

Anterieure overeenkomst over kostenverhaal

Woningbouwplan Gealeloane in Augustinusga

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Achtkarspelen**, gevestigd aan Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01176356, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
(*naam*), ambtenaar bij de gemeente Achtkarspelen, op grond van het "Mandaatbesluit 2025" Achtkarspelen, in werking getreden op 1 januari 2025, welke volmacht is gebaseerd op artikel 171 van de Gemeentewet,
hierbij handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester d.d. 1 september 2026, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. (*personalia*),
hierna te noemen: "**de Initiatiefnemer**";

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna ook gezamenlijk te noemen: "de Partijen";

Nemen het volgende in aanmerking:

- a. De Initiatiefnemer is voornemens om voor eigen rekening en risico drie (3) vrijstaande woningen met de daarbij behorende voorzieningen te ontwikkelen en realiseren. Het Ontwerp (**Bijlage 1**) toont de verbeelding van het Woningbouwplan.
Bij het Woningbouwplan is betrokken het perceel gelegen aan de Gealeloane, kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie C, nummer 2125, te Augustinusga betrokken, voor een gedeelte ter grootte van ongeveer 4450 m2, hierna te noemen: "**het Kostenverhaalsgebied**". Het perceel is nader aangeduid op de Kaart (**Bijlage 2**). De Initiatiefnemer is eigenaar van dit perceel.
- b. Het Woningbouwplan past niet binnen het vigerende Omgevingsplan en betreft een zogenoemde kostenverhaalsplichtige activiteit in de zin van artikel 8.13 Ob en artikel 13.11 Ow.
- c. De Gemeente is bereid om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen en het Woningbouwplan mogelijk te maken door middel van het verlenen van Bopa.
- d. Voorts is medewerking van de Gemeente noodzakelijk in verband met de aanleg of wijziging van of aansluiting op de (toekomstige) Openbare ruimte.
- e. De Gemeente is bij het mogelijk maken van een kostenverhaalsplichtige activiteit verplicht om de afdwingbare kosten die zij daarvoor maakt, ingevolge artikel 13.11 Ow en de afdwingbare financiële bijdragen, ingevolge artikel 13.23 Ow, te verhalen op de Initiatiefnemer op grond van afdeling 13.6 en 13.7 Ow. Dit is mogelijk langs privaatrechtelijke weg bij overeenkomst of langs publiekrechtelijke weg in een te wijzigen Omgevingsplan of Bopa. Langs privaatrechtelijke weg kunnen ook afspraken gemaakt worden over de vrijwillige financiële bijdragen voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, ingevolge artikel 13.22 Ow. Tevens mogen overige afspraken worden gemaakt.
- f. Partijen wensen met betrekking tot het Woningbouwplan deze Overeenkomst over Kostenverhaal aan te gaan; hierna te noemen: "**de Overeenkomst**". Dit betreft een overeenkomst in de zin van artikel 13.13 lid 3 en 13.18 lid 1 Ow.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Definities

In deze overeenkomst worden de volgende definities gehanteerd:

