

Partijen:

1. [redacted], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted] rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted] die op haar beurt vertegenwoordigd is door [redacted] de in de functie van bestuurder/directeur, hierna te noemen: "[redacted]" of "Initiatiefnemer", en
2. de gemeente Steenwijkerland, zetelend te Steenwijk en kantoorhoudend te [redacted] aan de [redacted], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [redacted], krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, [redacted] handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 21-04-26, nr. 2026.BEW-00314, de gemeente Steenwijkerland, hierna te noemen "de Gemeente",

gezamenlijk hierna te noemen: "partijen"

OVERWEGINGEN:



Partijen komen het volgende overeen:

- a. Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden in het plangebied kadastraal bekend gemeente [redacted], sectie H, nummers 727, 1472 en 1476, gelegen aan de [redacted] te Oldemarkt;
- b. Initiatiefnemer wenst voor eigen rekening en risico op de hiervoor genoemde percelen de voormalige fietsenwinkel en overige opstallen te slopen en maximaal 3 koopwoningen te ontwikkelen en te realiseren;
- c. Initiatiefnemer wenst daarvoor op de hiervoor omschreven locatie de huidige regels te wijzigen;
- d. Initiatiefnemer zal voor de realisatie op deze locatie van 3 koopwoningen, zijnde een bouwactiviteit in de zin van artikel 13.11 lid 1 van de Omgevingswet en artikel 8.13 Omgevingsbesluit), een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen;
- e. deze bouwactiviteit is in strijd met het geldende "Bestemmingsplan Oldemarkt" dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Steenwijkerland';
- f. een Omgevingsvergunning dient daarom geweigerd te worden, tenzij de gemeente bereid is mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (= afwijking van het omgevingsplan, ook wel "Bopa" genoemd);
- g. Initiatiefnemer verzoekt om een "kleine" Bopa ten behoeve van zijn bouwactiviteit en zal, voor zover dat nog niet is gedaan, een aanvraag daarvoor indienen;
- h. Onder een "kleine" Bopa wordt een activiteit verstaan die valt binnen één van de categorieën genoemd in Bijlage 2 van de geldende legesverordening van de gemeente Steenwijkerland;
- i. uit een eerste, globaal, onderzoek is de Gemeente niet gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- j. uit de gevraagde "kleine" Bopa en de realisatie van de bouwactiviteiten kunnen kosten en schade voortvloeien waardoor er bij de gemeente gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid voor de gemeente van de gevraagde planologische maatregel

- k. op grond van artikel 13.11 lid 1 juncto artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet en artikel 8.15 en Bijlage 4 van het Omgevingsbesluit is de gemeente daarom verplicht die kosten te verhalen op Initiatiefnemer.
- l. voor het verhalen van kosten en het stellen van eisen aan de inrichting hebben partijen gekozen voor kan geschieden door een Anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 lid 1 van de Omgevingswet.
- m. Initiatiefnemer wordt als een belanghebbende betrokken bij de behandeling van aanvragen om Nadeelcompensatie;
- n. de Gemeente is bereid indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een doeltreffende en stelselmatige ontwikkeling van de grond, en ook voor de financiële consequenties daarvan voor de Gemeente, medewerking te verlenen aan de Initiatiefnemer voor de integrale ontwikkeling en realisering van de bouwactiviteit met bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en overige voorzieningen, binnen het gebied zoals is aangegeven op de als bijlage 1 aan deze Anterieure overeenkomst gehechte situatietekening (hierna te noemen: "het Plangebied");
- o. de Gemeente is bereid medewerking te verlenen onder de in deze Anterieure overeenkomst genoemde voorwaarden en bepalingen, welke voorwaarden en bepalingen door Initiatiefnemer worden aanvaard;
- p. de onderstaande Anterieure overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het College van Burgemeester en Wethouders besloten heeft om deze Anterieure overeenkomst aan te gaan (= totstandkomingsvereiste).

Definities en begrippen

In deze Anterieure overeenkomst worden de navolgende met hoofdletter beschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

1. **Anterieure overeenkomst**: deze concrete Anterieure overeenkomst die gesloten wordt tussen de Gemeente en een initiatiefnemer over het verhalen van kosten (was: grondexploitatie). Deze Anterieure overeenkomst dient gesloten te worden voorafgaand aan de definitieve vaststelling van de planologische besluiten.
2. **Betaalbare woning**: een betaalbare woning voldoet altijd aan de meest actuele Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie (NHG); dat wil zeggen dat de woning minimaal beschikt over een basis keukenaansluiting, badkamer, toilet en verwarmingsinstallatie.
3. **Bouwplan**: de aangewezen bouwactiviteit als bedoeld in artikel 13.11 lid 1 van de Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
4. **Bouwrijpmaken**: de uitvoering van de volgende werkzaamheden:
 - a. het uit hoofde van wetgeving, de besluiten van hogere overheden en het thans vigerende beleid van de gemeente vereiste archeologisch bodemonderzoek (indien noodzakelijk);
 - b. de voor het beoogde gebruik op grond van wet- en regelgeving vereiste milieu hygiënische sanering van de bodem en/of het grondwater conform de eisen van het bevoegd gezag;
 - c. het verwijderen en afvoeren van de bovengrondse en ondergrondse obstakels die de realisering van de toekomstige functies belemmeren;
 - d. het verrichten van het nodige grondwerk (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering, afgraven en aan- en afvoeren);
 - e. het bereikbaar maken van het projectgebied door middel van tijdelijke bouwweg(en);
 - f. de aanleg van nutsvoorzieningen (riolering, water en elektriciteit) en de communicatie- en informatie-infrastructuur (telefoon, radio, tv en internet), omvattende zowel de

