

EXPLOTATIE-OVEREENKOMST
MARSLANDEN

Gemeente Hardenberg/
Marslanden B.V.



INHOUDSOPGAVE

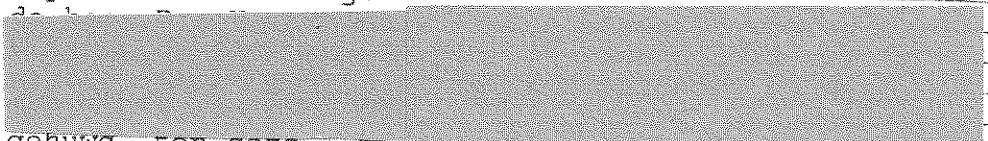
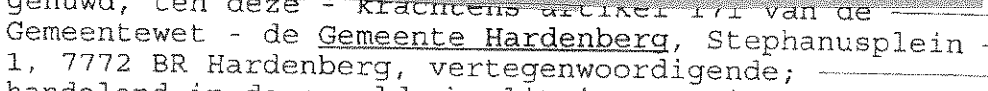
Artikel 1a	Definities
Artikel 1b	Bijlagen
Artikel 2	Doel en duur van de exploitatie-overeenkomst
Artikel 3	Verplichtingen van de gemeente
Artikel 4	Verplichtingen van de vennootschap
Artikel 5	Stuurgroep en contactgroep ter voorbereiding en begeleiding van de realisatie
Artikel 6	Bestemmingsplan Marslanden
6.1	algemeen
6.2	vorm van het bestemmingsplan
6.3	inhoud van het bestemmingsplan
	A. woongebied
	B. hoofdstructuur
6.4	realisatie van het bestemmingsplan (woongebied Marslanden 1)
6.5	bouw- en woonrijp maken
Artikel 7	Projectbureau Marslanden
Artikel 8	Betaling van de kosten
Artikel 9	Planschade
Artikel 10	Vervreemding en overdracht contractpositie
Artikel 11	Ontbinding
Artikel 12	Baatbelasting
Artikel 13	Onvoorziene omstandigheden
Artikel 14	Geschillenbeslechting
Artikel 15	Slotbepalingen

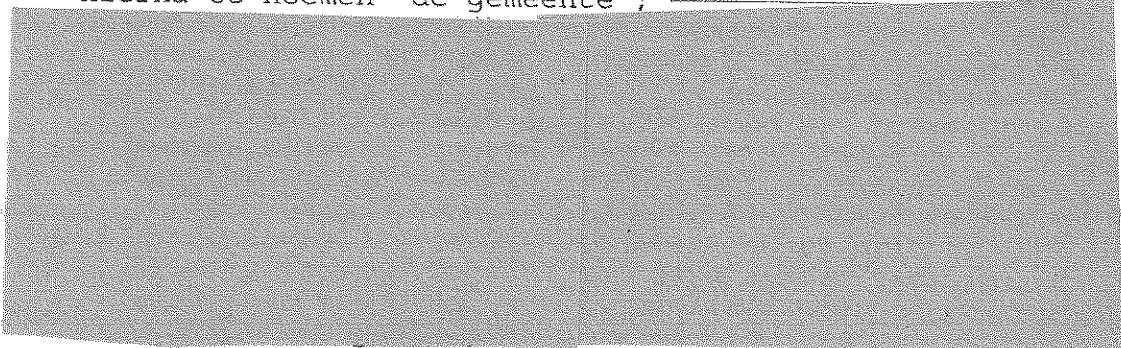
EXPLOITATIE-OVEREENKOMST MARSLANDEN

11 september 1997.

RS.no.

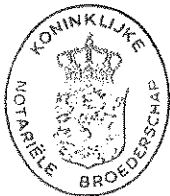
Heden, elf september negentienhonderd zeven en negentig,
verschenen voor mij, Mr Simon van den Berg, notaris ter
standplaats Hardenberg:

1. 

gehuwd, ten deze - krachtens artikel 171 van de
Gemeentewet - de Gemeente Hardenberg, Stephanusplein -
1, 7772 BR Hardenberg, vertegenwoordigende;
handelend in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van
het besluit van de gemeenteraad van acht en twintig -
mei negentienhonderd zeven en negentig;
hierna te noemen "de gemeente";


ten deze handelende als gezamenlijk bevoegde
bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid: Marslanden B.V., gevestigd te 
 en als zodanig gemelde
vennootschap ten deze rechtsgeldig
vertegenwoordigende;
hierna te noemen "de vennootschap".

In aanmerking nemende dat:

- A. de gemeente een structuurschets voorbereidt voor het
gebied "Marslanden". In dit gebied zullen over de
periode negentienhonderd zeven en negentig tot en met
twee duizend zeventien circa één duizend negenhonderd
woningen en circa vijf en veertig hektaren kantoren-
en bedrijfsterrein met bijbehorende voorzieningen
worden gerealiseerd;
- B. de ontwikkeling van het gebied Marslanden in twee
bestemmingsplannen zal plaatsvinden, Marslanden 1 en
Marslanden 2. De looptijd per bestemmingsplan zal
ongeveer tien jaar bedragen. In elke bestemmingsplan
wordt een gedeelte van de woon- en bedrijfslocatie



- ontwikkeld; _____
- C. de gemeente en de vennootschap op negentien december - negentienhonderd vijf en negentig een intentie- _____ overeenkomst hebben gesloten met als doel te _____ onderzoeken of gekomen kan worden tot het sluiten van een exploitatie-overeenkomst voor de realisatie van _____ het woongebied van Marslanden 1; _____
- D. in Marslanden 1 in de periode negentienhonderd zeven - en negentig tot en met twee duizend zeven onder andere één duizend veertig woningen zullen worden gerealiseerd; _____
- E. de vennootschap in het woongebied van Marslanden 1 de beschikking heeft over ongeveer vijf en zestig _____ hektaren grond, hetzij door economische _____ eigendomsoverdracht, hetzij door koopovereenkomsten, - die er toe leiden dat over de grond kan worden _____ beschikt zodra het mogelijk is om te bouwen (bijlage - 13); _____
- F. de gemeente als uitgangspunt hanteert dat de aanleg en inrichting van de woonbebouwing kwalitatief moet vol- _____ doen aan de door haar te stellen eisen en dat voor de realisatie financiële zekerheid wordt gegeven. _____ De woonbebouwing wordt uitgevoerd volgens het volks- - huisvestingsbeleid van de gemeente. _____ De vennootschap is bereid om te voldoen aan de voor- - waarden die de gemeente in dit kader zal stellen; de - vennootschap gaat daarbij uit van een integrale ont- - wikkeling van het woongebied van Marslanden 1. _____
- G. de gemeente en de vennootschap na gezamenlijk onder- - zoek op basis van de intentie-overeenkomst hebben _____ besloten dat de realisatie van het woongebied in Mars- landen 1 plaats zal vinden op basis van het einddocu- ment (bijlage 1), het ontwerp-bestemmingsplan en de - exploitatie-overeenkomst, die is gebaseerd op de ex- - ploitatie-verordening en die hierbij tussen de gemeen- te en de vennootschap wordt aangegaan. _____
- H. de raad van de gemeente teneinde deze overeenkomst te kunnen afsluiten een kostenverhaalsbesluit heeft geno- men, vastgesteld de dato acht en twintig mei _____ negentienhonderd zeven en negentig. _____

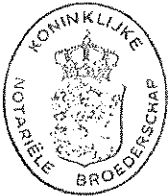
Verklaren te zijn overeengekomen als volgt: _____

Artikel 1a _____

Definities. _____

Bestemmingsplan Marslanden 1 _____

Het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan met _____



bijbehorende bijlagen de dato drie juni negentienhonderd zeven en negentig voor de ontwikkeling van Marslanden, — bijgevoegd als biilage 2; de realisatie van het — bestemmingsplan heeft een looptijd van tien jaren; in dit plan wordt een gedeelte woningbouw en een gedeelte — bedrijfsbebouwing gerealiseerd. —

Bouwrijp maken.