- Awb: de Algemene wet bestuursrecht.
- Besluiten: de relevante bestuursrechtelijke procedures (bezwaar/hoger) beroep of voorlopige voorziening), waaronder maar niet beperkt tot het vaststellen van een wijziging van het Omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) en/of het verlenen van andere benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen.
- Betrokken percelen: de in de Overeenkomst genoemde percelen waar het Woningbouwplan gerealiseerd wordt en de (toekomstige) Openbare ruimte wordt aangelegd of gewijzigd.
- Bopa: Buitenplanse omgevingsplan activiteit; een activiteit die niet past binnen het Omgevingsplan of niet vergunningsvrij is.
- BW: het Burgerlijk Wetboek.
- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen.
- CPI: de Consumenten Prijs Index.
- DO: het Definitief Ontwerp.
- Gemeente: de gemeente Achtkarspelen.
- Initiatiefnemer: (*naam*).
- Kostenverhaalsgebied: het gebied waarin de kosten worden gemaakt gelegen aan de Gealeloane in Augustinusga (bijlage 2).
- Ob: het Omgevingsbesluit.
- (toekomstige) Openbare ruimte: de niet uitgeefbare gronden gelegen binnen het Kostenverhaalsgebied.
- Omgevingsplan: het vigerende Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen en de wijziging daarvan; het omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Ow.
- Overeenkomst: de onderhavige Anterieure overeenkomst voor kostenverhaal.
- Ow: de Omgevingswet.
- Plankosten: de in artikel 9 bedoelde kosten en bijdragen die voor rekening van de Initiatiefnemer komen.
- Partijen: de Initiatiefnemer en de Gemeente samen.
- Publieke Voorzieningen: de werken, werkzaamheden en maatregelen benodigd voor het Woningbouwplan bestaande uit de (toekomstige) Openbare ruimte.
- Raad: de raad van de gemeente Achtkarspelen.
- VO: het Voorlopig Ontwerp.
- Woningbouwplan: drie woningen met de daarbij behorende voorzieningen.
- Woonrijp maken: het afwerken van de (toekomstige) Openbare ruimte.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder en op welke wijze de Gemeente in beginsel medewerking zal verlenen aan het Woningbouwplan van de Initiatiefnemer en de betaling van de kosten, bijdragen en nadeelcompensatie door de Initiatiefnemer aan de Gemeente.

Artikel 2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De randvoorwaarden en uitgangspunten die de Gemeente stelt aan het Woningbouwplan zijn opgenomen in de volgende documenten:

- a. De Welstandsnota: 'Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen';
- b. Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Achtkarspelen (**Bijlage 4**);
- c. Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid: 'Kadernota inkoop en aanbesteden 2018' (**Bijlage 5**).

Artikel 3 Bopa en publiekrechtelijk voorbehoud

- a. Het Woningbouwplan past niet binnen het vigerende Omgevingsplan gemeente Achtkarspelen. De nieuwe functies moeten worden: "Wonen", "Tuin", "Groen", "Verkeer" en "Water".
- b. De Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het aanleveren aan de Gemeente van alle relevante informatie en (omgevings)onderzoeken die nodig zijn voor een Bopa ten behoeve van het Woningbouwplan. De Gemeente draagt voor rekening van de Initiatiefnemer zorg voor de toetsing van de informatie en onderzoeken. De kosten daarvan zijn voor rekening van de Initiatiefnemer en vervat in de kosten en bijdragen genoemd in artikel 9 van deze Overeenkomst.
- c. De Initiatiefnemer dient de vergunningsaanvraag Bopa ten behoeve van de realisatie van het Woningbouwplan in. Na ontvangst van een complete en ontvankelijke aanvraag, spant de Gemeente zich ervoor in de Omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk te verlenen.
- d. De afstemming door de Gemeente met de Initiatiefnemer over de Bopa laten de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente en haar bestuursorganen onverlet.
- e. Er is aan de zijde van de Gemeente nimmer sprake van wanprestatie indien het handelen naar deze verantwoordelijkheden en bevoegdheden eist dat zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in overeenstemming zijn met de aard en strekking van deze Overeenkomst, c.q. nadelig zijn voor het Woningbouwplan.

Artikel 4 Woningbouwplan en bijzondere verplichtingen Initiatiefnemer

- a. Het Woningbouwplan betreft de bouw van drie (3) vrijstaande woningen met de daarbij behorende voorzieningen.
- b. De Initiatiefnemer realiseert per woning minstens 2,4 parkeerplekken voor personenauto's op eigen grond. De Initiatiefnemer en opvolgende eigenaren en gebruikers van de woningen zijn verplicht de parkeerplekken in stand te houden.
- c. De Initiatiefnemer is verplicht de bomen, boomwallen en watergangen aan te leggen en in stand te houden conform het landschappelijk inpassingsplan, waarvan het ontwerp is bijgesloten als **bijlage 3**, en de voorschriften van de Bopa. Tijdens de bouw moeten de bestaande bomen in de openbare ruimte aan de Gealeloane worden beschermd om beschadiging te voorkomen.
- d. Om de instandhouding van de parkeerplekken, bomen en watergangen te waarborgen, is de Initiatiefnemer verplicht om aan kopers en/of zakelijk gerechtigden van de betrokken percelen de volgende verplichting op te leggen en bij notariële akte vast te leggen:

A. Handhaven parkeerplekken

Koper is verplicht minimaal 2,4 parkeerplekken voor personenauto's op eigen grond in stand te houden.