hoofdleidingen als de huisaansluitingen, een en ander zoals nader te bepalen door de initiatiefnemer in overleg met de Gemeente.

5. College van Burgemeester en Wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenwijkerland.
6. Exploitatiedbijdrage: de financiële bijdrage die initiatiefnemer aan de Gemeente moet betalen op grond van artikel 13.11 juncto artikel 13.13 van de Omgevingswet en die partijen in overleg zijn overeengekomen.
7. Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Steenwijkerland.
8. Kostenverhaal: het verhalen van kosten zoals bedoeld in artikel 13.11 juncto artikel 13.13 e.v. Omgevingswet en artikel 8.15 Omgevingsbesluit.
9. LIOR: Leidraad inrichting openbare ruimte van de gemeente Steenwijkerland 2024, partijen genoegzaam bekend.
10. Nadeelcompensatie: nadeelcompensatie op grond van artikel 15.1 Omgevingswet;
11. Omgevingsplan: het door en voor rekening en risico van de initiatiefnemer op te (doen) stellen omgevingsplan ex artikel 2.4 van de Omgevingswet met betrekking tot het projectgebied – dit in regelmatig overleg met de gemeente – op grond waarvan de realisering van het project publiekrechtelijk is toegestaan.
12. Omgevingsvergunning: de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (= afwijking van het omgevingsplan) ook wel “Bopa” genoemd.
13. Onherroepelijk: rechtens onaantastbaar.
14. Ontwerp-omgevingsplan: het ontwerp van het omgevingsplan, inclusief alle benodigde onderzoeken op het gebied van geluid, lucht, verkeer, parkeren, maatschappelijke en financiële haalbaarheid, enz. enz.
15. Openbare ruimte/Openbaar gebied: het gebied met een openbare functie waar voor rekening van initiatiefnemer twee openbare parkeerplaatsen worden aangelegd en het verlengen en inrichten van de naastgelegen groenstrook overeenkomstig de situatietekening met werknummer 073-23 van 18-03-2025 laatst gewijzigd op 27-03-2026 die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd.
16. Plangebied: het gebied gelegen aan de [REDACTED] in [REDACTED] kadastraal bekend gemeente Oldemarkt, sectie H, nummer(s) , 727 en 1476. en (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend gemeente Oldemarkt, sectie H, nummer 1472, dat in eigendom is van initiatiefnemer. Het plangebied is als bijlage 1 bij deze Anterieure overeenkomst aangehecht. gemeente Oldemarkt, sectie H, nummers 727, 1472 en 1476
17. Planologische maatregel: Activiteit die bestaat uit regels, toelichting en plankaart (verbeelding) met alle bijbehorende stukken waarmee het project in het plangebied planologische mogelijk wordt gemaakt en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor de maatregel vereiste procedure zal doorlopen.
18. Project: het project bestaat uit de volgende werkzaamheden:
 - het Bouwrijp- en Woonrijpmaken van het Plangebied;
 - de inrichting van de Openbare ruimte;
 - de realisatie van woningen e.d.;
 - het betalen van de gemeentelijke kosten aan de gemeente.
19. Raad: de gemeenteraad van de gemeente Steenwijkerland.
20. Overeenkomst: deze Anterieure overeenkomst.
21. Vrijwillige bijdrage gebiedsontwikkeling: de vrijwillige bijdrage gebiedsontwikkeling zoals bedoeld in artikel 13.22 Omgevingswet en artikel 8.20 Omgevingsbesluit.
22. Woonrijpmaken: het in definitieve vorm afwerken van het openbaar gebied, gereed voor gebruiksdoeleinden, welke afwerking (onder andere) omvat:
 - a. het aanleggen van de definitieve bestrating inclusief aansluitingen op bestaande wegen, voetpaden en rijwielpaden;

- b. het aanleggen van twee openbare parkeergelegenheden en aanleggen van de groenstrook aan de Burgemeester van Gerrevinklaan, zoals weergegeven op de situatietekening van Bijlage 1;
- c. het aanleggen van waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen (indien noodzakelijk);
- d. het aanleggen van openbare verlichting (indien noodzakelijk);
- e. het plaatsen van brandkranen (indien noodzakelijk);
- f. het aanleggen van erfafscheidingen en andere groenvoorzieningen;
- g. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het verkeer (indien noodzakelijk);
- h. het aanleggen van in- en uitritten (indien noodzakelijk).

