

Anterieure overeenkomst

Herontwikkeling ABC-Complex te Heerenveen



Contractnummer: 2023.12.0001

Versiedatum: 12-03-2024

Project: Herontwikkeling ABC-locatie Heerenveen

Onverbindend concept ter discussie van partijen

Voorbehoud Nardinc – advies Appelmans en garantie HCO m.b.t. Koopovereenkomst HCO-Gemeente (heen-en-weer-levering)

Anterieure overeenkomst

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Heerenveen** gevestigd te Heerenveen aan de Crackstraat 2, 8441 ES, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester wethouders van 19 maart 2024 met kenmerk Z.23.407830, hierna te noemen: "**Gemeente**",

en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heerenveen Centrum Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Heerenveen aan de Marktweg 75, 8444 AC, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mooi Plak BV in zijn hoedanigheid van bestuurder van voornoemde besloten vennootschap, hierna te noemen: "**HCO**",

en
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Nardinc Vastgoed B.V.**, gevestigd te Laren aan de Naarderstraat 50, 1251 BD, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door H.J.A. van der Zee in zijn hoedanigheid van bestuurder van voornoemde besloten vennootschap, hierna te noemen: "**Nardinc**",

de Gemeente, HCO en Nardinc hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

HCO en Nardinc hierna gezamenlijk te noemen: "**Ontwikkelaars**"

verklaren het volgende:

A. DEFINITIES

In deze Overeenkomst met een hoofdletter aangeduide begrippen kennen de navolgende definities. De definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud gebruikt worden.

ABC-Complex

het gebouw gelegen aan de Passage 1-3 in Heerenveen, kadastraal bekend, gemeente Heerenveen, sectie B, nummer 2765, waarvan het eigendom gesplitst is in het Appartementsrecht Albert Heijn en de Appartementsrechten Nardinc;

Ahold

Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.;

Appartementsrecht Albert Heijn

het appartementsrecht, rechtgevend op uitsluitend het gebruik van de bedrijfsruimten zoals weergegeven op de als BIJLAGE 1 aan de Overeenkomst gehechte tekening, kadastraal bekend gemeente Heerenveen, sectie B nummer 2782 appartementsindex A1;

Appartementsrechten Nardinc

de appartementsrechten rechtgevend op uitsluitend het gebruik van de bedrijfsruimten zoals weergegeven op de als BIJLAGE 1 aan de Overeenkomst gehechte tekening, kadastraal bekend gemeente Heerenveen, sectie B nummer 2782 appartementsindex A2 en appartementsindex A3;

Basisplan

de programmatische en functionele invulling van het Project zoals bedoeld in artikel 2 van deze Overeenkomst;

Beeldkwaliteitsplan

het door de Ontwikkelaars in concept op te stellen en door de Gemeente na goedkeuring vast te stellen Beeldkwaliteitsplan van het Project welke de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte binnen het Exploitatiegebied beschrijft, één en ander zoals nader is uitgewerkt in artikel 3 van de Overeenkomst;

Betaalbare Woningen

- a. huurwoning voor middenhuur zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 (hierna ook: '**Middenhuur Woningen**' genoemd);
- b. betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs in 2024 van ten hoogste € 390.000. De in de vorige zin bedoelde bovengrens van € 390.000 wordt, conform artikel 1 sub c3 van het Besluit Woningbouwimpuls 2020, bij ministeriële regeling met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex (hierna ook '**Betaalbare Koopwoning**' genoemd).

Bibliotheek:

de tot het Project behorende bibliotheekruimte met een omvang van circa 1.700 m² BVO, één en ander zoals verder is uitgewerkt in artikel 8 van de Overeenkomst;

BVO:

bruto vloeroppervlakte gemeten naar de Nederlandse Norm NEN 2580;

Definitief Ontwerp:

de uitwerking van het eerder gemaakte Voorlopige Ontwerp;

Exploitatiebijdrage Gebiedsoverstijgende Kosten

de bijdrage van Ontwikkelaars aan Gebiedsoverstijgende Kosten (te weten de inrichting van het Openbaar Gebied) zoals bedoeld in artikel 9;

Exploitatiebijdrage Plankosten:

de bijdrage van Ontwikkelaars aan de gemeentelijke plankosten, zoals bedoeld in artikel 8 van de Overeenkomst;

Exploitatiegebied:

het als zodanig aangeduide gebied zoals weergegeven op de als BIJLAGE 5 aan deze Overeenkomst gehechte kaart met kenmerk EXPL.2024.1.0001 d.d. 5-2-2024, dat bestaat uit het ABC-Complex en de Gemeentegonden;

Gebiedsoverstijgende Kosten:

de in BIJLAGE 10 nader omschreven gebiedsoverstijgende kosten, die voor rekening van de Gemeente zullen komen en waarvan de kosten gedeeltelijk toerekenbaar zijn aan het Project;

Inrichtingsplan:

het plan waarin de inrichting van het Openbaar Gebied wordt uitgewerkt, één en ander zoals nader omschreven in artikel 3 van de Overeenkomst, en na vaststelling als BIJLAGE [x] aan deze Overeenkomst zal worden gehecht;

Koopovereenkomst Ahold –HCO:

de, nog door Ahold en HCO te ondertekenen koopovereenkomst op grond waarvan HCO het volledige Appartementsrecht Albert Heijn zal kopen;

Kostenverhaal:

het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet;

Omgevingsplan:

het door de Gemeente in procedure te brengen Omgevingsplan, op grond waarvan de realisatie van het Project publiekrechtelijk mogelijk wordt gemaakt;

Ontwikkelaars:

HCO en Nardinc;

Openbaar Gebied:

de gronden bestemd als openbaar gebied zoals indicatief weergegeven op de als BIJLAGE 5 aan deze Overeenkomst gehechte kaart met kenmerk EXPL.2024.1.0001 d.d. 5-2-2024;