B. Handhaven bomen en watergangen

Koper is verplicht de zich op het perceel grond bevindende bomen, boomwallen en bestaande watergangen te handhaven.

Het verwijderen van bomen, boomwallen, de andere opgaande beplanting of watergangen mag alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

C. Kwalitatieve verplichting

De verplichtingen onder A en B worden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan koper, zodat deze verplichting ook zal gelden voor volgende eigenaren, gebruikers en beperkt gerechtigden van het perceel grond.

Ontwerpen en aanvraag Omgevingsvergunning(en) BOPA

- e. De Initiatiefnemer heeft het Ontwerp ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente. Eventuele gemeentelijke op/aanmerkingen op het Ontwerp zal de Initiatiefnemer verwerken en meenemen in het Definitief Ontwerp (DO).
- f. Het DO wordt ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente ten behoeve van het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een Bopa (ruimtelijk). Deze zal het DO toetsen. De toetsing/accordering van de Gemeente laat onverlet dat de Initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is en blijft voor de inhoud van de bovengenoemde ontwerpen.
- g. De Initiatiefnemer is verplicht om een (ontvankelijke) aanvraag voor de Omgevingsvergunning(en) voor een Bopa (gefaseerd, ruimtelijk en technisch deel) in te dienen ten behoeve van de realisatie

van het Woningbouwplan met inachtneming van de randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen in artikel 2 van deze Overeenkomst.

- h. Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente af te wijken van het goedgekeurde DO in de aanvraag Omgevingsvergunning(en) voor de Bopa (technisch deel) ongeacht of deze wijziging past binnen de vergunde Bopa (ruimtelijk deel) en evenmin bij de realisatie daarvan.

De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Kleine technische aanpassingen en wijzigingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving zullen doorgaans mogelijk zijn. De Gemeente kan aan de toestemming wel nadere voorwaarden verbinden.

Realisatie

- i. De Initiatiefnemer zal het Woningbouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. De Initiatiefnemer draagt, in overleg en na goedkeuring van de Gemeente en de betrokken nutsbedrijven, voor eigen rekening en risico zorg voor de aansluiting van het Woningbouwplan op de riolering, de nutsvoorzieningen en de Openbare Ruimte. De Initiatiefnemer vraagt de benodigde aansluitingen tijdig aan bij de Gemeente en de nutsbedrijven.
- j. De Initiatiefnemer is verplicht om na het onherroepelijk worden van de hiervoor in lid h van dit artikel bedoelde Omgevingsvergunning(en) binnen twee (2) jaar te starten met de realisatie van het Woningbouwplan en dit vervolgens in een (1) ononderbroken bouwstroom te voltooien zodat het Woningbouwplan binnen drie (3) jaar na start bouw kan worden opgeleverd. Indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in dit artikellid dan kan de Gemeente besluiten tot (terug)wijziging van de functie/het gebruik en/of intrekken van de Omgevingsvergunning. De Initiatiefnemer is in dat geval niet gerechtigd tot het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie en/of schadevergoeding op straffe van de boete opgenomen in artikel 12. Partijen zullen zich inspannen om intrekking te voorkomen en elkaar op de hoogte te houden van eventuele vertragingen met betrekking tot het Woningbouwplan.

Artikel 5 Publieke Voorzieningen

- a. De gemeente heeft de Openbare ruimte van het perceel kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie C, nummer 1663, groot 438 m² in beheer. Het perceel staat bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers nog geregistreerd ten name van wijlen (*naam*). De gemeente verklaart de openbare ruimte langer dan twintig (20) jaar te beheren. Dit perceel wordt derhalve voor een gedeelte van circa 70 m² betrokken binnen het Kostenverhaalsgebied.
- b. Ten behoeve van het Woningbouwplan zijn de volgende werken, werkzaamheden en maatregelen benodigd:
- de aanleg of wijziging van of aansluiting op de (toekomstige) Openbare ruimte, in het bijzonder:
 - de sloot en groenstrook aan de westzijde van het Woningbouwplan, op en rond de erfgrans;
 - inritten;
 - aanleg van en aansluiting op riolering, elektriciteitskabels en kabels voor dataverkeer.
 - Indien en voor zover er compensatie nodig is van natuurwaarden en/of groenvoorzieningen en/of watervoorzieningen die verloren gaan door het Woningbouwplan, wordt dit opgenomen in het DO. De verantwoordelijkheid en kosten voor eventuele benodigde compensatie komen voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.