Het overeenkomstig de op te stellen bestekken en — technische omschrijvingen en onder toezicht van de — gemeente aanleggen of doen aanleggen van voorzieningen — voor openbaar nut, zodanig dat de grond geschikt is voor de aanvang van de bebouwing. —

Tot het bouwrijp maken behoren tevens de terzake van de — hiervoor genoemde werkzaamheden en werken in de bestekken en technische omschrijvingen opgenomen onderhoudsver- — plichtingen alsmede het treffen van waar nodig tijdelijke voorzieningen. —

Burgemeester en wethouders.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg. —

Deelplan.

Onderdeel van de uitwerking van het woongebied van — Marslanden 1 in drie deelplannen. Elk deelplan omvat — ongeveer driehonderd vijftig woningen en een periode van drie en een half jaar. —

Twee deelplannen zullen nog worden uitgewerkt in de vorm van een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO. —

Exploitatie-bijdrage.

Partijen zijn een exploitatie-opzet overeengekomen de — dato één april negentienhonderd zes en negentig, die is — verwerkt in een kostenverhaalsbesluit. Op basis van het — kostenverhaalsbesluit is een exploitatie-bijdrage — overeengekomen die door de vennootschap zal worden — betaald aan de gemeente. —

Exploitatie-overeenkomst.

Deze overeenkomst waarin de juridische en financiële — voorwaarden en uitgangspunten worden omschreven waaronder de realisatie van het woongebied behorend tot Marslanden 1 zal plaatsvinden. De exploitatie-overeenkomst voldoet — aan de Exploitatieverordening gemeente Hardenberg 1997. — Gemeente. —

De gemeente Hardenberg. —

Hoofdstructuur.

De (bovenwijkse) voorzieningen, die hetzij door of namens de vennootschap, hetzij door of namens de gemeente worden aangelegd op basis van een overeengekomen financiële —



verrekening met bijbehorende toelichting en tijdsplan- --
ning, bijgevoegd als bijlage 3. Realisatie door de ---
vennootschap vindt pas plaats nadat de door de vennoot- -
schap opgestelde bestekken en tekeningen door de gemeente
zijn goedgekeurd. ---

Marslanden 1.

Het gebied ten noorden van de N34 dat tot woon- en ---
werkgebied wordt ontwikkeld, zoals aangegeven op de kaart
behorend bij het ontwerp-bestemmingsplan (zie bijlage 2).

Openbare ruimte.

Het gedeelte van de binnen het woongebied casu quo het ---
bedrijfsgebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een --
openbaar karakter krijgt in de zin van de APV, met ---
inbegrip van alle voorzieningen van openbaar nut. ---

Voorzieningen voor openbaar nut.

De voorzieningen, bestemd voor openbaar nut, die in of in
de directe omgeving van het woongebied en ---
maatschappelijke casu quo stedelijke voorzieningen worden
gerealiseerd. ---

Realisatie.

~~Het geheel van maatregelen, inrichtingen en~~
werkzaamheden met betrekking tot de voorbereiding en ---
vaststelling van planologische maatregelen, de verwerving
van gronden, de voorbereiding en uitvoering van het bouw-
en woonrijp maken, de aanleg, inrichting en overdracht ---
van de openbare ruimte, de gronduitgifte, de oprichting
van woon- en andersoortige bebouwing zoals dit in het ---
kader van deze exploitatie-overeenkomst door partijen ---
wordt uitgevoerd. Deze overeenkomst heeft primair ---
betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan ---
Marslanden 1 waarin woningbouw (met bijbehorende ---
voorzieningen) zal worden gerealiseerd. ---

Structuurschets Marslanden.

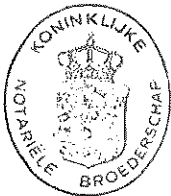
De door de gemeenteraad van Hardenberg vast te stellen ---
structuurschets de dato drie juni negentienhonderd zeven
en negentig voor de ontwikkeling van Marslanden met een -
looptijd van twintig jaar (negentienhonderd zeven en ---
negentig - twee duizend zeventien), bijgevoegd als ---
bijlage 4. ---

Stuurgroep.

De vertegenwoordigers van de gemeente en de vennootschap,
die zorgen voor begeleiding en coördinatie van de ---
realisatie. ---

Contactgroep.

De projectleiders van de gemeente en de vennootschap, die



de dagelijkse gang van zaken bij de realisatie regelen. -
Zij fungeren onder verantwoordelijkheid van de _____
stuurgroep. _____

Vennootschap. _____

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid -
Marslanden B.V. _____

Woongebied. _____

Het gebied ter grootte van ongeveer zeventig hektaren dat
onderdeel vormt van Marslanden 1, waarbinnen de _____
woningbouw en bijbehorende voorzieningen zijn geprojec- -
teerd, en zoals aangegeven op de als bijlage 5 bij deze -
overeenkomst horende kaart. _____

Woonrijp maken. _____

Het overeenkomstig de op te stellen bestekken en _____
technische omschrijvingen en onder toezicht van de _____
gemeente in definitieve vorm (waartoe wordt gerekend _____
gereed voor bewoning) aanleggen en afwerken van de open-
bare ruimte, voorzover nodig nadat de eventuele bebouwing
is voltooid. _____

Tot het woonrijp maken behoren tevens de terzake van de -
hiervoor genoemde werkzaamheden en voorzieningen. _____

bestekken en technische omschrijvingen opgenomen onder- -
houdsverplichtingen alsmede het treffen van waar nodig -
tijdelijke voorzieningen, vooruitlopend op het in defini-
tieve vorm aanleggen en afwerken van de openbare ruimte.

Artikel 1b.

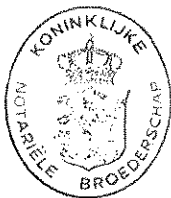
Bijlagen.