Overeenkomst:

onderhavige anterieure overeenkomst;

Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein:

de, in opdracht van de Gemeente, te realiseren ondergrondse parkeergarage, gelegen aan het Burgemeester Kuperusplein;

Planning:

de planning met kenmerk PLAN.2024.1.0001 d.d. 5-2-2024 behorende bij de uitvoering van de Overeenkomst welke als BIJLAGE 6 aan deze Overeenkomst is gehecht;

Project:

het door de Ontwikkelaars voor eigen rekening en risico, in het Exploitatiegebied te ontwikkelen en te realiseren project, bestaande uit de sloop van de bestaande opstallen, het ABC-complex, en de realisatie van een nieuw complex inclusief parkeerplaatsen van in totaal circa 16.500 m² BVO, genoemd bruto vloeroppervlakte is exclusief het oppervlakte voor parkeerplaatsen, zoals nader omschreven in de Overeenkomst;

Projectteamoverleg:

het overleg zoals bedoeld in artikel 15 lid 1;

Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkelaars:

de samenwerkingsovereenkomst waarin de Ontwikkelaars hebben vastgesteld onder welke voorwaarden en condities zij voornemens zijn om het Project gezamenlijk te realiseren, welke samenwerkingsovereenkomst de Ontwikkelaars gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst zullen ondertekenen;

Schetsontwerp:

het ontwerp zoals bedoeld in artikel 3 lid 1;

Subsidie WBI:

een specifieke uitkering die op aanvraag van een college kan worden verstrekt door het Rijk aan de gemeente voor projecten die onder meer het realiseren of het versnellen van de bouw van

Betaalbare Woningen in een kwalitatief goede leefomgeving tot doel hebben en verder zoals beschreven in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

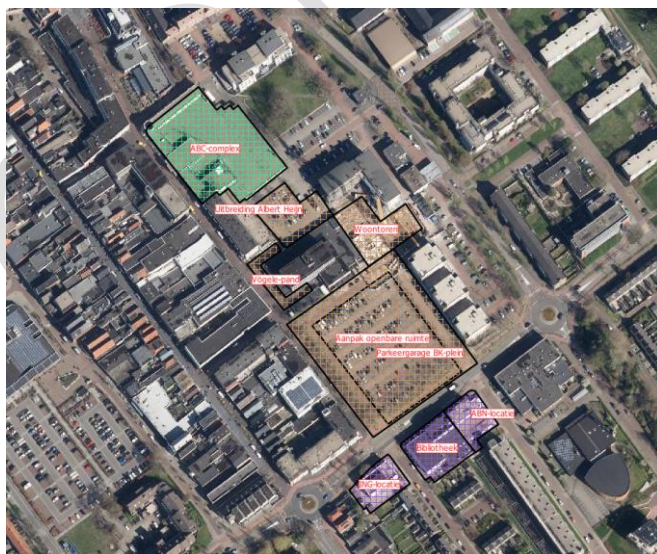
Voorlopig Ontwerp:

de uitwerking van het eerder gemaakte Schetsontwerp.

B. CONSIDERANS

1. In 2019 is de centrumvisie ‘ook ’n gouden plak!’ door de gemeenteraad van Heerenveen vastgesteld. Op basis van deze visie is het stedenbouwkundig plan ’n Gouden Rand’ opgesteld welke het ruimtelijk kader vormt voor de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling “Centrumplan-Oost”, met dien verstande dat de op pagina 48, 49 en 53 getoonde impressies/ontwerpen van het toekomstige ABC-complex niet meer actueel zijn. Deze gebiedsontwikkeling bestaat uit een aantal deelgebieden. Een van deze deelgebieden is het ABC-Complex.
2. Naast de herontwikkeling van het onderhavig Exploitatiegebied worden in voornoemde centrumvisie en stedenbouwkundig plan, tevens de volgende deelontwikkelingen voorzien:
 - a. Bouw woontoren (in opdracht van WoonFriesland)
 - b. Bouw van een gedeeltelijk ondergrondse Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein en herinrichting van het Burgemeester Kuperusplein, met in totaal minimaal 405 p.pl. (in opdracht van Gemeente)
 - c. Bouw van een nieuwe Albert Heijn (in opdracht van HCO)
 - d. Verbouwing van het voormalige Vögele-pand (in opdracht van HCO)
 - e. Aanleg openbare ruimte rondom het Burgemeester Kuperusplein (in opdracht van Gemeente)
 - f. Herontwikkeling van diverse locaties aan het Burgemeester Kuperusplein en de Koornbeursweg
 - g. Verplaatsing van de Bibliotheek

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende deelgebieden die onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling “Centrumplan-Oost” aangegeven.