De hiervoor beschreven definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken en voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling en realisatie van het Project in het Plangebied. Deze afspraken gaan onder meer over:

- het voor rekening en risico van Initiatiefnemer realiseren en uitvoeren van het Project, inclusief de daarbij behorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder maar niet uitsluitend het doorlopen van het ontwerptraject en het zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van de voor het project benodigde omgevingsvergunningen en inrichting Openbare ruimte.
- het voor rekening en risico van Initiatiefnemer opstellen en door de Gemeente toetsen van de afwijking van het Omgevingsplan, Bouwplan en Inrichtingstekening,
- de inspanningen van de Gemeente om voor het Project een omgevingsplanprocedure te starten en te doorlopen.
- het vastleggen van het Kostenverhaal conform de Omgevingswet.
- deze Overeenkomst kwalificeert als Anterieure overeenkomst in de zin van de Omgevingswet, waardoor kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in de Omgevingswet. Deze Overeenkomst bevat onder meer de kosten in verband met werkzaamheden waarvan het Plangebied profijt heeft als bedoeld in de Omgevingswet.

Artikel 2 Procedure en Publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk de Activiteit zoals deze door de Initiatiefnemer is verzocht in procedure brengen.
2. De publiekrechtelijke medewerking door de Gemeente voor het mogelijk maken van de Activiteit, is een inspanningsverplichting en laat onverlet de mogelijkheid van derden om zich (in rechte) tegen de Activiteit te verzetten. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente volledig onverlet. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de Initiatiefnemer gevraagde Activiteit of alsnog te weigeren de Activiteit toe te staan. Dit houdt in dat de aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn. De Gemeente is dan jegens Initiatiefnemer op generlei wijze aansprakelijk voor de gevolgen hiervan.

Artikel 3 Algemene verplichtingen Initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer zal de benodigde stukken en aanvragen met bijbehorende regels, toelichting en verbeelding (inclusief een ruimtelijke onder) ten behoeve van de planologische maat tijdig aanleveren bij de Gemeente. De kosten in verband hiermee komen voor rekening van de Initiatiefnemer.

2. Initiatiefnemer zal tijdig de benodigde inlichtingen verstrekken en voor beoordeling vatbare vergunningen aanvragen die nodig zijn voor de realisatie van het Project.
3. Initiatiefnemer zal de ontwikkeling en realisatie van het Project voor eigen rekening en risico uitvoeren met inachtneming van al de geldende wet- en regelgeving en het bepaalde in deze Anterieuere overeenkomst.
4. Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Project door de Initiatiefnemer houdt onder meer in dat het onderstaande voor rekening en risico van Initiatiefnemer komt:
 - a. de kosten van het ontwikkelen van een "kleine" Buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa), de benodigde onderzoeken (waaronder o.a. watertoets, quickscan, participatie, bodem, voor Nadeelcompensatie op basis van een gedetailleerd ontwerpbesluit) en (omgevings)vergunningen;
 - b. de kosten die gemaakt worden voor het realiseren van een aansluiting op het riool en voor het aanvragen voor de benodigde rioolaansluitvergunning;
 - c. de kosten die gemaakt moeten worden voor aansluiting van het plangebied op het openbare gebied, zoals infrastructurele aanpassingen aan het openbaar gebied en op overige percelen in eigendom van de gemeente of van derden zoals de aanleg van bestrating en groen, alsmede de kosten voor het treffen van (nuts)voorzieningen, zoals leidingen, en/of kabels voor water, elektriciteit, telefoon, dataverkeer, alsmede het hiervan op de openbare (nuts)voorzieningen.

Alle overige werkzaamheden die in het kader van het Bouwrijp- en Woonrijp maken moeten plaatsvinden zullen door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer worden uitgevoerd.

Artikel 4 Inrichting en realisatie plangebied

1. Initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het Project in het Plangebied, overeenkomstig het bedoelde bestemmingsplan "Oldemarkt" dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke "Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland", Situatietekening en Omgevingsvergunningen (inclusief bijlagen) nadat deze onherroepelijk zijn geworden.
2. Initiatiefnemer zal in het Plangebied in totaal 3 koopwoningen (laten) realiseren, die onderverdeeld zijn in:
 - twee hoekwoningen met een prijsklasse van [REDACTED]
 - één tussenwoning met een prijsklasse van [REDACTED]
3. De inrichting van de Openbare ruimte van het aanleggen van twee openbare parkeerplaatsen en het aanleggen van de groenstrook overeenkomstig de situatietekening die als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is toegevoegd en daarmee onderdeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Artikel 5 Kostenverhaal

Alle kosten die op basis van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid kunnen worden toegerekend aan deze gebiedsontwikkeling komen voor rekening van Initiatiefnemer, waaronder begrepen de kosten voor het aanleggen van de infrastructuur.