Bij deze overeenkomst horen de volgende bijlagen die uit
praktische overwegingen (volume) niet worden aangehecht -
maar afzonderlijk op elk voorblad door de ondertekende -
notaris zijn gewaarmerkt. _____

bijlage 1: einddocument de dato vier en twintig april -
negentienhonderd zeven en negentig, getekend
de dato zestien mei negentienhonderd zeven en
negentig; _____

bijlage 2: het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmings- -
plan Marslanden 1 de dato drie juni _____
negentienhonderd zeven en negentig van de ge-
meente Hardenberg met de bijbehorende plank-
aarten en toelichting, verkavelingsschets, -
beeldkwaliteitsplan, exploitatie-opzet de -
dato één april negentienhonderd zes en
negentig alsmede het eerste uitgewerkte deel-
plan; _____

bijlage 3: notitie de dato zestien mei negentienhonderd



- zeven en negentig met betrekking tot de ———
toedeling (van de kosten), kwaliteit en ———
berekeningen van de hoofdstructuur (bestem-
mingsplan Marslanden 1 en 2) met bijbehorende
toelichting en tijdsplanning; ———
- bijlage 4: structuurschets de dato drie juni ———
negentienhonderd zeven en negentig van de ge-
meente Hardenberg; ———
- bijlage 5: kaart van het woongebied in het ———
bestemmingsplan Marslanden 1 de dato vijf en
twintig april negentienhonderd zeven en ———
negentig; ———
- bijlage 6: opgave de dato zestien mei negentienhonderd -
zeven en negentig van de door de gemeente aan
de vennootschap te leveren diensten; ———
- bijlage 7: kaart waarop aangegeven de voor de aanvang —
van het bouwrijp maken en de aanleg van de —
hoofdstructuur door de gemeente aan de —
vennootschap over te dragen grond in het —
eerste deelplan de dato vier en twintig april
negentienhonderd zeven en negentig; ———
- bijlage 8: tijdschema de dato vier en twintig april —
negentienhonderd zeven en negentig voor de —
realisatie van het woongebied; ———
- bijlage 9: kaart waarop aangegeven de voor de aanvang —
van het bouwrijp maken en de aanleg van de —
hoofdstructuur door de vennootschap aan de —
gemeente dan wel het waterschap over te —
dragen grond in het eerste deelplan de dato
vier en twintig juni negentienhonderd zeven
en negentig; ———
- bijlage 10: bestekken en technische omschrijvingen met —
betrekking tot algemene kwaliteitsfactoren; —
- bijlage 11: volmacht van de aandeelhouders van Marslanden
B.V. aan de gemeente; ———
- bijlage 12: brieven aan de Belastingdiensten Zwolle en —
Almelo de dato acht en twintig januari —
negentienhonderd zeven en negentig en —
vijftien april negentienhonderd zeven en —
negentig alsmede de reacties daarop van de —
Belastingdiensten; ———
- bijlage 13: een verklaring onder ede van de directie —
inzake de beschikbaarheid van de gronden —
overeenkomstig de tekening de dato zeven —
augustus negentienhonderd zeven en negentig.

**Artikel 2.****Doel en duur van de exploitatie-overeenkomst.****1. Doel van de exploitatie-overeenkomst.**

De gemeente en de vennootschap sluiten deze exploitatie-overeenkomst met het doel om te komen tot een voor beide partijen aanvaardbare realisatie van het woongebied in het bestemmingsplan Marslanden 1. De gemeente werkt daartoe mee in de zin van de exploitatieverordening aan het door de vennootschap exploiteren van het woongebied in het bestemmingsplan Marslanden 1.

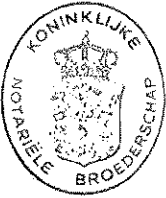
2. Duur van de samenwerking.

Deze overeenkomst wordt tussen partijen aangegaan per datum ondertekening door partijen. De overeenkomst duurt voort tot en met de realisatie van het woongebied in Marslanden 1.

Indien het bestemmingsplan casu quo een uitwerkingsplan wegens gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring van hogerhand en/of ingevolge aanwijzing van hogerhand moet worden herzien, zullen partijen overleg voeren over de aanpassingen van het plan.

Indien het plan ook na de aanpassingen niet wordt goedgekeurd, dan wel partijen over de aanpassingen niet tot overeenstemming kunnen komen, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

Partijen verplichten zich voor dat geval om in onderling overleg te komen tot een redelijke (financiële) afwikkeling van de alsdan ontbonden overeenkomst. In geval van zienswijzen en bedenkingen in de meest ruime zin inzake de vaststelling van bestemmingsplan en uitwerkingsplannen zullen partijen overleg voeren over de eventuele aanpassingen van het plan. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen, volgt arbitrage. Ieder der partijen benoemt alsdan één arbiter. De benoemde arbiters wijzen tezamen een derde arbiter aan, die een jurist zal zijn en als voorzitter zal optreden. Indien een van de partijen nalatig is in het benoemen van een arbiter, zal de andere partij zich tot de deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement Zwolle kunnen wenden teneinde deze te verzoeken een arbiter te benoemen. Arbiters zullen zonodig bepalen of er dusdanige aanpassingen mogelijk zijn op basis waarvan partijen gehouden zijn de overeenkomst voort te zetten. Indien



dat het geval is, zullen arbiters die bepalingen ———
bindend vaststellen, met inachtneming van de ———
publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de ———
gemeente. ———

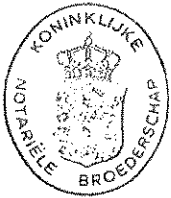
Artikel 3.

Verplichtingen van de gemeente.

1. Door de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de gemeente zich tot het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1, zoals hiervoor genoemd als bijlage 2.
2. De uitvoering van deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taak van de gemeente. Die taak kan er toe leiden dat bij de uitvoering van de overeenkomst voor de vennootschap nadelige gevolgen kunnen ontstaan, zonder dat dit voor de vennootschap een recht op schadeloosstelling oplevert.
3. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk te bevorderen dat het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1 rechtskracht zal verkrijgen.

Zolang het bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft, zal de gemeente conform de in het bestemmingsplan opgenomen fasering in drie deelplannen zo veel mogelijk bevorderen dat de nodige vrijstellingen ~~en vergunningen na een daartoe strekkend verzoek van~~ de vennootschap tijdig worden verleend met toepassing van de in aanmerking komende vrijstellingsprocedures (artikel 19 WRO).

4. a. De gemeente verplicht zich het haar toegewezen planologisch contingent bij voorrang in te zetten in het bestemmingsplan Marslanden 1 teneinde de overeengekomen realisatie van één duizend veertig woningen te kunnen bewerkstelligen.
- b. Tijdens de realisatie van Marslanden kunnen echter kleinschalige projecten plaatsvinden in Hardenberg-Centrum en de kerkdorpen in verband met noodzakelijke invulling casu quo uitbreiding. De gemeente zal bevoegd zijn het daarvoor benodigde planologische contingent toe te wijzen.
- c. Indien er gedurende de looptijd van de overeenkomst aan de gemeente een extra woningbouwcontingent wordt toegekend, heeft dit geen gevolgen met betrekking tot het aantal ingevolge deze overeenkomst te bouwen woningen en de voortgangsplanning. Behalve indien de gemeente op



basis van het extra verkregen contingent een andere uitleglocatie wil realiseren, en de gemeente — hiermee start voor het zevende exploitatiejaar met een locatie van meer dan vijf en zeventig woningen en met meer dan vijf en twintig woningen per jaar, dan wordt de vennootschap in de gelegenheid gesteld het extra contingent te benutten in de vorm van een verkorting van de exploitatieperiode. Het aantal — jaren waarmee de looptijd wordt ingekort, wordt bepaald door deling van het aantal woningen dat door de gemeente uit het extra toegekende contingent — wordt ingezet in de nieuwe uitleglocaties die vóór het zevende exploitatiejaar worden gestart door — éénhonderd vier. ($\frac{1.040}{10}$)