3. Het ABC-Complex (BIJLAGE 2) is een gebouw met bedrijfsruimten en winkels gelegen in het centrum van Heerenveen aan de Passage 1-3.
4. Momenteel zijn in het ABC-Complex gevestigd: Albert Heijn inclusief Gall en Gall, de Blokker, C&A en ABC-fitstudio.
5. Het ABC-Complex heeft twee eigenaren. Ahold is eigenaar van het Appartementsrecht Albert Heijn, waarin de Albert Heijn (inclusief Gall en Gall) is gevestigd, ook wel het A-deel genoemd. Nardinc is eigenaar van de Appartementsrechten Nardinc, waarin de Blokker, C&A en ABC-fitstudio zijn gevestigd, ook wel het BC-deel genoemd.
6. In de akte van splitsing van het ABC-Complex is opgenomen dat indien een eigenaar zijn appartementsrecht of een onverdeeld aandeel daarin wil vervreemden, deze eigenaar het appartementsrecht aan de andere eigenaar dient aan te bieden.
7. Ahold is voornemens om de Albert Heijn te verplaatsen van de huidige locatie in het ABC-Complex naar een beoogde nieuwe locatie aan de noordzijde van het Burgemeester Kuperusplein. HCO is in onderhandeling met Ahold over de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde nieuwe locatie en heeft de wens om het Appartementsrecht Albert Heijn aan te kopen en in dat kader de Koopovereenkomst Ahold – HCO te sluiten. De onderhandelingen over de Koopovereenkomst Ahold – HCO bevinden zich in een afrondend stadium.
8. De Gemeente is voornemens om de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein te realiseren. Naar verwachting zal de gemeenteraad van de Gemeente in april 2024 een besluit nemen over het voorstel van het college van burgemeester van de Gemeente om door te gaan met de bouw van de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein en in dat kader aanvullend krediet beschikbaar te stellen.
9. De Gemeente heeft op vrijdag 6 januari 2023 het ontwerpbestemmingsplan “*Heerenveen – Centrum-Oost fase 3*” ter inzage gelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein, de verplaatsing van de Albert Heijn naar de nieuwe locatie aan de noordzijde van het Burgemeester Kuperusplein en de verbouwing van het voormalige Vögele-pand mogelijk. De gronden waarop de Albert Heijn is gerealiseerd, is in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiervoor is een uit te werken woonbestemming opgenomen. De bouw van de woontoren, die door WoonFriesland zal worden gerealiseerd wordt planologisch mogelijk gemaakt door het op 13 oktober 2022 vastgestelde bestemmingsplan “*Heerenveen – Woongebouw Burgemeester Kuperusplein*”.
10. Nardinc heeft op 16 februari 2023 een zienswijze (BIJLAGE 3) ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “*Heerenveen – Centrum-Oost fase 3*” en heeft haar bezwaren kenbaar gemaakt tegen het voornemen van de Gemeente om het Appartementsrecht Albert Heijn ten behoeve van HCO aan te kopen. Achtereenvolgens zijn Partijen met elkaar in gesprek gegaan om te bezien of en zo ja, onder welke voorwaarden Nardinc bereid is haar zienswijze in te trekken en of het – in het verlengde daarvan – mogelijk is het ABC-complex gezamenlijk te herontwikkelen.
11. Partijen hebben in dat kader op 3 augustus 2023 een intentieovereenkomst (BIJLAGE 4) gesloten om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken van een integrale ontwikkeling en realisatie van het ABC-complex om vervolgens te komen tot vervolgovereenkomsten.
12. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst hebben Partijen overeenstemming bereikt over een voor iedere Partij acceptabele functionele invulling van de herontwikkeling van het ABC-complex en de voorwaarden en condities waaronder zij voornemens zijn om het Project gezamenlijk te ontwikkelen en te realiseren en de Gemeente zich zal inspannen haar planologische medewerking te verlenen aan het Project. De door de Ontwikkelaars in dit kader gemaakte samenwerkingsafspraken, zijn vastgelegd

in de Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkelaars, die gelijktijdig met de onderhavige Overeenkomst zal worden gesloten.

13. Partijen onderkennen dat het moment waarop kan worden gestart met de bouw van het Project mede afhankelijk is van het moment waarop de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein gereed is en de Albert Heijn vervolgens kan worden verplaatst naar haar nieuwe locatie, hetgeen betekent dat de realisatie van het Project niet op korte termijn plaats zal kunnen vinden en het belangrijk is dat Ontwikkelaars – gelet op de relatief lange periode tussen ondertekening van de Overeenkomst en de beoogde start bouw van het Project – op basis van de tussen Partijen gemaakte afspraken over voldoende flexibiliteit beschikken om op de marktontwikkeling in te kunnen spelen. Hierbij wordt onder meer gedacht aan een significante verslechtering van marktomstandigheden. Partijen treden in een dergelijk geval in overleg over aanpassingen.
14. De Gemeenteraad heeft ingestemd met het aangaan van de Overeenkomst, onder de voorwaarden en condities zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.
15. Gelet op al het voorgaande sluiten Partijen thans de navolgende Overeenkomst.

C. OVEREENKOMST

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied ontwikkeld zal worden, het Openbaar Gebied zal worden aangelegd en waaronder het Kostenverhaal zal plaatsvinden. Tevens gaan Partijen hierbij een samenwerking – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid – aan die gericht is op de ontwikkeling en realisatie van het Project, een en ander zoals in de Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen is omschreven.

Artikel 2: Het Project (herontwikkeling van het ABC-Complex)

1. Het Project omvat de sloop van de bestaande opstallen, het ABC-Complex en de realisatie van een nieuw complex inclusief parkeerplaatsen op het Exploitatiegebied van in totaal circa 16.500 m² BVO, genoemd bruto vloeroppervlakte is exclusief het oppervlakte voor parkeerplaatsen. In BIJLAGE 9 stellen Partijen de stedenbouwkundige uitgangspunten vast voor de verdere ontwikkeling van het Project. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zullen worden uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan.
2. De programmatische en functionele invulling van het Basisplan, omvat:
 - a. Een woonprogramma van 125 woningen waarvan 75 koop en 50 huurwoningen en waarvan 70% dient te kwalificeren als een Betaalbare Woning en voor de resterende 30% geen verkoop- verhuur en/of gebruiksbeperkingen gelden;
 - b. Een niet-woonprogramma van ongeveer:
 - I) 1.100 m² BVO aan commerciële ruimte;
 - II) 1.700 m² BVO ten behoeve van de Bibliotheek, tenzij het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Overeenkomst zich voordoet, in welk geval een alternatieve invulling aan de Bibliotheek zal worden gegeven, conform het bepaalde in artikel 6 lid 3 van de Overeenkomst;
 - c. 75 autoparkeerplaatsen op het maaiveld op eigen terrein.
3. In afwijking van de Woonvisie Heerenveen 2023-2028 die is vastgesteld op 19 oktober 2023, dit document is Partijen genoegzaam bekend, is de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen binnen het Project geen vereiste.