De bovengenoemde werken, werkzaamheden en maatregelen hierna ook samen te noemen: “**de Publieke Voorzieningen**”.

- c. De Publieke Voorzieningen worden door (of in opdracht van) en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer gerealiseerd.
- d. De Initiatiefnemer is verplicht om uiterlijk binnen zes (6) maanden na oplevering van het Woningbouwplan te starten met het Woonrijp maken van de (toekomstige) Openbare ruimte en deze werkzaamheden vervolgens in een (1) aaneengesloten bouwstroom binnen zes (6) maanden te voltooien. De Gemeente toetst de bestekken en tekeningen en houdt toezicht en controle op de uitvoering. De kosten daarvan zijn voor rekening van de Initiatiefnemer en zijn vervat in de kosten en bijdragen genoemd in artikel 8 van deze Overeenkomst. De betaling van deze kosten en bijdragen wordt ook geregeld in artikel 8.
- e. De voorgenomen wijze en planning van materialisatie van de (toekomstige) Openbare ruimte wordt door de Initiatiefnemer tijdig voor de start van de realisatie van het Woningbouwplan ter

goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. De materialisatie dient te passen binnen het gemeentelijke Handboek Openbare Ruimte. Onder materialisatie van de (toekomstige) Openbare ruimte wordt onder andere begrepen: locatie en wijze van aansluiting op nutsvoorzieningen en riolering, afmeting en type bestrating van de inritten, aanleg en kap van bomen, werkzaamheden aan sloten.

- f. De aanbestedingsplicht van de Gemeente, die ziet op werkzaamheden die plaatsvinden aan de Openbare Ruimte, wordt doorgelegd aan de Initiatiefnemer. Het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid is van toepassing. De Initiatiefnemer is gehouden tot naleving van dit beleid. De Initiatiefnemer is verplicht de realisatie van de Openbare Voorzieningen aan te besteden volgens het gemeentelijke aanbestedingsbeleid en met inachtneming van de nationale of Europese geldende wettelijke regels. De Gemeente machtigt de Initiatiefnemer voor zover vereist tot het voeren van de aanbestedingsprocedures. Voor zover de Initiatiefnemer de in dit lid genoemde verplichtingen geheel of gedeeltelijk niet nakomt, komen alle juridische en/of financiële gevolgen van dit niet-nakomen voor rekening van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor alle risico's op dit punt en neemt alle kosten van eventueel hierover te voeren procedures voor haar rekening. Tevens vrijwaart de Initiatiefnemer de Gemeente voor alle aanspraken van derden als gevolg van het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van enige verplichting genoemd in dit artikellid. Onder 'gevolgen' en 'aanspraken' in de zin van dit artikellid, worden mede begrepen alle sancties, boetes, aanslagen, facturen, bevelen, geboden en verboden, die zijn opgelegd en/of uitgebracht door Europese en/of nationale rechters en/of autoriteiten, ook al zijn ze op naam van de Gemeente gesteld.
- g. Na realisatie van de (toekomstige) Openbare ruimte, inspectie en goedkeuring door de Gemeente worden de daarbij betrokken percelen van de Initiatiefnemer in beheer overgedragen aan de Gemeente. Er is in beginsel geen sprake van de overname van eigendom van gronden. Mocht overdracht van Openbare ruimte door de Initiatiefnemer aan de Gemeente noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld om de kadastrale grenzen te corrigeren, dan bedraagt de koopsom voor de Openbare ruimte één euro (€ 1,00) en komen de kosten van de overdracht volledig voor rekening van de Initiatiefnemer.

