouwplan maar niet zijnde bovenwijkse voorzieningen moet uitvoeren, die rechtstreeks voortvloeien uit het bouwplan van Ontwikkelaar, komen de kosten daarvan voor rekening van Ontwikkelaar, mits Ontwikkelaar van die aanpassingen vooraf kennis heeft kunnen nemen en de gemeente de noodzaak daarvan objectief en financieel heeft onderbouwd. Dit bedrag is niet opgenomen in het bedrag onder 3.1. genoemd en dient separaat te worden betaald.
3. De Ontwikkelaar zal binnen het plangebied moeten zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid, een en ander overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van de Gemeente en dient deze parkeerplaatsen na realisatie ook in stand te houden.
4. De Ontwikkelaar draagt binnen het gebied ten behoeve van het Bouwplan voor eigen rekening en risico zorg voor de aanleg van het (semi) openbare gebied overeenkomstig het nader overeen te komen Definitief Ontwerp en de basis gemeentelijke uitgangspunten zoals omschreven in de gemeentelijke Voorwaarden Inrichting Openbare Ruimte 2024, deze voorwaarden zijn van toepassing op de gebieden die eigendom zijn / worden van de gemeente. De Ontwikkelaar verklaart het document te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen.
5. De realisatie van het plan zal natuur inclusief geschieden en na realisatie zal de Ontwikkelaar het gerealiseerde instandhouden. Zie hiervoor de gemeentelijke website <https://gemeente.groningen.nl/natuurinclusief-bouwen>.

Artikel 5 Nadeelcompensatie

1. Indien de Gemeente in verband met het beoogde Bouwplan nadeelcompensatie in de zin van afdeling 15.1 Omgevingswet of een vergelijkbare schadevergoeding verschuldigd is of wordt, zal het door de Gemeente betaalde bedrag steeds direct en volledig door Ontwikkelaar aan de Gemeente worden vergoed. Bovendien komen de kosten van een eventueel onderzoek naar de hoogte van de te vergoeden nadeelcompensatie voor rekening van Ontwikkelaar. De in- en externe kosten welke de Gemeente maakt ter zake van de be- of afhandeling van de claims tot vergoeding van nadeelcompensatie of vergelijkbare schadevergoeding komen voor rekening van Ontwikkelaar (voor zover de dan vigerende wet- en regelgeving dit toelaten).
2. De Gemeente zal Ontwikkelaar, als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, betrekken bij de behandeling van de bij de Gemeente ingediende verzoeken om vergoeding van nadeelcompensatie in verband met het beoogde Bouwplan. Daartoe zal de Gemeente Ontwikkelaar een kopie doen toekomen van bij haar ingediende verzoeken om vergoeding van nadeelcompensatie, zodat Ontwikkelaar eventueel in contact kan treden met degene die een verzoek tot vergoeding van nadeelcompensatie indient. Bovendien zal de Gemeente een kopie aan Ontwikkelaar doen toekomen van de ter zake uitgebrachte deskundigenadviezen, de door de Gemeente genomen beslissingen op verzoeken om vergoeding van nadeelcompensatie, de bij de Gemeente ingediende bezwaarschriften met betrekking tot door de Gemeente op dergelijke verzoeken genomen besluiten en de door de Gemeente genomen beslissingen op dergelijke bezwaarschriften. Ook zal de Gemeente Ontwikkelaar in de gelegenheid stellen schriftelijk en/of mondeling te reageren op bij de Gemeente ingediende verzoeken om vergoeding van nadeelcompensatie, op ter zake uitgebrachte deskundigenadviezen en op ter zake bij de Gemeente ingediende bezwaarschriften. De Gemeente zal bovendien de reactie van Ontwikkelaar in de besluitvorming betrekken. Ontwikkelaar dient ook tegelijkertijd de Gemeente op de hoogte te houden van contacten met degene die verzoekt om nadeelcompensatie en alle andere activiteiten welke in dit kader voor de Gemeente van belang kunnen zijn.

Artikel 6

Looptijd

De overeenkomst komt tot stand na ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen. De overeenkomst duurt voort totdat beide partijen aan hun verplichtingen hebben voldaan, zulks onverlet het bepaalde in de artikel 7.