4. Voor de Middenhuur Woningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. Onder een Middenhuur Woning wordt verstaan een huurwoning met een kale aanvangshuur (exclusief servicekosten) vanaf de liberalisatiegrens, als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en in 2024 ten hoogste € 1.193 (prijsspeil januari 2024). Voornoemde bovengrens van € 1.193 (prijsspeil januari 2024) zal jaarlijks in januari wordt geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindex cijfer (CPI) alle huishoudens (2015 = 100) van het CBS, of – indien van Rijksweg een hoger percentage wordt vastgesteld waarmee de huur van Middenhuur Woningen mag worden aangepast, met dit hogere percentage.
 - b. Vanaf eerste ingebruikneming door een huurder van een Middenhuur Woning moet die woning minimaal 10 jaar, hierna te noemen: Instandhoudingsperiode, in het middenhuursegment worden verhuurd. Tijdens de Instandhoudingsperiode is het de eigenaar niet toegestaan de woningen te vervreemden anders dan aan een belegger die de woningen als Middenhuur Woning zal gebruiken. Bij vervreemding aan een belegger die de woning als Middenhuur Woning zal gebruiken dient de eigenaar de verplichtingen uit hoofde van dit artikel ten behoeve van de Gemeente op te leggen aan koper/belegger, met daarbij de verplichting aan de koper/belegger om deze verplichtingen ook steeds weer op te (laten) leggen bij toekomstige vervreemdingen, zulks op straffe een boete ten behoeve van de Gemeente ten bedrage van € 10.000,-- per Middenhuur Woning, indien zulks wordt nagelaten. Zodra de Instandhoudingsperiode is verstreken, zal de Gemeente, op eerste verzoek van de eigenaar van de (betreffende) Middenhuur Woning, medewerking verlenen aan het doorhalen van voornoemd kettingbeding.
 - c. Onder vervreemding wordt verstaan: overdragen in eigendom, of vestiging of overdracht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, toedeling, alsmede elke overeenkomst of andere rechtshandeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins overgaan van het verkregene, waarvan moet worden aangenomen dat zij niet zou zijn aangegaan of zou zijn verricht indien het in lid 4 sub b bepaalde in dit artikel niet van toepassing zou zijn.
 - d. Bij eerste en daaropvolgende verhuringen van een Middenhuur Woning binnen de Instandhoudingsperiode dient de kale/netto maandhuur lager te zijn dan het in sub a van dit artikel omschreven maximale huurniveau. Doordat de huren harder mogen stijgen dan de bandbreedte van het middenhuursegment, kunnen Middenhuur Woningen uit het segment groeien, in die zin dat de huur voor een Middenhuur Woning hoger is dan het maximale huurniveau zoals omschreven in sub a van dit artikel. Wanneer dat gebeurd is en een Middenhuur Woning komt vrij voor een nieuwe verhuring, moet de huurprijs weer binnen de bandbreedte van het middenhuursegment worden teruggebracht. Zo blijft er ook op langere termijn met regelmaat nieuw aanbod voor middeninkomens.
 - e. De jaarlijks toegestane huurprijsverhoging is gedurende de Instandhoudingsperiode gemaximaliseerd op 1,5% procentpunt boven de consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens van het CBS (2015 = 100). Bij huurderswissel is het niet toegestaan om de huurprijs te harmoniseren (de huurprijs te verhogen met meer dan de maximaal toegestane huurprijsindexatie).
 - f. In afwijking van het bepaalde in sub b, is het de eigenaar van een Middenhuur Woning, tijdens de Instandhoudingsperiode, (ook) toegestaan de Middenhuur Woningen te vervreemden als Betaalbare Koopwoning. Het bepaalde in sub a tot en met e van dit artikel is in dat geval, na de eigendomsoverdracht, niet langer van toepassing.

Artikel 3: Planvorming

1. De Ontwikkelaars zullen voor eigen rekening en risico, doch in samenwerking met de Gemeente, de stedenbouwkundige uitgangspunten (BIJLAGE 9) uitwerken in een concept Beeldkwaliteitsplan.
2. De Ontwikkelaars zullen het Beeldkwaliteitsplan vervolgens formeel ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente zal binnen acht (8) weken na ontvangst van het concept Beeldkwaliteitsplan inhoudelijk schriftelijk reageren. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden en zal het Beeldkwaliteitsplan na goedkeuring in procedure brengen. Indien de Gemeente haar goedkeuring onthoudt, zal de Gemeente binnen voornoemde termijn van acht (8) weken schriftelijk motiveren op welke punten het Beeldkwaliteitsplan in haar visie niet voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten (BIJLAGE 9), waarna de Ontwikkelaars, mits zij deze visie van de Gemeente delen, het Beeldkwaliteitsplan op deze punten zullen aanpassen en de in dit artikel opgenomen procedure wederom van toepassing is.
3. De Ontwikkelaars zullen voor eigen rekening en risico, in afstemming met de Gemeente en met inachtneming van het (overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel vastgestelde) Beeldkwaliteitsplan en het in artikel 2 van de Overeenkomst omschreven programma, het Schetsontwerp opstellen voor het Project, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de stedenbouwkundige inpassing, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen en de architectonische verschijningsvorm. Het Beeldkwaliteitsplan dient te zijn afgerond en te zijn vastgesteld voordat een aanvang met het Schetsontwerp gemaakt wordt. Doel van het afstemmingsoverleg met de Gemeente is onder meer dat de Gemeente tijdig suggesties en aanbevelingen kan doen, met het oog op de vaststelling van het Omgevingsplan en de in dat kader uit te voeren onderzoeken.
4. De Ontwikkelaars zullen het Schetsontwerp vervolgens formeel ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente zal de Ontwikkelaars binnen acht (8) weken na ontvangst van het concept Schetsontwerp schriftelijk berichten of de Gemeente instemt met het concept Schetsontwerp. De Gemeente zal haar goedkeuring aan het Schetsontwerp verlenen indien het Schetsontwerp voldoet aan de eisen die voortvloeien uit het Beeldkwaliteitsplan en het bepaalde in artikel 2 van de Overeenkomst. Indien de Gemeente haar goedkeuring onthoudt, zal de Gemeente binnen voornoemde termijn van acht (8) weken schriftelijk motiveren op welke punten het Schetsontwerp in haar visie niet voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan en/of het bepaalde in artikel 2 van de Overeenkomst, waarna de Ontwikkelaars, mits zij deze visie van de Gemeente delen, het Schetsontwerp op deze punten zullen aanpassen en de in dit artikel opgenomen procedure wederom van toepassing is.
5. De Ontwikkelaars zullen (vervolgens) voor eigen rekening en risico achtereenvolgens (gefaseerd) een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp vervaardigen van de bouwplannen die onderdeel uitmaken van het Project, een en ander met inachtneming van:
 - a. het bepaalde in artikel 2 van de Overeenkomst;
 - b. het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan;
 - c. het vastgestelde Schetsontwerp;
 - d. het (ontwerp) Omgevingsplan, indien en voorzover reeds vastgesteld.