Artikel 6 Nadeelcompensatie

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen op eventuele verzoeken om Nadeelcompensatie op grond van artikel 15.1 Omgevingswet. De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de herziening van het Omgevingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemer ingediende verzoek ten behoeve van de het [REDACTED] afwijken van het bedoelde bestemmingsplan "Oldemarkt" dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke "Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland" via een "kleine" Bopa procedure, wordt vastgesteld door de Gemeente en Onherroepelijk is geworden.

2. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van het nadeel als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet die Onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de door de Initiatiefnemer gevraagde planologische maatregel ten behoeve van dit Project, zoals deze naar aanleiding van het door de Initiatiefnemer ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de Gemeente en Onherroepelijk is geworden.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van de Nadeelcompensatie die voortvloeit uit de in lid 2 bedoelde herziening van het Omgevingsplan het bedrag schriftelijk aan de Initiatiefnemer meedelen. Ter uitvoering van het in lid 2 bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen 6 weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening [REDACTED] ten name van de gemeente Steenwijkerland o.v.v. Nadeelcompensatie "[REDACTED]" [REDACTED]
4. Indien Initiatiefnemer de in lid 2 bedoelde bedrag niet overeenkomstig het tijdstip als bedoeld in lid 3 heeft overgemaakt is de Initiatiefnemer in verzuim en is hij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat een ingebrekestelling vereist is, aan de Gemeente, onverminderd en boven de door hem te betalen bedrag voor Nadeelcompensatie, een rentevergoeding verschuldigd, berekend naar een percentage dat gelijk is aan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage (voor niet-handelstransacties), gerekend vanaf het moment dat de uiterste termijn is overschreden tot het moment dat de in lid 2 bedoelde Nadeelcompensatie daadwerkelijk aan de Gemeente is overgemaakt.
5. De vaststelling van de eventuele Nadeelcompensatie wordt overeenkomstig de "Verordening Nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland" (zie Bijlage 2) gedaan waarbij de Initiatiefnemer in de gelegenheid gesteld wordt om zijn zienswijze op het advies te geven.
6. Het bepaalde in dit artikel over Nadeelcompensatie gaat in op de datum van ondertekening van de Anterieure overeenkomst en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken te rekenen vanaf het moment van het Onherroepelijk worden van de voor het Plangebied noodzakelijk geworden planologische maatregel. Door het verstrijken van de tijd vervalt het bepaalde in dit artikel van rechtswege, met dien verstande dat de beëindiging niet plaatsvindt aangaande de in die periode ingediende verzoeken om Nadeelcompensatie voor zover deze voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie nog niet zijn afgehandeld en tevens vervalt het bepaalde in dit artikel enkel van rechtswege in geval voor het overige door de Initiatiefnemer aan alle verplichtingen op grond van deze Anterieure overeenkomst zal zijn voldaan.
7. Indien vóór de afloop van de in lid 6 genoemde periode van 5 jaar 1 of meer verzoeken om Nadeelcompensatie door de Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld wordt de Anterieure overeenkomst dienaangaande verlengd gedurende een periode die nodig zal zijn om het laatste verzoek om Nadeelcompensatie tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door de Initiatiefnemer aan alle uit deze Anterieure overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.
8. Ingeval deze Anterieure overeenkomst (deels) ontbonden/gewijzigd wordt en de benodigde planologische maatregel Onherroepelijk is geworden, zal het bepaalde in dit artikel onverkort van kracht blijven.

Artikel 7 **Bouw- en woonrijp maken, aanleg openbaar gebied door Initiatiefnemer**