Artikel 6 Aansprakelijkheid en verzekering

- a. Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door de Initiatiefnemer en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Woningbouwplan en/of de Publieke Voorzieningen, worden door de Initiatiefnemer ongedaan gemaakt c.q. aan de Gemeente vergoed (de keuze hiertussen zullen Partijen in overleg maken). In opdracht van de Initiatiefnemer zal in verband met het voorgaande voor aanvang van werkzaamheden door en voor rekening van de Initiatiefnemer een onafhankelijke derde worden aangewezen die in het Kostenverhaalsgebied en de belendende percelen, een nulmeting zal uitvoeren.
- b. De Initiatiefnemer draagt voor zorg voor het tijdig (doen) afsluiten van CAR-verzekeringen of vergelijkbare verzekeringen krachtens welke adequate dekkingen van risico's, in het bijzonder van de wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden, zijn verzekerd. De Initiatiefnemer verschaft de Gemeente op verzoek een kopie van de polis(sen).

Artikel 7 Nadeelcompensatie/risicoanalyse

- a. Het totaal van de door de Gemeente, in verband met het Initiatief, te verlenen Omgevingsvergunning danwel in geval van een niet-vergunningplichtige activiteit/gebruik de melding en kennisgeving daarvan of de start van de uitvoering, aan derden te betalen schade ex afdeling 4.5 Awb in samenhang met afdeling 15.1 Ow en eventueel andere nadeelcompensatie komen ten laste van de Initiatiefnemer.
- b. Ter uitvoering van het bovenstaande onder a. zal de Gemeente aan de Initiatiefnemer telkens facturen sturen die door de Initiatiefnemer worden voldaan binnen de op de factuur vermelde termijn en volgens de op de factuur aangegeven betalingsinformatie.
- c. De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk van aanvragen om nadeelcompensatie op de hoogte stellen en bij de behandeling van de aanvraag betrekken. Bij betwisting zal de Gemeente de schadeclaim met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden en de Initiatiefnemer afhandelen.

Artikel 8 Kosten en financiële bijdragen

- a. Voor rekening van de Initiatiefnemer komen alle mogelijke kosten en bijdragen die verband houdend met het Woningbouwplan. Daaronder vallen in ieder geval:

Omschrijving	Vindplaats	Nadere omschrijving	Bedrag
Plankosten	Art 13.11 OW/bijlage IV kostensoortlijst	Direct gerelateerd aan het woningbouwplan	€ 7.132,-
Nadeelcompensatie	Art 13.11 OW/bijlage IV kostensoortlijst		P.M.

- b. De kosten en bijdragen genoemd in bij lid a van dit artikel zijn niet met omzetbelasting belast. Als toch blijkt dat betaling plaatsvindt voor een met omzet belaste prestatie, zal de omzetbelasting op eerste verzoek van de Gemeente alsnog door de Initiatiefnemer worden voldaan.
- c. De Gemeente reikt de Initiatiefnemer een factuur uit ten behoeve van de verschuldigde betaling. De Initiatiefnemer betaalt de factuur voor de Plankosten binnen 30 dagen. Indien de Initiatiefnemer een factuur niet tijdig betaalt, stuurt de Gemeente eerst een aanmaning. Als betaling daarna uitblijft, is de Initiatiefnemer zonder nadere ingebrekestelling in verzuim. De Initiatiefnemer is alsdan aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.
- d. De kosten en bijdragen genoemd in lid a, voor wat betreft de plankosten, van dit artikel worden jaarlijks, voor het eerst per 1 juli 2027, geïndexeerd op basis van het jaargemiddelde van het voorgaande jaar van de Consumenten Prijs Index (**CPI**) reeks alle huishoudens volgens de prijsindex 2015=100.
- e. De in lid a van dit artikel genoemde kosten en bijdragen is Initiatiefnemer verschuldigd ongeacht of in hoogste instantie blijkt dat: de verleende Bopa (ruimtelijk en technisch deel) niet onherroepelijk wordt.
- f. Indien meer of minder kosten en bijdragen nodig zijn voor het Woningbouwplan vindt geen nacalculatie plaats. De Initiatiefnemer en de gemeente doen uitdrukkelijk afstand van de bevoegdheid om de genoemde kosten en bijdragen terug te vorderen als onverschuldigd betaald.
- g. Naast de hiervoor benoemde kosten en bijdragen is de Initiatiefnemer voor de benodigde Omgevingsvergunningprocedure(s) leges verschuldigd conform de Legesverordening van de Gemeente. Deze kosten zullen afzonderlijk van de afspraken in deze Overeenkomst aan de Initiatiefnemer worden gefactureerd.
- h. Zolang een factuur, waarvan de betalingstermijn is verstreken, niet is voldaan, is de Gemeente gerechtigd de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten. Totdat de kosten en bijdragen genoemd in deze Overeenkomst en de leges zijn voldaan danwel daarvoor een garantie is gesteld geldt een bouwverbod.