6. De Gemeente zal de Ontwikkelaars na ontvangst van een (concept) Voorlopig Ontwerp, respectievelijk Definitief Ontwerp schriftelijk berichten of de Gemeente instemt met het voorgelegde ontwerp. De Gemeente zal haar goedkeuring aan een Voorlopig Ontwerp, respectievelijk Definitief Ontwerp verlenen indien het voorgelegde ontwerp voldoet aan de kaders die zijn opgenomen in lid 5 van dit artikel, waarbij geldt dat de Gemeente niet terug zal komen op besluiten die zij in het kader van de toetsing van een eerder ontwerp heeft genomen. Indien de Gemeente haar goedkeuring onthoudt, zal de Gemeente schriftelijk motiveren op welke punten het voorgelegde ontwerp in haar visie niet voldoet aan de in lid 5 van dit artikel opgenomen kaders, waarna de Ontwikkelaars, mits zij deze visie van de Gemeente delen, het voorgelegde ontwerp op deze punten zullen aanpassen en de in dit artikel opgenomen procedure wederom van toepassing is. Partijen starten pas met de volgende ontwerpfase indien de voorgaande ontwerpfase in gezamenlijke overleg is goedgekeurd.
7. De Gemeente vervaardigt het Inrichtingsplan een en ander met inachtneming van de Planning, waarbij geldt dat het Inrichtingsplan aan zal sluiten op de, in lid 6 bedoelde, Voorlopige Ontwerpen, respectievelijk Definitieve Ontwerpen. Het Inrichtingsplan wordt in concept aan de Ontwikkelaars toegezonden. Vervolgens worden de opmerkingen van de Ontwikkelaars, indien redelijk, verwerkt in het Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de Gemeente.

Artikel 4: Planologische procedures, publiekrechtelijke medewerking Gemeente

1. Nardinc zal uiterlijk vijf werkdagen nadat de opschortende voorwaarden van artikel 19 lid 6 in vervulling zijn gegaan haar zienswijze (BIJLAGE 3) voor het (ontwerp)bestemmingsplan “Heerenveen – Centrum-Oost fase 3” intrekken.
2. Nadat Nardinc haar zienswijze heeft ingetrokken zal de Gemeente de planologische procedure voor het alsdan gewijzigde ontwerpbestemmingsplan “Heerenveen – Centrum-Oost fase 3” (hierna: ‘**Nieuwe Bestemmingsplan**’) voortzetten. Nardinc verplicht zich geen zienswijzen en/of beroep in te dienen/stellen tegen het Nieuwe Bestemmingsplan, met de verplichting om dit beding ook steeds weer op te (laten) leggen bij toekomstige vervreemdingen, zulks op straffe van een dwangsom ad €50.000,--. Deze verplichting beperkt zich totdat het Nieuwe Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Onder vervreemding wordt verstaan: overdragen in eigendom, of vestiging of overdracht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, toedeling, alsmede elke overeenkomst of andere rechtshandeling in welke vorm en onder welke benaming ook aangegaan of verricht, strekkende tot het anderszins overgaan van het verkregene, waarvan moet worden aangenomen dat zij niet zou zijn aangegaan of zou zijn verricht indien het bepaalde in dit artikel niet van toepassing zou zijn.
3. De verplichting uit lid 2 om geen zienswijzen/ beroep in te stellen tegen Nieuwe Bestemmingsplan vervalt, indien:
 - a. Wijzigingen, ten opzichte van het in januari 2023 ter inzage gelegde bestemmingsplan, in het Nieuwe Bestemmingsplan worden doorgevoerd die effect hebben op de ABC Locatie; en/of
 - b. HCO uiterlijk op de datum waarop het Nieuwe Bestemmingsplan wordt vastgesteld nog niet schriftelijk aan Nardinc heeft bevestigd dat de Koopovereenkomst Ahold –

HCO, op basis waarvan HCO het (volledige) Appartementenrecht Albert Heijn heeft verworven, rechtsgeldig tot stand is gekomen en dat daarin, anders dan een voorbehoud met betrekking tot planologie en het eerste recht van koop van Nardinc met betrekking tot het Appartementenrecht Albert Heijn, geen ontbindende- en/of opschortende voorwaarden meer in zijn opgenomen, waarop nog een beroep kan worden gedaan, respectievelijk die nog werking aan de Koopovereenkomst Ahold – HCO kunnen ontnemen.