1. Initiatiefnemer verplicht zich volledig onder zijn verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het Plangebied Bouwrijp- en Woonrijp te maken en zorg te dragen voor de aanleg van het Openbaar gebied, een en ander op de wijze zoals nader omschreven in deze Overeenkomst.
2. De aanleg van het Openbaar gebied zal door Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd in overeenstemming de situatietekening als bedoeld in Bijlage 1 van deze Overeenkomst. Het aanleggen van het Openbaar gebied dient overeenkomstig de huidige (kleurstelling) materialen van het Openbaar gebied te gebeuren. Daarnaast dienen de parkeerplekken te voldoen aan de geldende regels voor parkeerplekken.
3. Initiatiefnemer zal zelf in de directievoering en het toezicht voorzien. Echter de Gemeente zal eigen vertegenwoordiger(s) kunnen aanwijzen om toe te zien op de juiste nakoming van deze Overeenkomst met betrekking tot de aanleg van het Openbaar gebied. Dit toezicht vanwege de Gemeente zal echter nooit tot gevolg kunnen hebben dat verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid van welke aard ook van Initiatiefnemer ten aanzien van de uitvoering, komt te vervallen of overgaat naar de Gemeente. Deze gemeentelijke vertegenwoordiger(s) zal(zullen) gedurende de normale werktijden te allen tijde toegang hebben tot het werkterrein, de werken en tot de betreffende uitvoeringsdocumenten zoals deze op het werk aanwezig zijn.
4. Onder het Bouwrijp- en Woonrijp maken en de aanleg van het Openbaar gebied als bedoeld in artikel 7.1 is ook begrepen (indien nodig) het aanleggen van leidingnetten voor nutsvoorzieningen, zoals water, brandkranen, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie en glasvezel en het plaatsen van trafo- en regelstations en riolering.
Initiatiefnemer zal de hiervoor bedoelde werkzaamheden, die door derden zullen worden uitgevoerd, zodanig coördineren dat redelijkerwijze verwacht mag worden dat deze voorzieningen tijdig gereed zullen zijn. Daartoe zal Initiatiefnemer al het noodzakelijke overleg voeren met de betrokken nutsbedrijven. Initiatiefnemer zal de Gemeente van dat overleg op de hoogte houden.
Bij dreigende dan wel optredende vertraging zal Initiatiefnemer dit aan de Gemeente melden en aansluitend overleg plegen over de redelijkerwijs te nemen maatregelen ter voorkoming van (verdere) vertraging. Alle kosten, die de nutsbedrijven en/of de Gemeente verbinden aan de te maken aansluitingen komen voor rekening van Initiatiefnemer.
5. Onder Bouwrijp maken wordt tevens verstaan het opstellen van een Basisrioleringsplan voor het Plangebied. Uitgegaan dient te worden van een volledig gescheiden stelsel binnen het Plangebied. Het rioleringsplan moet worden goedgekeurd door de Gemeente en het Waterschap Drents Overijsselse Delta).
6. Sloop en afvoer van bestaande niet te handhaven bebouwing, verhardingen, kabels, leidingen, etc, en ook alle andere werkzaamheden die samenhangen met het bouw- en woonrijp maken van plangebied, zullen door en voor rekening en risico van Initiatiefnemer worden uitgevoerd. De hiervoor bedoelde af te voeren zaken zullen worden afgevoerd naar erkende stortplaatsen.
7. Bouwverkeer dient via in gezamenlijk overleg te bepalen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van Initiatiefnemer en zijn ingeschakelde derde(n) voor daardoor veroorzaakte schade.
8. Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de openbare voorzieningen gelijktijdig met het voor bewoning en gebruik gereed komen van de eerste aanliggende woning(en), voor publiek gebruik zullen worden opengesteld en bestemd. Definitieve bestratingen en/of toplagen op asfaltwegen worden echter eerst dan aangelegd, wanneer geen bouwverkeer in het betreffende gebied meer plaatsvindt.
9. Zodra de hiervoor genoemde openbare voorzieningen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zal de Gemeente voor wat betreft de verkeers- en gevaarssituatie jegens derden gelden als beheerder in de zin van het "Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)" en van het "Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW)"; in verband daarmee zal de Gemeente tijdig de benodigde verkeers- en waarschuwingsborden plaatsen.

Artikel 8 **Aanbesteden van werkzaamheden**

Partijen zijn van oordeel dat de werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 niet aanbesteed hoeven te worden op grond van Europese of nationale aanbestedingsregelgeving. Het gemeentelijk aanbestedings- en inkoopbeleid is dan in beginsel van toepassing. In afwijking daarvan zal Initiatiefnemer zelf het Bouwrijp- en Woonrijpmaken verzorgen. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst strijdig blijken te zijn met het aanbestedingsrecht, nietig verklaard zouden worden, of geheel of gedeeltelijk buiten werking zouden worden gesteld dan wel indien de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk zou worden opgeschort, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden over de dan ontstane situatie en trachten om overeenstemming te verkrijgen over een eventuele aanpassing van de Overeenkomst. Die aanpassing moet zoveel mogelijk tegemoet komt aan het oplossen van deze strijdigheid en aan de in de Overeenkomst geformuleerde uitgangspunten, doelstellingen, verantwoordelijkheids- en risicoverdelingen van Partijen. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden tot vergoeding van schade als gevolg van (vermeende) schending van de Europese of nationale aanbestedingsregelgeving, waaronder mede begrepen vergoeding van proceskosten en rechtsbijstandskosten voor de Gemeente, zulks in de ruimste zin des woords.