Artikel 9 Samenwerking

De Initiatiefnemer en de Gemeente verschaffen elkaar de (financiële) informatie over de uitvoering van de Overeenkomst die redelijkerwijs voor de andere partij van belang kan zijn.

Artikel 10 Communicatie en Participatie

De Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor communicatie en participatie in de zin van de Omgevingswet en het gemeentelijk beleid, met inachtneming van de betreffende wet- en regelgeving en na voorafgaande goedkeuring van de Gemeente.

Artikel 11 Totstandkoming

- a. De Partijen onderkennen dat tussen hen pas juridische binding ontstaat als deze Overeenkomst door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend.
- b. Van gemeentezijde geschiedt ondertekening nadat het College ex artikel 160 lid 1 van de Gemeentewet heeft besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst.

- c. De Initiatiefnemer en de Gemeente kunnen besluiten om af te wijken van de Overeenkomst. Op een dergelijke afwijking van de Overeenkomst kunnen de Initiatiefnemer en de Gemeente slechts een beroep doen, indien deze schriftelijk tussen de Partijen is overeengekomen.

Artikel 12 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- a. Bij niet-nakoming door een Partij van enige verplichting, opgenomen in of voortvloeiende uit deze Overeenkomst, verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde redelijke termijn om alsnog na te komen, aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,- (zegge: euro) per overtreding, te vermeerderen met € 1.000,- voor elke dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 100.000,-.
- b. Daarnaast behoudt de wederpartij het recht om van de nalatige partij nakoming te vorderen en/of schadevergoeding, indien de werkelijke schade het bedrag van de boete te boven gaat.
- c. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk. In de ingebrekestelling krijgt de partij die niet nakomt een termijn van veertien (14) dagen danwel een andere redelijke termijn om alsnog na te komen.
- d. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om binnen de gestelde redelijke termijn aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te voldoen.
- e. In geval van verzuim is de wederpartij gerechtigd om de Overeenkomst (tussentijds) te ontbinden en naast de boete (vervangende) schadevergoeding te vragen.

Artikel 13 Bestuursrechtelijke procedures

- a. De Initiatiefnemer en de Gemeente zullen zich, ieder met inachtneming van hun specifieke taken en (publiekrechtelijke) bevoegdheden inspannen om de relevante bestuursrechtelijke procedures (bezwaar/hoger) beroep of voorlopige voorziening), waaronder maar niet beperkt tot het verlenen van een Bopa en/of het verlenen van andere benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen of goedkeuringen met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.
- b. Voor zover de Gemeente zelf de in dit artikel bedoelde besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen, waarbij de Initiatiefnemer zich maximaal zal inspannen voor tijdige indiening van ontvankelijke aanvragen ter zake van door de Initiatiefnemer benodigde besluiten van overheidswege en zal alle handelingen verrichten die redelijkerwijs van haar gevergd kunnen worden in het kader van het doorlopen van de desbetreffende publiekrechtelijke procedures (waaronder het, zo nodig in overleg met de Initiatiefnemer, als partij of belanghebbende voeren van bezwaar- en beroepsprocedures).
- c. Tenzij de Initiatiefnemer of de Gemeente aantoonbaar nalatig is geweest, zullen de Initiatiefnemer of de Gemeente nimmer, op welke wijze dan ook, jegens elkaar aansprakelijk zijn, indien de in dit artikel bedoelde besluiten niet worden genomen, dan wel in het kader van bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures of verzoeken om voorlopige voorziening ter zake van of vernietiging van de in dit artikel bedoelde besluiten. De uitsluiting van aansprakelijkheid strekt zich (ook) uit over de gevolgen van beslissingen van rechterlijke instanties, Gedeputeerde Staten van de provincie en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Artikel 14 Duur, tussentijdse ontbinding