4. De Ontwikkelaars zullen voor eigen rekening en risico en in samenwerking met de Gemeente, conform de Planning en met inachtneming van de vastgestelde Voorlopige Ontwerpen, (indien reeds vastgesteld) Definitieve Ontwerpen en het overigens bepaalde in de Overeenkomst, ten behoeve van de realisering van het Project, het (ontwerp)Omgevingsplan uitwerken, alle in dat kader relevante onderzoeken (laten) verrichten en zich ervoor inspannen dat het participatietraject wordt doorlopen met de in de omgeving betrokken stakeholders. Na vaststelling van de tekst van het (ontwerp) Omgevingsplan door Partijen, zal de Gemeente dit Omgevingsplan, uiterlijk op het in de Planning opgenomen moment, in procedure brengen.
5. De Gemeente zal de Ontwikkelaars informeren over de voor het Project benodigde vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen. De Ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het tijdig, voor eigen rekening en risico, aanvragen van alle benodigde vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen voor het Project.
6. De Gemeente zal, voor zover deze noodzakelijk zijn en voorzover dat formeel in haar macht ligt, het Omgevingsplan, de omgevingsvergunningen en alle overige aanvragen voor vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en besluiten - hoe ook genaamd - die voor de uitvoering van het Project nodig zijn, zo spoedig mogelijk na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen, voortvarend te behandelen en binnen de gestelde wettelijke termijnen te verlenen, casu quo te doen verlenen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort, met inachtneming van haar publiekrechtelijke rol en publiekrechtelijke voorbehoud, en binnen de kaders van de Overeenkomst.
7. Indien ten gevolge van besluiten van hogere overheden c.q. uitspraken van de (bestuurs)rechter, al dan niet in het kader van bezwaar- of beroepsprocedures, het benodigde publiekrechtelijk planologisch kader voor de realisering van het Project niet, niet tijdig, dan wel niet volledig tot stand komt, dan treden Partijen in overleg om te bespreken of het mogelijk is te komen tot zodanige aanpassingen dat het benodigde publiekrechtelijke kader alsnog tot stand kan komen, een en ander zoveel mogelijk met inachtneming van de bepalingen van deze Overeenkomst.
8. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 5: Realisatie

1. Het ontwerp voor het Project zal, indien de Ontwikkelaars een “go-besluit” nemen, zoals verder is uitgewerkt in artikel 19 lid 1 van de Overeenkomst, door en voor rekening en risico van de Ontwikkelaars verder worden uitgewerkt, waarbij geldt dat indien Ontwikkelaars besluiten om tot realisatie van het Project over te gaan, Ontwikkelaars ook voor eigen rekening en risico het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied, het realiseren van afval- en brandvoorzieningen en het zo nodig (ver)leggen en/of aanpassen van in het Exploitatiegebied aanwezige kabels en leidingen en andere nutsvoorzieningen, alsmede het aanhelen, repareren en/of herstellen van het om het Exploitatiegebied liggende ruimte, zullen verzorgen. Deze Overeenkomst bevat nadrukkelijk geen bouwplicht. Op de Ontwikkelaars rust geen verplichting om het Project daadwerkelijk te realiseren.
2. Het Openbaar Gebied zal, door en voor rekening en risico van de Gemeente, conform het Inrichtingsplan worden ingericht, waarbij geldt dat de Gemeente er zorg voor draagt dat het Openbaar Gebied dat grenst aan het Exploitatiegebied gereed is op het moment dat de woningen die aan die zijde van het Exploitatiegebied worden gerealiseerd, door bewoners in gebruik worden genomen. Daarnaast geldt dat Partijen hun werkzaamheden zoveel mogelijk op elkaar af zullen stemmen om te voorkomen dat de in het Openbaar Gebied, respectievelijk de in het Exploitatiegebied te realiseren werken, door de over en weer uit te voeren werkzaamheden worden beschadigd, respectievelijk werkzaamheden twee keer dienen te worden uitgevoerd en met elkaar zullen bespreken of en zo ja, welke tijdelijke maatregelen in het Openbaar Gebied dienen te worden getroffen met het oog op de volgorde van de uitvoering van de verschillende werkzaamheden.
3. De Ontwikkelaars dragen gedeeltelijk bij aan de kosten voor het opstellen van het Inrichtingsplan en de inrichting van het Openbaar Gebied in de vorm van de Gebiedsoverstijgende Exploitatiebijdrage, zoals is uitgewerkt in artikel 9 van de Overeenkomst.

Artikel 6: Bibliotheek

1. De Gemeente, namens Stichting Bibliotheken Mar en Fean, heeft de intentie om de tot het Project behorende Bibliotheek, van de Ontwikkelaars (dan wel de door Ontwikkelaars aan te wijzen vennootschap) te huren. In dat kader hebben Partijen reeds de volgende afspraken gemaakt:
 - a. De Bibliotheek zal worden gehuurd door de Gemeente of de Stichting Bibliotheken Mar en Fean. Het staat de Gemeente vrij om naar eigen inzicht te bepalen of de Gemeente dan wel Stichting Bibliotheken Mar en Fean huurt, met dien verstande dat indien de Gemeente niet formeel als huurder op zal treden, maar Stichting Bibliotheken Mar en Fean de Bibliotheek (rechtstreeks) zal huren, de Gemeente garant zal staan voor de (huur)verplichtingen van Stichting Bibliotheken Mar en Fean uit hoofde van de te sluiten huurovereenkomst.
 - b. De Bibliotheek heeft een bruto vloeroppervlakte van 1.700 m²;
 - c. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een initiële duur van 15 jaar en zal na het verstrijken van deze initiële duur worden verlengd met 5 jaar, tenzij de huurovereenkomst voor dat moment door één van partijen is opgezegd, waarbij voor de Gemeente (als huurder) een opzegtermijn van 12 maanden geldt en voor de verhuurder een opzegtermijn van 12 maanden;