5. De gemeente is gehouden om toezicht uit te oefenen op het door de vennootschap conform het overeengekomen — tijdschema realiseren van de hoofdstructuur en het — bouw- en woonrijp maken. Conform artikel 8 van deze — overeenkomst zijn de kosten van de gemeente voor het — uitoefenen van toezicht verdisconteerd in de bijdrage die de vennootschap aan de gemeente zal voldoen — (bijlage 6).
6. Voor de gronden die de vennootschap niet op minnelijke wijze kan verwerven zal de gemeente in overleg met de vennootschap een onteigeningsprocedure opstarten. — Onteigening vindt plaats per deelplan. — Na onteigening draagt de gemeente de gronden over aan de vennootschap tegen betaling van een koopsom die — bestaat uit de door de gemeente terzake van de — onteigening gemaakte externe kosten. Over het maken — van deze kosten zal vooraf worden overlegd tussen de gemeente en de vennootschap. — Indien onteigening niet mogelijk zal blijken te zijn, zal het resterende deel van de betreffende uitwerking wel in exploitatie worden gebracht, eventueel na overleg tussen partijen. De gevolgen van het dan buiten de exploitatie blijven van een deel van het plan zijn — voor rekening van de vennootschap. De gemeente zal — alsdan met name niet gehouden zijn om de realisatie — van het overeengekomen totale aantal woningen van één duizend veertig te garanderen.
7. De gemeente zal conform bijlage 3 een deel van de hoofdstructuur (doen) aanleggen.
8. Bij aanvang van het bouwrijp maken draagt de gemeente de gronden bij haar in eigendom, gelegen in het eerste



deelplan, en die niet bestemd zijn voor openbare ———
voorzieningen over aan de vennootschap voor een bedrag
van EEN GULDEN (f.1,00).

De overige gronden, in eigendom bij de gemeente en ———
niet bestemd voor openbare voorzieningen worden bij —
aanvang van het bouwrijp maken van het tweede ———
respectievelijk het derde deelplan aan de vennootschap
overgedragen voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00).
De gronden worden geleverd met alle daaraan verbonden
lusten en lasten, rechten en verplichtingen, maar vrij
van bekende erfdiensbaarheden en andere zakelijke —
rechten (behoudens op grond van de Belemmeringenwet —
Privaatrecht gevestigde rechten), vrij van ———
hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van ———
pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van ———
opstallen en in de staat waarin zij zich bevinden. —
De notariële, kadastrale kosten en ———
overdrachtsbelasting van de overdracht zijn voor ———
rekening van de vennootschap.

Voor het geval de desbetreffende (water)wegen nog aan
de gemeente daartoe zondig en desgevraagd toe overgaan.
De ligging van de gronden in het eerste deelplan is —
aangegeven op de als bijlage 7 bijgevoegde kaart. De —
ligging van de gronden in de volgende deelplannen zal
bij de uitwerking van die deelplannen exact worden —
bepaald en op een kaart worden aangegeven.

Artikel 4.

Verplichtingen van de vennootschap.

1. De vennootschap zal er naar streven de realisatie van
het bestemmingsplan uit te voeren conform het ———
tijdschema (bijgevoegd als bijlage 8).
2. De vennootschap draagt zorg voor tijdige aanvraag van
de benodigde vergunningen, vrijstellingen, andere ———
toestemmingen en subsidies.
3. Bij de aanvang van het bouwrijp maken draagt de ———
vennootschap de gronden gelegen in het eerste deelplan
en bestemd voor de voorzieningen van openbaar nut over
aan de gemeente (of in voorkomend geval aan het ———
waterschap) voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00). —
De overige gronden bestemd voor voorzieningen van ———
openbaar nut worden bij de aanvang van het bouwrijp —
maken van het tweede respectievelijk derde deelplan —
overgedragen aan de gemeente voor een bedrag van EEN —
GULDEN (f.1,00).

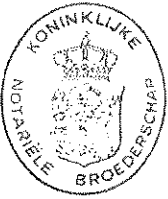


De ligging van de gronden in het eerste deelplan is — aangegeven op de als bijlage 9 bijgevoegde kaart. De — ligging van de gronden in de volgende deelplannen zal bij de uitwerking van die deelplannen exact worden — bepaald en op een kaart worden aangegeven. — De gronden worden geleverd met alle daaraan verbonden lusten en lasten, rechten en verplichtingen, maar vrij van bekende erfdiensbaarheden en andere zakelijke — rechten (behoudens op grond van de Belemmeringenwet — Privaatrecht gevestigde rechten), vrij van — hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van — pacht, huur en andere gebruiksrechten, vrij van — opstallen en in de staat waarin zij zich bevinden. — Indien vóór de levering blijkt dat in weerwil van het bodemonderzoeksrapport de dato elf oktober — negentienhonderd zes en negentig, dat aan de gemeente is overhandigd, toch bodemverontreiniging wordt — geconstateerd, is de vennootschap hiervoor aansprake- lijk en zal de vennootschap gehouden zijn op — aanwijzing van het bevoegd gezag voor eigen rekening —

De notariële en kadastrale kosten van de overdracht — zijn voor rekening van de vennootschap.

De vennootschap verklaart dat haar geen omstandigheden — of reiten bekend zijn, andere dan die waarop het — rapport de dato elf oktober is gebaseerd, die zouden — kunnen duiden op (meer) vervuiling.

4. Partijen zijn er van uit gegaan dat in verband met de overdracht geen overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn en hebben dit punt voorgelegd aan de Inspecteur — der Directe Belastingen (zie bijlage 12). Indien — desondanks overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn, komt deze belasting, ook indien de gemeente wordt — aangeduid als belastingplichtige, voor rekening van de vennootschap, behalve als de verschuldigdheid is — veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de gemeente.
5. De vennootschap betaalt aan de gemeente een bijdrage — in de kosten van planvoorbereiding, toezicht, — begeleiding, bovenwijkse voorzieningen, door de — gemeente aan te leggen hoofdstructuur en totale aanleg voorzieningen van openbaar nut binnen Marslanden 1 — zoals genoemd in artikel 8 van deze overeenkomst . —
6. 1. - De vennootschap zal aan de gemeente te koop — aanbieden en de gemeente zal van de vennootschap



- kopen de grond die in het uitwerkingsplan in het tweede en derde deelplan de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zal krijgen. Totaal zal in het bestemmingsplan gedeelte wonen maximaal negen duizend zevenhonderd vijftig vierkante meter de bestemming maatschappelijke doeleinden krijgen.
- De koopprijs zal bedragen EENHONDERD VIJF EN TWINTIG GULDEN (f.125,00) exclusief omzetbelasting.
 - Prijspeil: één januari negentienhonderd zeven en negentig. Indexering op basis CBS gezinsconsumptie.
 - Levering zal plaatsvinden binnen een maand na het bouwrijp maken.
2. In het eerste deelplan zal een oppervlakte van bovendien zeven duizend vijfhonderd vierkante meter worden bestemd tot maatschappelijke casu quo stedelijke voorzieningen. Na het bouwrijp maken heeft de kerkorganisatie en als zij niet afneemt de gemeente gedurende twee jaar het recht de grond te kopen voor maatschappelijke doeleinden voor EENHONDERD VIJF EN TWINTIG GULDEN (f.125,00) (exclusief omzetbelasting, prijspeil één januari negentienhonderd zeven en negentig). Na twee jaar vervalt het recht van de gemeente en zal de vennootschap de grond voor stedelijke voorzieningen uitgeven.