Artikel 9 **Schade door werkzaamheden.**

1. Initiatiefnemer zal de Gemeente uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden tot het Bouwrijp- en Woonrijp maken van het Plangebied in kennis stellen. De in en nabij het Plangebied, aanwezige eigendommen van de Gemeente zoals verhardingen, rioolleidingen, beschoeiingen, te handhaven groenstructuren (bomen) en dergelijke zullen door de Gemeente, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van Initiatiefnemer, zowel voor aanvang van de werkzaamheden als op het tijdstip van de oplevering op de aanwezigheid van vervuilingen en/of beschadigingen of gebreken worden geschouwd en in een rapportage worden vastgelegd en aan Initiatiefnemer worden overgelegd.
2. Indien er schade wordt geconstateerd aan gemeente-eigendommen zal dit direct door Initiatiefnemer worden gemeld. Initiatiefnemer is aansprakelijk voor schade aan de hiervoor omschreven eigendommen van de Gemeente die is ontstaan ten gevolge van de werkzaamheden van Initiatiefnemer en de door hem ingeschakelde derde(n) in en nabij het Plangebied. Het herstellen van de schade zal, onmiddellijk na de melding van de schade, door en voor rekening van Initiatiefnemer worden uitgevoerd. Bij in gebreke blijven van Initiatiefnemer bij het herstellen van de schade, zal de schade op kosten van de Initiatiefnemer door de Gemeente worden hersteld.
3. Initiatiefnemer is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan de openbare voorzieningen zoals trottoir, berm, rijweg, buizen, leidingen en/of kabels als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer. Voor de aanwezige bomen moet de volgende maatregel in acht worden genomen: bomen moeten tot 1,5 meter buiten de kroonprojectie worden afgezet met niet verplaatsbare hekken van minimaal 2 meter hoog.
4. Initiatiefnemer is verplicht om alle schade welke door de (bouw)werkzaamheden en het bouwverkeer door hem en/of de door hem ingeschakelde derde(n) wordt toegebracht aan gemeentelijke eigendommen (zoals trottoir, berm, bomen, rijweg en riolering) te vergoeden en/of voor eigen rekening zelf te (laten) herstellen e.e.a. ter goedkeuring van de Gemeente.
5. Voordat met de (bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient Initiatiefnemer zich van de exacte locatie van de nutsvoorzieningen en riolering te vergewissen. Initiatiefnemer is daarom verplicht tijdig contact op te nemen met de Gemeente en de openbare nutsbedrijven onder meer over het van toepassing zijnde rioolsysteem (al dan niet gescheiden). De inrichting van het Plangebied dient op een zodanige wijze plaats te vinden dat de toevoer van zowel vuil als schoon water naar het rioolstelsel gedoseerd plaatsvindt. Aansluitingen van riool- en afvalwater dienen overeenkomstig het ter plaatse toegepaste gemeentelijke rioolstelsel te worden gerealiseerd. Waar nodig zullen in het Plangebied daarvoor door en voor rekening van Initiatiefnemer voorzieningen moeten worden getroffen. Voor het aansluiten dient een aansluitvergunning aangevraagd te worden. De plaats van de aansluiting (en voor zover van toepassing de erfgrensputten) wordt bepaald door de Gemeente.



6. Opslag van grond en/of bouw – en sloopafval dient overeenkomstig het bepaalde in de omgevingsvergunning plaats te vinden. De kosten van opslag en/of afvoer van grond en/of bouw- en sloopafval zijn voor rekening van Initiatiefnemer.
7. Het Besluit Bodemkwaliteit (BbK) en Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal) is van kracht bij het elders toepassen van eventueel bij graafwerkzaamheden op de in het Plangebied vrijkomende grond. Om vast te stellen of en op welke wijze hergebruik van vrijkomende grond kan plaatsvinden, dient specifiek onderzoek te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit (BbK) en Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal). De kosten die voortvloeien uit het van kracht zijn van het Besluit Bodemkwaliteit (BbK) en Besluit Activiteiten leefomgeving (Bal), zoals die voor het in dit lid bedoelde onderzoek en de afvoer-/verplaatsingskosten, zijn voor rekening van Initiatiefnemer.
8. Initiatiefnemer is verplicht alle maatregelen te nemen die schade voorkomen aan (eigendommen van) derden en is zelf geheel aansprakelijk voor die schade.

Artikel 10 Bijzondere voorwaarden ten behoeve van de Gemeente

1. In de tussen Initiatiefnemer en de kopers van de (vrije sector) kavels, dan wel koopwoningen te sluiten koopovereenkomsten en de ter uitvoering daarvan te passeren akten van levering is Initiatiefnemer verplicht de volgende voorwaarden aan elke opvolgende verkrijger van het eigendomsrecht of beperkt recht ten behoeve van de Gemeente op te leggen en deze verkrijger te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen ten behoeve van de gemeente op te nemen en namens te Gemeente aan de te nemen:
 - a. **Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop**
 - a. De koper verplicht zich de om de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet (deels) te zullen vervreemden of anderszins (huur, bruikleen of hoegenaamd ook) aan derden in gebruik te geven. Bij niet-nakoming moet de koper een boete [REDACTED] betalen aan de gemeente Steenwijkerland, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen. Onder vervreemding wordt tevens begrepen de vestiging van beperkte rechten, met uitzondering van het recht van hypotheek.
 - b. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek, verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek of schriftelijke toestemming door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid d.
 - c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende twee achtereenvolgende jaren zelf heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 - d. Burgemeester en wethouders kunnen voorafgaand schriftelijke toestemming verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze toestemming wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.
 - e. Het bepaalde in dit artikel wordt aangemerkt als een kwalitatieve verplichting en kettingbeding zoals bedoeld in de leden 2 en 3 van deze overeenkomst“

b. **Erfafscheiding**

De Gemeente is jegens Initiatiefnemer en zijn rechtsopvolgers nimmer gehouden om een erfafscheiding op te richten of bij te dragen in de kosten van de erfafscheiding als bedoeld in artikel 5:49 Burgerlijk Wetboek voor zover de aan de uitgegeven grond grenzende grond eigendom is van de Gemeente.