- d. De jaarlijkse huurprijs en de opleverstaat van de Bibliotheek zullen worden bepaald op basis van het volgende proces:
 - i. De Ontwikkelaars stellen op basis van het Schetsontwerp voor de Bibliotheek een investeringskostenraming op met een daarbij horende opleverstaat en kostprijs dekkend huurvoorstel, passend bij de voorwaarden zoals overeengekomen in de overeenkomst;
 - ii. De Gemeente heeft de mogelijkheid om de investeringskostenraming, opleverstaat en het kostprijs dekkende huurvoorstel te (laten) toetsen op marktconformiteit door een onafhankelijke deskundige;
 - iii. In het geval deze onafhankelijke deskundige van oordeel is dat het kostprijs dekkende huurvoorstel (op onderdelen) niet marktconform is, zal de onafhankelijke deskundige dit schriftelijk onderbouwen en treden Partijen hierover in overleg met als doel te komen tot overeenstemming over de jaarlijkse huurprijs en/of opleverstaat. Indien de onafhankelijke deskundige van oordeel is dat het kostprijs dekkende huurvoorstel marktconform is, zal de daaruit voortvloeiende huurprijs en de daarbij behorende opleverstaat worden ingevuld in de door partijen te ondertekenen huurovereenkomst, als bedoeld in lid 2 van dit artikel;
 - e. Huurcontract op basis van het ROZ model kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van 30 januari 2015, met de daarbij behorende algemene bepalingen; tenzij ten tijde van het Schetsontwerp een actuelere versie van dit model van toepassing is;
 - f. Partijen zullen aanvullend ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het Project gezamenlijk de mogelijkheid tot fiscale optimalisatie onderzoeken, waaronder de mogelijkheid van een BTW belaste verhuur.
2. Partijen zullen de in lid 1 van dit artikel opgenomen voorwaarden uitwerken in een door de Gemeente dan wel Stichting Bibliotheken Mar en Fean en de Ontwikkelaars te ondertekenen huurovereenkomst. De Ontwikkelaars zullen het eerste concept van deze huurovereenkomst opstellen en in concept aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente zal haar goedkeuring aan dit concept verlenen en tot ondertekening daarvan overgaan, dan wel er zorg voor dragen dat Stichting Bibliotheek Mar en Fean daartoe overgaat, indien de concept huurovereenkomst is opgesteld met inachtneming van de in lid 1 van dit artikel opgenomen voorwaarden en de Gemeente uiterlijk op het in lid 3 van dit artikel genoemde moment geen 'no-go' besluit heeft genomen.
 3. De Gemeente heeft nog niet definitief besloten tot het aangaan van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde huurovereenkomst met betrekking tot de Bibliotheek. De Gemeente zal dit besluit uiterlijk acht weken nadat de Ontwikkelaars het Schetsontwerp, zoals bedoeld in artikel 3 lid 3 van de Overeenkomst, aan de Gemeente hebben voorgelegd, schriftelijk aan de Ontwikkelaars mededelen. Indien de Gemeente een "no go" besluit neemt en de Bibliotheek derhalve niet zal worden verplaatst naar het Project, dan geldt dat de Ontwikkelaars gerechtigd zijn om een andere bestemming te geven aan de voor de Bibliotheek bedoelde ruimte (van circa 1.700 m² b.v.o.) en zij het Schetsontwerp daarop zullen aanpassen. De vorige volzin is tevens van toepassing indien Partijen, nadat het proces als bedoeld in artikel 6 lid 1 sub d is doorlopen, geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van de huurprijs en/of het opleveringsniveau.
 4. Indien de Gemeente een "no go" besluit neemt, zoals bedoeld in lid 3, werkt zij mee aan een andere bestemming voor de voor de Bibliotheek bedoelde ruimte, mits er bij het mogelijk

maken van die andere bestemming sprake is van een evenwichtige toedeling van functies en van een zorgvuldige inpassing.

Artikel 7: (Financiële) haalbaarheid, WBI-subsidie

1. Partijen hebben gezamenlijk een integrale grond- en vastgoedexploitatie opgesteld van de ontwikkeling van het Project (BIJLAGE 7) op basis van het Basisplan. Partijen onderkennen dat de financiële haalbaarheid van het Basisplan is gebaseerd op:
 - a. de huidige -en reeds aangekondigde- toekomstige regelgeving;
 - b. de huidige inschatting van de markt alsmede;
 - c. op het verkrijgen van de Subsidie WBI.
2. Partijen zijn overeengekomen om ten behoeve van het Project een aanvraag in te dienen voor de 6e tranche van de subsidieregeling Woningbouwimpuls. De concept aanvraag, die tevens inzicht geeft in de wijze waarop deze subsidie (hierna: '**WBI Subsidie**') zal worden aangewend, is als BIJLAGE 11 aan de Overeenkomst gehecht. De Gemeente heeft de WBI Subsidie op 9 februari 2024 conform de aangehechte aanvraag ingediend. De voor een aanvraag vereiste cofinanciering van minimaal 50% wordt door de Gemeente ingevuld. Partijen delen de out-of-pocket kosten van de subsidieaanvraag in gelijke delen (1/3^e voor elke Partij). De Gemeente zal geen nadere voorwaarden (dan reeds in de Overeenkomst opgenomen) stellen aan het uitkeren van de hiervoor bedoelde subsidie.
3. Partijen werken gezamenlijk de in lid 2 van dit artikel opgenomen afspraken met betrekking tot het verdelen van de mogelijk te verkrijgen WBI subsidie verder uit, op een zodanige wijze dat recht gedaan wordt aan de financiële haalbaarheid van het Project, de voorwaarden die volgen uit de regeling Woningbouwimpuls en het staatssteunrecht. Indien Partijen van oordeel zijn, dan wel in rechte komt vast te staan, dat het verstrekken van een financiële bijdrage in overeenstemming met het staatssteunrecht niet mogelijk is, dan is de Gemeente niet gehouden tot het verlenen van deze financiële bijdrage.
4. Indien de in lid 2 van dit artikel bedoelde WBI Subsidie niet wordt verkregen is de Gemeente nimmer verplicht tot het geven van enige steun echter de Gemeente zal zich inspannen om een alternatieve subsidie te verkrijgen ter dekking van het hiervoor in BIJLAGE 7 opgenomen bedrag t.w.v. EUR 1,0 ml, waarbij indien een alternatieve subsidie zal worden verkregen Partijen nadere afspraken zullen men over de wijze van toekenning van deze subsidie binnen de alsdan geldende regelgeving
5. Indien als gevolg van (gewijzigde) wetgeving, gewijzigde marktomstandigheden, (een) gerechtelijke uitspra(a)k(en) en/of het niet verkrijgen van de WBI-subsidie (dan wel de in lid 4 bedoelde alternatieve subsidie), het Project niet meer (of nog steeds niet) (financieel) haalbaar is (of zou zijn), treden Partijen met elkaar in overleg met als doel om – zoveel als mogelijk binnen de kaders van de Overeenkomst – overeenstemming te bereiken over voor alle Partijen aanvaardbare optimaliseringsmaatregelen.