Artikel 5.

Stuurgroep en contactgroep ter voorbereiding en begeleiding van de realisatie.

1. Stuurgroep.

Er is een stuurgroep ingesteld, die zorgt voor begeleiding en coördinatie van de realisatie. De stuurgroep streeft bij de realisatie het tijdschema na dat als bijlage 8 aan deze overeenkomst is gehecht. Aanpassingen van het tijdschema zullen in goed overleg worden afgesproken.

In de stuurgroep hebben zitting:

namens de gemeente

1. de wethouder grondzaken;

2. de directeur ROB;

namens de vennootschap

twee leden van de directie.

De leden zijn na voorafgaand overleg bevoegd om een



vervanger in hun plaats te stellen. _____
Elke partij is tevens bevoegd om per vergadering _____
maximaal twee deskundigen mee te nemen. _____

2. Contactgroep.

Er is een contactgroep ingesteld, die besluiten _____
voorbereidt, die door de stuurgroep goedgekeurd dienen
te worden. De contactgroep houdt zich tevens bezig met
de uitwerking van de hoofdlijnen, die in de stuurgroep
zijn overeengekomen. _____

De contactgroep bestaat uit twee projectleiders, _____
waarvan elk der contractspartijen er één zal _____
aanwijzen. _____

De leden zijn na voorafgaand overleg bevoegd om een _____
vervanger in hun plaats te stellen. _____

Elke partij is tevens bevoegd om per vergadering _____
maximaal twee deskundigen mee te nemen. _____

3. Bemiddeling.

Indien tussen partijen in het stuurgroep-overleg over
enig punt betreffende de realisatie van het woongebied
in het bestemmingsplan Marslanden 1 een verschil van _____
_____ mocht ontstaan, zijn partijen in afwijking in _____
zoverre van artikel 2.2 en artikel 14 van deze _____
overeenkomst, verplicht om allereerst te trachten via
bemiddeling het meningsverschil op te lossen. Partijen
zullen zich daartoe dienen te wenden tot een op het _____
gebied van grondzaken deskundig bemiddelaar. Indien _____
partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over de
te benoemen bemiddelaar, zullen zij zich wenden tot de
deken van de Orde van Advocaten in het arrondissement
Zwolle, die vervolgens een bemiddelaar zal aanwijzen.
Indien bemiddeling niet tot een oplossing leidt, geldt
artikel 14 van deze overeenkomst. _____

Artikel 6.

Bestemmingsplan Marslanden.

1. Algemeen.

Het te realiseren woongebied in Marslanden 1 is aange-
geven op de kaart die als bijlage 5 aan deze _____
overeenkomst is gehecht. _____

Realisatie van het woongebied vindt plaats volgens de
regels neergelegd in het ontwerp-bestemmingsplan _____
Marslanden 1 de dato drie juni negentienhonderd zeven
en negentig en de daarbij behorende deels nog op te _____
stellen stukken, zijnde de verkavelingsschets, het _____
beeldkwaliteitsplan, de bestekken en technische _____
omschrijvingen. Het ontwerp-bestemmingsplan met de _____



bijbehorende stukken is aan deze overeenkomst gehecht als bijlage 2.

2. Vorm van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft gedeeltelijk de vorm van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitwerking vindt plaats op grond van deelplannen waarin het woongebied van Marslanden 1 is ingedeeld, zoals aangegeven in bijlage 5. Elk deelplan wordt uitgewerkt conform het tijdschema, dat als bijlage 8 is bijgevoegd. De uitwerking voor het eerste deelplan is bijgevoegd in bijlage 2.

3. Inhoud van het bestemmingsplan.

A. Woongebied.

1. Uitgangspunt voor de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van het woongebied vormt het ontwerp-bestemmingsplan en alle daarbij behorende stukken, zijnde de verkavelingsschets en het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan met de bijbehorende stukken is aan deze

overeenkomst gehecht als bijlage 2.
Het woningbouwprogramma gaat uit van realisatie van één duizend veertig woningen in Marslanden 1.

De uitwerking van het eerste deelplan vindt plaats conform de overeengekomen planning en het ontwerp-bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken. De overige deelplannen worden uitgewerkt conform de in het ontwerp met bijbehorende stukken gevolgde hoofdopzet. De vennootschap verplicht zich met de gemeente te overleggen aan de hand van een door de vennootschap op te stellen plan over de invulling per deelplan van de locatie centrum-voorzieningen (winkels en dergelijke).

2. Partijen zijn als uitgangspunt overeengekomen dat de verdeling in woningaantallen er voor Marslanden 1 als volgt uit ziet (prijsspeil één januari negentienhonderd zes en negentig):
 - éénhonderd sociale huurwoningen, maximale stichtingskosten (BWS negentienhonderd zeven en negentig) EENHONDERD EEN EN ZEVENTIG DUIZEND GULDEN (f.171.000,00) (inclusief omzetbelasting);
 - éénhonderd sociale koopwoningen, maximale stichtingskosten (BWS negentienhonderd zeven en negentig) EENHONDERD EEN EN ZEVENTIG DUIZEND



GULDEN (f.171.000,00) (inclusief _____ omzetbelasting); _____

ervan uitgaande dat EENHONDERD EEN EN ZEVENTIG DUIZEND GULDEN (f.171.000,00) de binnen het samenwerkingsverband dan geldende subsidienorm is; _____

- éénhonderd woningen tot maximaal TWEEHONDERD DUIZEND GULDEN (f.200.000,00) (inclusief _____ omzetbelasting) _____

- vijfhonderd twintig vrije sector woningen (twee onder één kap, geschakeld); een deel van deze woningen dient in de prijsklasse TWEEHONDERD DUIZEND GULDEN (f.200.000,00) tot TWEEHONDERD DRIE EN VEERTIG DUIZEND GULDEN (f.243.000,00) (inclusief omzetbelasting) te worden gerealiseerd; _____

- tweehonderd twintig vrije sector (vrijstaand); één duizend veertig totaal Marslanden 1 woningbouw. Verdeeld over deze categorieën kunnen zestig appartementen worden gebouwd, in vrij overleg te worden gebouwd. ~~waarbij geldt dat in de categorie sociale~~ huurwoningen maximaal dertig appartementen mogen worden gebouwd. _____

Over het aantal woningen dat in de prijsklasse TWEEHONDERD DRIE EN VEERTIG DUIZEND GULDEN (f.243.000,00) wordt gebouwd dient jaarlijks te worden gerapporteerd. _____