Artikel 7

Ontbinding overeenkomst

1. Partijen kunnen deze overeenkomst tussentijds en zonder tussenkomst van de rechter door ontbinding beëindigen in de navolgende gevallen:
 - a. indien een der Partijen, ondanks schriftelijke ingebrekestelling en verzuim door de wederpartij, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst;
 - b. in het geval dat Ontwikkelaar onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard of aan Ontwikkelaar surseance van betaling is verleend;
 - c. indien het planologisch besluit voor het Bouwplan is geweigerd bij onherroepelijk besluit, dan wel indien het planologisch besluit voor het Bouwplan bij onherroepelijke uitspraak door de rechter is vernietigd;
 - d. Indien overige publiekrechtelijke toestemmingen benodigd voor de realisatie van het Bouwplan is/zijn geweigerd bij onherroepelijk besluit, dan wel indien het/de betreffende toestemming(en) voor de realisatie van het Bouwplan bij onherroepelijke uitspraak door de rechter is/zijn vernietigd.
2. Beëindiging door ontbinding geschiedt gemotiveerd bij aangetekende brief.
3. Een partij kan zich niet beroepen op de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 sub a tot beëindiging van de overeenkomst in geval de andere partij toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen, indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis een beëindiging niet rechtvaardigt.
4. Indien de overeenkomst op grond van artikel 7 lid 1 wordt beëindigd zal geen restitutie van de in artikel 3 lid 1 vermelde geldsom door de gemeente aan de Ontwikkelaar plaatsvinden.
5. Indien de overeenkomst op grond van artikel 7 lid 1 letter c en/of d wordt beëindigd, is Ontwikkelaar de bijdrage als bedoeld in artikel 3 lid 3 niet verschuldigd en zal de Gemeente, indien dit bedrag reeds door Ontwikkelaar is betaald, binnen 4 weken nadat onherroepelijk vaststaat dat een situatie als bedoeld in artikel 7 lid 1 sub c. of d. zich heeft voorgedaan, restitueren aan Ontwikkelaar.

Artikel 8

Overdracht contractpositie

1. Het is de Ontwikkelaar niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden, noch onredelijke voorwaarden aan haar toestemming verbinden.
2. De Gemeente zal bij overdracht door Ontwikkelaar van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst binnen het concern waar Ontwikkelaar onderdeel van uitmaakt deze toestemming geven, tenzij de Gemeente aantoont dat dit van haar niet verlangd kan worden.

Artikel 9

Geschillen

1. Partijen verplichten zich in te spannen om alle problemen en verschillen van inzicht die tijdens de uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen mochten rijzen, zo kort mogelijk na het constateren daarvan, voor zover mogelijk, in minnelijk overleg op te lossen. Als een probleem of verschil van inzicht niet aldus kan worden opgelost, is er sprake van een geschil.
2. Indien er sprake is van één of meer geschil(len) dan heeft ieder der Partijen het recht het geschil/de geschillen aanhangig te maken bij de rechtbank Noord Nederland, vestiging Groningen.

Artikel 10

Publicatie en terinzagelegging

De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet moet publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van het/de kadastrale perce(e)l(en) waar de overeenkomst betrekking op heeft, het kostenverhaalsgebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de Gemeente.

Artikel 11

Integriteitsclausule

Op de overeenkomst zijn de Beleidsregel Integriteit Vastgoed 2023 en de Beleidsregel Bibob gemeente Groningen 2022 van toepassing. Ontwikkelaar verklaart bekend te zijn met deze beleidsregels en zich bij het aangaan en de uitvoering van deze overeenkomst te conformeren aan hetgeen in deze beleidsregels is gesteld. Ontwikkelaar verklaart dat op het moment van het sluiten van deze overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is.

Artikel 12

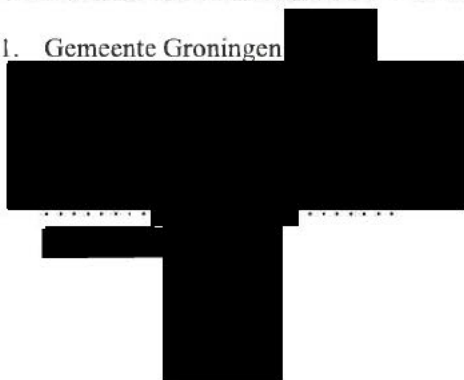
Bijlage

Aan deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden, de volgende bijlage:

1. Tekening van Plangebied d.d. met kenmerk

Aldus getekend te Groningen, d.d. 20/12 2024

1. Gemeente Groningen



2. Ontwikkelaar



B. Ziengs