- a. De Overeenkomst eindigt doordat het Woningbouwplan overeenkomstig de Omgevingsvergunning(en) gereedgemaakt is en alle overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst of naar aanleiding van de Overeenkomst tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente verschuldigde betalingen zijn gedaan en overige verplichtingen zijn nagekomen en de Initiatiefnemer en de Gemeente over en weer schriftelijk hebben verklaard dat de Overeenkomst is beëindigd.
- b. De Overeenkomst eindigt tussentijds zonder de verplichting tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien de Initiatiefnemer surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Tussentijdse ontbinding is ook mogelijk in geval van verzuim. De Initiatiefnemer is dan verplicht de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet door de Initiatiefnemer zijn betaald,

op eerste verzoek aan de Gemeente te voldoen. Indien ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is de Initiatiefnemer aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

- c. De Overeenkomst zal van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst zijn ontbonden, zonder dat de Partijen wederzijds tot enige schadevergoeding verplicht zijn, indien de Bopa (ruimtelijk) niet binnen een termijn van een (1) jaar na inwerkingtreding van de Overeenkomst wordt vastgesteld of de Bopa (ruimtelijk) niet wordt verleend. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.

Artikel 15 Contractoverneming

- a. De Initiatiefnemer is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst aan een derde over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- b. De Gemeente zal wanneer de Initiatiefnemer om toestemming vraagt voor een overdracht als bedoeld in lid a van dit artikel haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 16 Geheimhouding

De Initiatiefnemer en de Gemeente zullen niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van de andere partij aan derden informatie verschaffen met betrekking tot het in de Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen de Initiatiefnemer en de Gemeente uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij de Initiatiefnemer of de Gemeente hiertoe wettelijk verplicht is.

Artikel 17 Geldigheid van bepalingen

Indien een bepaling van de Overeenkomst als nietig, vernietigbaar, onwettig of anderszins niet-bindend moet worden beschouwd, zal deze bepaling, voor zover nodig, uit de Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benadert. De overige bepalingen van de Overeenkomst blijven in dat geval onverkort van kracht.

Artikel 18 Toepasselijk recht en geschillen

- a. De Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- b. Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland te Leeuwarden. Van een geschil is sprake indien de Initiatiefnemer of de Gemeente het als zodanig aanmerkt.
- c. In geval van een geschil trachten de Partijen minnelijk tot een oplossing te komen. Indien Partijen niet minnelijk tot een oplossing komen, dan kan het geschil worden voorgelegd aan de in lid b van dit artikel genoemde rechter.

Artikel 19 Verwerking persoonsgegevens

De gemeente verwerkt persoonsgegevens ten behoeve van de uitvoering van de overeenkomst. Op grond van artikel 6 lid 1 sub b van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679 (AVG) is de verwerking van persoonsgegevens voor dit doel rechtmatig.

Artikel 20 Publicatie en terinzagelegging

De Initiatiefnemer verklaart ermee bekend te zijn dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet de Overeenkomst gedurende zes weken ter inzage dient te leggen op het gemeentehuis, en elektronisch door publicatie van de Overeenkomst op de website van de Gemeente. De Gemeente dient binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst in het Gemeenteblad kennis te geven van de terinzagelegging van de Overeenkomst. Partijen stemmen in met de concept-kennisgeving

Artikel 21 Bijlagen en rangorde

- a. Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen integraal onderdeel uit:
 1. Ontwerp
 2. Kaart met kostenverhaalsgebied
 3. Concept landschappelijke inpassing
 4. Handboek inrichting openbare ruimte met bijlagen
 5. Kadernota inkoop en aanbesteding
 6. Zakelijke omschrijving
- b. Indien en voor zover strijdigheid bestaat tussen deze Overeenkomst en het in een bijlage vermelde, prevaleert de Overeenkomst, tenzij de Partijen onderling overeenkomen dat in dat geval de betreffende bijlage dient te prevaleren.

Aldus in tweevoud getekend en opgemaakt te Buitenpost op 10 september 2026,

Gemeente Achtkarspelen
Namens deze *(naam)*

(naam)