3. Bij verandering van marktomstandigheden waardoor stagnatie in de afzet van de woningen wordt voorzien, zullen partijen nader overleg voeren om te komen tot een zodanige bijstelling van de woningverdeling dat deze zal leiden tot voldoende afzet. Hierbij zal bijstelling van een bepaalde woningcategorie plaatsvinden naar een naastgelegen categorie. _____

Indien de vennootschap om dit overleg verzoekt zal zij door middel van bescheiden, advertenties en dergelijke moeten aantonen dat door haar serieuze inspanningen zijn verricht om de woningen behorende tot een bepaalde categorie te verkopen. _____

Bij het begin van de uitwerking van het tweede en derde deelplan wordt in ieder geval getoetst of de overeengekomen aantallen en verdeling op dat moment in het licht van de dan geldende omstandigheden _____



- haalbaar zijn. Is dat niet het geval, dan is ———
bijstelling -in onderling overleg- mogelijk. ———
4. Voor de bouw van de sociale huurwoningen zullen de kavels rechtstreeks aan een toegelaten instelling — worden geleverd voor een prijs van ACHTTIEN DUIZEND ZEVENHONDERD GULDEN (f.18.700,00) exclusief — omzetbelasting gebaseerd op een beukmaat van vijf — meter en zeventig centimeter. Indien de instelling een grotere beukmaat wenst te hanteren, zal de — kavelprijs pro rato worden aangepast. Bij de — uitvoering van de bouw wordt uitgegaan van genormaliseerde stichtingskosten EENHONDERD EEN EN — ZEVENTIG DUIZEND GULDEN (f.171.000,00) inclusief — omzetbelasting, prijspeil één januari — negentienhonderd zeven en negentig, indexering — conform Besluit woninggebonden subsidies 1995). —
5. Partijen gaan er voorshands van uit dat de sociale huurwoningen worden gerealiseerd in samenwerking — met de woningcorporatie Beter Wonen te Hardenberg. In de door de vennootschap te sluiten overeenkomst met Beter Wonen zal met betrekking tot de te bouwen sociale huurwoningen een plicht tot verhuur worden opgenomen, versterkt met een boetebeding ten gunste van de vennootschap.
- Indien Beter Wonen afziet van afname van de sociale huurwoningen, staat het de vennootschap vrij om de kavels en de bouw aan te bieden aan andere — toegelaten instellingen, waarbij eerst lokaal, dan regionaal en tot slot nationaal zal worden — aangeboden. Indien er geen toegelaten instellingen bereid zijn gevonden om te kopen, zal nader overleg plaatsvinden tussen partijen.

B. Hoofdstructuur.

1. Met betrekking tot de realisatie van de — hoofdstructuur in of ten behoeve van het woongebied zijn partijen overeengekomen dat de uitvoering en — de voorbereiding van de hoofdstructuur als volgt — over partijen wordt verdeeld:
- door of namens de vennootschap: —
- aanleg rioolgemaal en persleiding; —
 - fiets/voettunnel Vogelbuurt en centrale as; —
 - fiets/voetbrug centrale as; —
- door of namens de gemeente: —
- fiets/voettunnel Boshoeke; —
 - rijbaanverdubbeling (Haardijk en Traverse). —



- aanbrengen ZOAB (RW 34).
Realisatie van de hoofdstructuur door of namens de vennootschap vindt plaats conform de overeengekomen planning en op grond van een aannemingsovereenkomst voor een bedrag van TIEN GULDEN (f.10,00) (exclusief omzetbelasting).

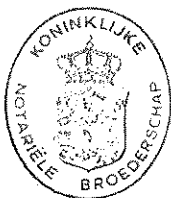
Partijen zijn er van uit gegaan dat omzetbelasting zal worden geheven over de hoogte van de aanneemsom en niet over de werkelijke waarde van de werken. Voorts zijn partijen ervan uitgegaan dat over de aanneming van werk geen overdrachtsbelasting is verschuldigd (zie bijlage 12). Indien desondanks omzetbelasting zou zijn verschuldigd over een waarde hoger dan de aanneemsom dan komt deze belasting, ook indien de gemeente wordt aangemerkt als belastingplichtige, voor rekening van de vennootschap. Het bepaalde in de vorige volzin is ook van toepassing indien overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn. Behalve als de verschuldigdheid is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de gemeente.

Realisatie van de hoofdstructuur vindt pas plaats nadat de door de vennootschap opgestelde bestekken en tekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd. De realisatie dient te voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente heeft gehanteerd bij de opstelling van de exploitatie-opzet, en die als toelichting zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze overeenkomst.

4. Realisatie van het bestemmingsplan (woongebied Marslanden 1) .

Realisatie van de woningbouw in het bestemmingsplan Marslanden 1 vindt plaats door de vennootschap conform de bebouwingsstructuur en de stedenbouwkundige structuur, zoals deze volgens het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1 dient te worden gerealiseerd (zie bijlage 2). De ontwerpen voor de woningbouw dienen voorafgaand aan de aanvragen voor bouwvergunningen door Burgemeester en Wethouders te worden goedgekeurd. Binnen de in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven randvoorwaarden en op voorwaarden zoals hierbij overeengekomen zal de vennootschap de realisatie van het woongebied voor eigen rekening en risico uitvoeren.

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd conform het



nationaal pakket "Duurzaam bouwen" ('Duurzaam bouwen': nationaal pakket Woningbouw, uitgegeven door de Stichting Bouwresearch Rotterdam, inclusief het pakket "Vaste maatregelen"; SBR publikatie 359-H-96).

5. Bouw- en woonrijp maken.

In het gebied bestemd voor de realisatie van de woningbouw in het ontwerp-bestemmingsplan Marslanden 1 is een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn aan de gemeente ter hand gesteld. Partijen zijn er van uit gegaan dat omzetbelasting zal worden geheven over de hoogte van de aanneemsom en niet over de werkelijke waarde van de werken. Voorts zijn partijen ervan uitgegaan dat over de aanneming van werk geen overdrachtsbelasting is verschuldigd (zie bijlage 12). Indien desondanks omzetbelasting zou zijn verschuldigd over een waarde hoger dan de aanneemsom dan komt deze belasting, ook indien de gemeente wordt aangemerkt als belastingplichtige, voor rekening van de vennootschap. Het bepaalde in de vorige volzin is ook van toepassing indien overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn. Behalve als de verschuldigdheid is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van de gemeente.

Het bouw- en woonrijp maken wordt door de vennootschap uitgevoerd op basis van een aannemingsovereenkomst, afgesloten voor TIEN GULDEN (f.10,00) (exclusief omzetbelasting).

Het bouw- en woonrijp maken vindt pas plaats nadat de door de vennootschap opgestelde bestekken en tekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd. Partijen zijn overeengekomen dat de kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut in Marslanden minimaal gelijk zal zijn aan de voorzieningen in Baalderveld (gedeelte Bunders Noord) (bijlage 10).