d. **Gedoogplicht voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen**

Initiatiefnemer en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in of boven het Plangebied dan wel opstallen daarop voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen, laadpalen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enigerlei vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met Initiatiefnemer dan wel met de opvolgende verkrijger. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting dan wel ketting(derden)beding ten behoeve van de Gemeente (welke de Gemeente reeds nu voor alsdan aanvaard) gelden in iedere opvolgende overeenkomst. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de Initiatiefnemer of diens opvolgende rechthebbende indien hij, na door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld, na die ingebrekestelling vermeld termijn in gebreke blijft, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van [REDACTED] onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en nakoming.

e. **Geen bouwplicht**

Partijen stellen vast (inde zin van titel 7.15 Burgerlijk Wetboek) dat de Initiatiefnemer geen bouwplicht heeft jegens de Gemeente voor wat betreft de woningen en/of enig (ander) onderdeel van het Project.

2. De hiervoor onder lid 1 a tot en met e opgenomen verplichtingen zal/zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

3. Alle hierboven onder 1. en 2. opgenomen verplichtingen worden door koper/beperkt gerechtigde en diens rechtsopvolgers tevens als kettingbeding aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. Koper/ beperkt gerechtigde en diens rechtsopvolgers zijn verplicht bedoelde verplichtingen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en/of gebruiker(s) ten behoeve van de gemeente op te leggen en namens de gemeente aan de te nemen. In verband daarmee verplicht koper zich, om het in het hiervoor bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen op verbeurte van een direct opeisbare boete van [REDACTED] ten behoeve van de Gemeente met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en de meer geleden schade te vorderen. Onder vervreemding wordt ook verstaan de vestiging en de levering van een zakelijk recht (met uitzondering van het recht van hypotheek).

Indien de koper en elke opvolgende vervreemder bij de vervreemding van een deel van het verkochte aan de hiervoor onder 3. vermelde verplichtingen heeft voldaan, is hij niet langer jegens de Gemeente verbonden en aansprakelijk in geval de opvolgende gerechtigde die verplichtingen niet nakomt.

Artikel 11 Hoofdelijkheid

Indien in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijk- of rechtspersoon staat vermeld, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Overeenkomst voortvloeien, welke verplichtingen ten opzichte van de Gemeente steeds ondeelbaar zijn.

Artikel 12 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn, dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid ongewijzigde instandhouding van de Anterieure overeenkomst niet mag verwachten of verlangen, zullen Partijen overleg plegen met het doel te proberen een aanvaardbare oplossing te vinden voor de gerezen problemen. In dat geval heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een gewijzigde, dan wel een beëindigingsovereenkomst wordt gesloten.

Artikel 13 Einde van de Anterieure overeenkomst

1. Deze Anterieure overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen en eindigt na de definitieve oplevering van het Project zoals beschreven in deze Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen of bij gezamenlijk besluit van Partijen tot beëindiging van de Anterieure overeenkomst, waarbij zij tevens de financiële afwikkeling regelen.
2. De Overeenkomst eindigt bovendien indien:
 - a. Initiatiefnemer en Gemeente geen overeenstemming kunnen verkrijgen over de situatietekening;
 - b. Initiatiefnemer en Gemeente ontbinding overeenkomen;
 - c. de "kleine" Bopa procedure/omgevingsvergunning niet uiterlijk op 31 december 2028 Onherroepelijk is geworden.
3. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat de rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer Initiatiefnemer in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, zulks onverminderd het recht van de Gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten.
4. Deze Overeenkomst is ontbonden zodra Onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het Omgevingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
5. Bij ontbinding van de Overeenkomst blijft artikel 6 van toepassing.
6. Ontbinding van deze Anterieure overeenkomst kan alleen schriftelijk met toelichting van de reden van ontbinding.

Artikel 14 Partiële nietigheid

Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal deze Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de niet-rechtsgeldige bepalingen overleg plegen, met het doel een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van deze bepalingen.

Artikel 15 Overdracht van rechten en verplichtingen

1. Partijen verklaren dat zij gedurende de looptijd van onderhavige Anterieure overeenkomst geen verbintenissen met derden zullen aangaan of aangegaan zijn welke in strijd zijn met de strekking en bepalingen van onderhavige Anterieure overeenkomst.
2. Het is de Initiatiefnemer, anders dan binnen haar concern, niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze Anterieure overeenkomst en/of eventuele met deze Anterieure overeenkomst samenhangende Anterieure overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden ter waarborging van haar belangen bij een juiste naleving van deze Anterieure overeenkomst.