Wanneer bij het einde van de aannemingsovereenkomst de gerealiseerde werken worden opgeleverd, wordt aan de gemeente de verantwoordelijkheid over het beheer overgedragen. Dit laat onverlet de overeengekomen onderhoudsverplichting voor de betreffende werken gedurende de termijn zoals opgenomen in de bestekken.

Artikel 7.

Projectbureau Marslanden.

De begeleiding van de realisatie van het bestemmingsplan Marslanden ligt in handen van de vennootschap.



Aanstelling van een projectcoördinator voor de realisatie en diens taakomschrijving is afhankelijk van de vorm en mate waarin de werkzaamheden zullen worden uitbesteed. — De vennootschap kan naar keuze de begeleiding als volgt vormgeven:

- a. door inschakeling van een ingenieursbureau, dat opdracht krijgt bestek en tekeningen te vervaardigen op basis van hetgeen in deze overeenkomst is gesteld; een en ander kan vervolgens partieel worden gerealiseerd door diverse uitvoerende partijen, zo mogelijk onder coördinatie van het ingenieursbureau; de projectcoördinator zal voor de gemeente rechtstreeks aanspreekbaar zijn;
- b. begeleiding van zowel ontwerp als uitvoering worden opgedragen aan een ISO 9001 - bedrijf, dat een en ander realiseert op basis van prestatie-eisen; de projectcoördinator is voor de gemeente rechtstreeks aanspreekbaar.

De vennootschap blijft te allen tijde uiteindelijk aanspreekbaar voor de uitvoering van de exploitatie-overeenkomst.

De keuze voor mogelijkheid a. of b. is afhankelijk van het verloop van de bestemmingsplan-procedure en wordt gemaakt op het moment dat de feitelijke startdatum voor ontwikkeling en uitvoering bekend is.

Artikel 8.

Betaling van de kosten.

1. De vennootschap betaalt aan de gemeente een bijdrage in de planvoorbereidingskosten, de kosten van toezicht en begeleiding van de gemeente en aan het fonds bovenwijkse voorzieningen.
 2. De wijze van betaling van de in artikel 8.1 bedoelde bijdrage is als volgt geregeld:
 1. de boekwaarde van de planvoorbereidingskosten is per één januari negentienhonderd zes en negentig vastgesteld op DRIEHONDERD VIJF EN TWINTIG DUIZEND NEGENHONDERD VIER EN ZESTIG GULDEN (f.325.964,00) - exclusief omzetbelasting. Het rentepercentage dat wordt gehanteerd is zeven procent (7%), zijnde het percentage dat de gemeente betaalt aan de BNG over haar langlopende schulden. Indien dit percentage wijziging ondergaat, zal het gehanteerde percentage dienovereenkomstig worden aangepast.
- Betaling van dit bedrag vindt plaats in drie gedeelten en wel per deelplan, of eerder naar keuze



van de vennootschap. De rente wordt per jaar ——— achteraf op basis van facturering door de gemeente in rekening gebracht. ———

- f 2. a. De vennootschap betaalt als bijdrage in de plan- voorbereidingskosten, de kosten van toezicht en begeleiding van de gemeente en aan het fonds — bovenwijkse voorzieningen een bedrag van NEGEN - GULDEN (f.9,00) per uitgeefbare vierkante meter grond (exclusief omzetbelasting); dit bedrag — wordt niet geïndexeerd; ———
- v b. de vennootschap betaalt als bijdrage aan het — onderdeel bedrijven een bedrag van VIJF GULDEN - EN ZEVEN EN VIJFTIG CENT (f.5,57) per — uitgeefbare vierkante meter grond (exclusief — omzetbelasting); dit bedrag wordt niet ge- ——— indexeerd. ———

Per vierkante meter uitgeefbare grond betaalt de — vennootschap derhalve VEERTIEN GULDEN EN ZEVEN EN - VIJFTIG CENT (f.14,57) (exclusief omzetbelasting). Betaling vindt plaats per kwartaal, achteraf en per — werkelijk (via de notaris) uitgegeven aantal ——— vierkante meters. ———

3. De kosten van de realisatie van de hoofdstructuur - zijn in percentages toebedeeld aan de verschillende — onderdelen van het totale gebied Marslanden (wonen eerste en tweede fase, bedrijven eerste en tweede - fase) (hiervoor al genoemd als bijlage 3). Voor — rekening van de vennootschap komen de kosten die — zijn toebedeeld aan het onderdeel 'wonen 1', zoals aangegeven in de hiervoor genoemde bijlage. De — genoemde bedragen vormen het uitgangspunt voor de - te verrichten betalingen, ongeacht of de daad- ——— werkelijke aanleg een partij meer of minder kost. Betaling van de kosten over en weer vindt plaats — uiterlijk drie weken na facturering. Facturering — vindt plaats naar rato van de realisatie, zoals — uitgewerkt in bijlage 3. ———
4. De door de gemeente aan de vennootschap ——— voorgeschoten kosten voor het maken van het ——— bestemmingsplan ad EENHONDERD DRIE EN NEGENTIG ——— DUIZEND EENHONDERD ZEVENTIEN GULDEN EN DRIE EN ——— VEERTIG CENT (f.193.117,43) (exclusief ——— omzetbelasting) per één april negentienhonderd ——— zeven en negentig, zullen door de vennootschap aan de gemeente worden betaald binnen twee maanden na ———



het ondertekenen van deze overeenkomst. _____

Artikel 9. _____

Planschade. _____

Ingeval de gemeente gehouden mocht worden tot vergoeding van planschade op grond van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening in verband met de realisatie van het woongebied Marslanden 1, zullen de gemeente en de vennootschap ieder voor de helft de kosten van interne en externe advisering dragen. Voor het maken van deze kosten zal de gemeente overleg voeren met de vennootschap. Vergoeding van planschade komt voor rekening van de vennootschap. _____

Artikel 10. _____

Vervreemding en overdracht contractpositie. _____

- a. Vervreemding of overdracht van de contractpositie door de vennootschap is slechts mogelijk na goedkeuring door de gemeente. _____
- b. Ingeval van overdracht door de vennootschap van het geheel of van een gedeelte van de gronden in het exploitatiegebied (anders dan als bouwka-
vel aan de gemeente) _____
alsmede in geval van overdracht van haar contractpositie, is de vennootschap gehouden om aan eventuele rechtsopvolgers de bepalingen van deze overeenkomst op di-
j wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de akte van transport casu quo overdracht te doen opnemen. _____

Een en ander gebeurt op straffe van een boete van EENHONDERD GULDEN (f.100,00) per bij de overdracht betrokken vierkante meter grondoppervlakte, onverminderd het recht op verdere schadeloosstelling. _____

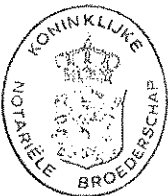
Artikel 11. _____

Ontbinding. _____

Partijen zijn alleen in de onderstaande gevallen gerechtigd ontbinding te vorderen: _____

- A. wanprestatie van een der partijen, nadat de betreffende partij met inachtneming van een termijn van één maand schriftelijk in gebreke is gesteld, en de in gebreke gestelde partij gedurende deze termijn de wanprestatie niet heeft opgeheven; _____
- B. faillissement of surséance van betaling van de vennootschap, tenzij de vennootschap ten genoegen van de gemeente aantoon-
t dat de uitvoering van deze overeenkomst daardoor niet in gevaar komt. _____

Partijen verplichten zich voor die gevallen om in onder- _____



ling overleg te komen tot een redelijke (financiële) —
afwikkeling van de alsdan ontbonden overeenkomst. —

Artikel 12.

Baatbelasting.

Partijen verklaren over en weer dat door het sluiten van deze overeenkomst en de onverkorte uitvoering en naleving daarvan wordt voldaan aan de Exploitatieverordening gemeente Hardenberg 1997. De gemeente zal dan ook geen baatbelasting als bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet heffen met betrekking tot de in deze overeenkomst opgenomen uitvoering van voorzieningen van openbaar nut ten laste van de door de vennootschap in exploitatie te brengen gronden. —

Artikel 13.

Onvoorziene omstandigheden.

Indien zich met betrekking tot de onderhavige samenwerking onvoorziene omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn, dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet van partijen kan worden gevergd, dan —
~~zullen partijen op eerste verzoek van de meest geïnteresseerde~~
partij over de consequenties daarvan in overleg treden. Partijen zullen proberen om tot een oplossing te komen, welke beantwoordt aan maatstaven van redelijkheid en —
billijkheid in het licht van de doelstelling van de —
onderhavige samenwerking. —

Artikel 14.

Geschillenbeslechting.

Alle geschillen, welke uit deze overeenkomst en uit nader te sluiten overeenkomsten voortvloeien, zullen, indien in het overleg tussen partijen geen oplossing kan worden gevonden, worden beslecht door middel van arbitrage op basis van de regels van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI). —

Deze bepaling laat onverlet de bevoegdheid van partijen om een kort geding voor de President van de Arrondissementsrechtbank aan te spannen. —

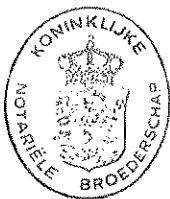
Artikel 15.

Slotbepalingen.

Zekerheidsstelling

Teneinde de gemeente zekerheid te geven dat het bouw- en woonrijp maken en de hoofdstructuur van het gehele bestemmingsplan Marslanden 1 wordt gerealiseerd, zijn de gemeente en de vennootschap als volgt overeengekomen: —

1. De vennootschap draagt per deelplan voor de start van



- het bouwrijp maken de gronden, bestemd voor de openbare ruimte, voor deelplan 1, weergegeven op de als — bijlage 9 aangehechte kaart, over aan de gemeente voor een bedrag van EEN GULDEN (f.1,00).
2. De vennootschap verbindt zich in de koop/aannemings-overeenkomst met de kopers/eindgebruikers overeen te komen dat geen levering plaatsvindt en de kopers geen betaling zullen behoeven te doen voordat de verkochte grond door de vennootschap bouwrijp is gemaakt.
 3. De vennootschap zal per vierkante meter geleverde — bouwgrond TWEE EN DERTIG GULDEN (f.32,00) (exclusief — omzetbelasting) betalen aan de gemeente. Betaling — vindt plaats bij de notariële levering. Het meerdere — boven de EEN MILJOEN VIJFHONDERD DUIZEND GULDEN — (f.1.500.000,00) zal door de gemeente aan de vennootschap worden terugbetaald nadat een gedeelte van een bestemmingsplan woonrijp is gemaakt. Het terug te — betalen bedrag zal bestaan uit TWEE EN DERTIG GULDEN — (f.32,00) (exclusief omzetbelasting) per vierkante — meter geleverde bouwgrond gelegen binnen het woonrijp — gemaakte gedeelte. De gemeente zal over het onder naai
berustende bedrag een rente aan de vennootschap beta-
len gelijk aan de depositorente voor termijnen van —
steeds drie maanden over het onder de gemeente berus-
cende bedrag.
 4. Aan het eind van de realisatieperiode zal het bedrag — van EEN MILJOEN VIJFHONDERD DUIZEND GULDEN — (f.1.500.000,00) worden afgebouwd tot NIHIL (f.0,00) — in relatie tot de voltooiing van het woonrijp maken in het laatste deelplan.
 5. De individuele aandeelhouders geven bij het aangaan — van deze exploitatie-overeenkomst een onherroepelijke volmacht aan de gemeente, op grond waarvan de gemeente in de plaats kan treden van de aandeelhouders/kopers — in de contractuele verhouding met de verkopers van — gronden in het tweede en derde deelplan van het be- — stemmingsplan Marslanden 1. De getekende volmachten — zijn als bijlage 11 aan deze overeenkomst gehecht.
 6. Voor het gebruik maken van deze volmacht is de navolgende procedure overeengekomen.
 - a. Indien de gemeente van mening is dat de vennoot- — schap een dusdanig zware wanprestatie heeft ge- — pleegd die zal leiden tot ontbinding van deze ex- — ploitatie-overeenkomst, zal zij dit per deurwaar- — dersexploit laten weten aan de vennootschap. Tege-



lijkertijd zal de gemeente (desgewenst) beslag --- laten leggen op de leveringsrechten van de aandeelhouders.

- b. Na ontvangst van het deurwaardersexploit heeft de vennootschap twee weken de tijd om een spoedarbitrage aanhangig te maken bij het NAI, betreffende de vraag of de gemeente in redelijkheid het standpunt kan innemen dat de door haar gestelde wanprestatie zal leiden tot ontbinding van de exploitatie-overeenkomst. De gemeente en de vennootschap verplichten zich beiden zo snel mogelijk te procederen en arbiters opdracht te geven binnen twee maanden vonnis te wijzen. Indien arbiters zich niet aan de opdracht zullen (kunnen) houden en het vonnis langer dan twee maanden uit blijft, zal dat de gemeente niet de bevoegdheid geven langer dan van de --- volmacht gebruik te maken en zal een eventueel --- gelegd beslag binnen één week worden opgeheven. ---
- c. Indien arbiters bepalen dat de gemeente niet in --- redelijkheid het standpunt kan innemen dat de door haar gestelde wanprestatie zal leiden tot ontbinding van de exploitatie-overeenkomst, zal de gemeente geen gebruik mogen maken van de volmacht en een eventueel gelegd beslag binnen een week na --- betekening van het arbitragevonnis opheffen. ---
- d. Indien arbiters bepalen dat de gemeente wel in --- redelijkheid het standpunt kan innemen dat de door haar gestelde wanprestatie zal leiden tot ontbinding van de exploitatie-overeenkomst zal de gemeente gebruik mogen maken van de volmacht. ---
7. De gemeente zal gebruik mogen maken van de volmacht --- indien onherroepelijk vaststaat dat er sprake is van een faillissement van de vennootschap. ---

WOONPLAATS

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, alsmede terzake van de inschrijving --- dezer akte in de openbare registers voor --- registergoederen, wordt woonplaats gekozen ten kantore --- van de bewaarder van deze akte aan de Brink 30, 7771 BB --- Hardenberg.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Hardenberg op de --- datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de --- comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige ---



971940FH.EXP

Blad 25.

voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de —
comparanten en mij, notaris, ondertekend _____
(w.g.): de comparanten en de notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