3. De Initiatiefnemer is bevoegd werkzaamheden voortvloeiende uit deze Anterieure overeenkomst voor zijn rekening en risico door derden te laten verrichten. De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor de schade die door deze derden is veroorzaakt.

Artikel 16 Boetebepaling

1. Indien één van de Partijen (één van) zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst, (behoudens artikel 5 en artikel 6), na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn niet is nagekomen, verbeurt de wanpresterende partij aan de wederpartij een boete van [REDACTED]
2. De schriftelijke ingebrekestelling dient te geschieden met inachtneming van een redelijke termijn van minimaal acht dagen.
3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de niet-wanpresterende partij het recht om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst alsnog nakoming, herstel, verandering of verwijdering te vorderen van hetgeen in afwijking van deze Overeenkomst is geschied of nagelaten. De niet-wanpresterende partij behoudt het recht steeds vergoeding van de schade, kosten en rente te vorderen. Daarnaast heeft de wederpartij de bevoegdheid deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen als de wanpresterende partij na schriftelijk ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn zijn verplichtingen nog steeds niet is nagekomen. De tekortschietende partij is gehouden tot vergoeding van de daarmee samenhangende directe schade.

Artikel 17 Publicatie, ter inzage legging en Wet Open overheid (Woo)

1. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 16.138 Omgevingswet binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst (digitaal) kennis zal geven van deze overeenkomst en een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst ter inzage zal leggen.
2. Tevens is Initiatiefnemer zich ervan bewust dat de Gemeente op basis van een verzoek dan wel uitspraak op grond van de Wet Open overheid (Woo-verzoek) eraan gehouden kan zijn informatie te verstrekken aan derden. Voordat de stukken openbaar worden gemaakt, wordt de Initiatiefnemer geïnformeerd over welke gegevens openbaar worden gemaakt en in welke vorm. Initiatiefnemer krijgt, via een zienswijzemoogelijkheid, de gelegenheid om hierop te reageren.

Artikel 18 Geschillen en toepasselijk recht

Op deze Anterieure overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en alle geschillen die naar aanleiding van de Anterieure overeenkomst mocht ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de rechtbank te Zwolle.

Artikel 19 Slotbepaling en Bijlagen

1. Waar in deze Anterieure overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van burgemeester en wethouders, tenzij in deze Anterieure overeenkomst of bij wettelijke voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
2. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Anterieure overeenkomst of worden dat na gereedkoming, indien door partijen geparafeerd. Indien de inhoud van de bijlagen en de inhoud van deze Anterieure overeenkomst niet overeenstemmen, prevaleert de inhoud van deze Anterieure overeenkomst boven de inhoud van de bijlagen van de

Anterieure overeenkomst. Zij worden daartoe door partijen als bij de Anterieure overeenkomst behorend gewaarmerkt:

Bijlage 1: Situatietekening met werknummer 073-23 van 18-03-2025 laatst gewijzigd op 27-03-2026;

Bijlage 2: Verordening ten behoeve van nadeelcompensatie gemeente Steenwijkerland.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

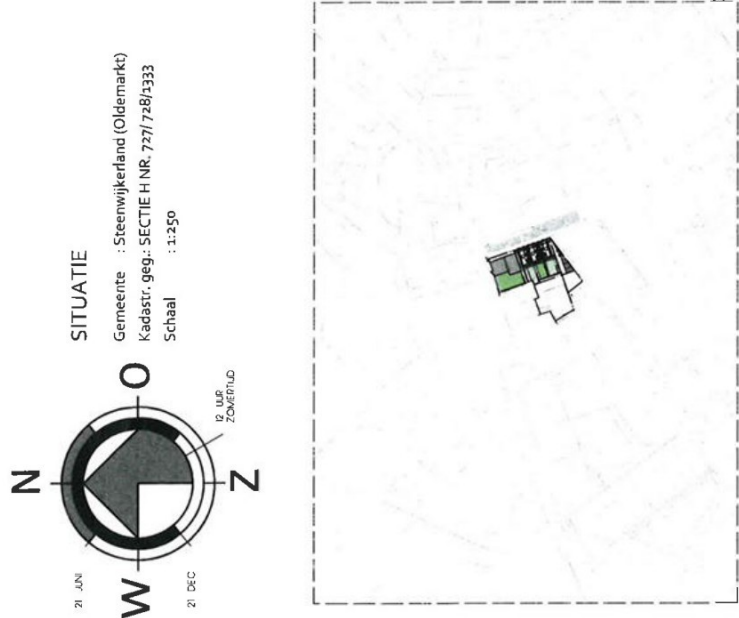
te Oldemark op 7 april 2026

te Steenwijk op 22 April 2026

Initiatiefnemer



Bouwaanvraag - Nieuwbouw rijwoning te Oldemarkt



SITUATIE

Gemeente : Steenwijkerland (Oldemarkt)
Kadastr. geg.: SECTIE H NR. 727/728/1333
Schaal : 1:250