Artikel 8: Exploitatiebijdrage Plankosten

1. In het kader van het Kostenverhaal zijn de Ontwikkelaars als een Exploitatiebijdrage Plankosten ter hoogte van € 137.000,- verschuldigd.

2. De Exploitatiebijdrage Plankosten betreft een vergoeding aan de Gemeente voor onder meer, maar niet uitsluitend, de volgende werkzaamheden:
 - a. Het in procedure brengen van het Beeldkwaliteitsplan
 - b. het in procedure brengen van het Omgevingsplan;
 - c. de planbegeleiding (van het ontwerptraject) tot aan de omgevingsvergunningaanvraag.
 - d. het opstellen van het Inrichtingsplan;
3. De Exploitatiebijdrage Plankosten is bepaald op basis van de plankostenscan voor een periode van vijf (5) jaren. Indien de planvormingsfase langer duurt dan de hiervoor genoemde periode en deze vertraging niet toerekenbaar is aan de Gemeente, wordt een nieuwe raming op basis van de plankostenscan gemaakt door de Gemeente voor de (eventuele) aanvullende werkzaamheden en worden deze eventuele (aanvullende) kosten, met een maximum van EUR 68.500,-- verhaald op de Ontwikkelaars. Hierbij geldt dat, indien de planvormingsfase langer duurt als gevolg van vertraging bij de planvorming en/of realisatie van de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein, dit geacht wordt aan de Gemeente toerekenbaar te zijn.
4. De Exploitatiebijdrage Plankosten wordt door de Gemeente bij de Ontwikkelaars in rekening gebracht conform het betaalschema welke als BIJLAGE 8 aan de Overeenkomst is gehecht.

Artikel 9: Exploitatiebijdrage Gebiedsoverstijgende Kosten

1. In het kader van het Kostenverhaal zijn de Ontwikkelaars als bijdrage aan de Gebiedsoverstijgende Kosten een Exploitatiebijdrage Gebiedsoverstijgende kosten ter hoogte van € 127.000,- verschuldigd.
2. De Exploitatiebijdrage Gebiedsoverstijgende Kosten is bepaald op basis van de proportionaliteit, de toerekenbaarheid en het profijtbeginssel, en bedraagt 10% van het totaal van de door de Gemeente geraamde kosten voor de Gebiedsoverstijgende Kosten, te weten de aanpak van het Gashoudersplein en de aanpak van het Ernst van Harenplein (zoals nader omschreven in BIJLAGE 10).
3. De Exploitatiebijdrage Gebiedsoverstijgende Kosten wordt door de Gemeente bij de Ontwikkelaars in rekening gebracht conform het betaalschema welke als BIJLAGE 8 aan de Overeenkomst is gehecht.

Artikel 10: Nadeelcompensatie

1. In het kader van het opstellen van het Omgevingsplan voor de realisatie van het Project zullen de Ontwikkelaars voor eigen rekening en risico een planschadeanalyse laten uitvoeren door een deskundige.
2. Aanvragen voor een tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie die voortvloeien uit het Project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke algemene of specifieke procedureregelingen voor tegemoetkoming in planschade casu quo nadeelcompensatie.

3. De Ontwikkelaars zullen door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie bij de hiertoe door de Gemeente eventueel ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de eventueel ingeschakelde adviseur.
4. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie met inachtneming van het daartoe opgestelde eventuele eindadvies van de eventueel ingeschakelde adviseur. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie heeft vastgesteld en uitgekeerd en deze planschade/ nadeelcompensatie vloeit rechtstreeks voort uit de realisatie van het Project, zullen de Ontwikkelaars het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden.
5. Indien ter zake van planschade/nadeelcompensatieverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten (mits redelijk en aantoonbaar gemaakt) voor bezwaar en beroep, voor rekening van de Ontwikkelaars. De Ontwikkelaars kunnen zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening, laten vertegenwoordigen door een raadsman.
6. Als degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen bindend. Het staat de Ontwikkelaars vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Partijen tot overeenstemming dan betalen de Ontwikkelaars het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 11: Zekerheidstelling

1. De Ontwikkelaars zullen, tot zekerheid van de nakoming van hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst uiterlijk op dag van het ter inzage leggen van het Omgevingsplan voor het Project, ieder een concerngarantie aan de Gemeente verstrekken ter hoogte van een bedrag van EUR 132.000,-- te vermeerderen met – indien aan de orde – 50% van het bedrag van de mogelijke planschade gebaseerd op een, voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, uit te voeren planschade inventarisatie.
2. De concerngarantie dient te gelden tot de Ontwikkelaars aan al hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst hebben voldaan.

Artikel 12: Overlegstructuur

1. Gedurende de looptijd van de Overeenkomst wordt tussen Partijen een overleg ingesteld om de voortgang te bespreken en de te nemen besluiten voor te bereiden. Aan dit Projectteamoverleg, dat minimaal één keer per vier weken zal plaatsvinden (of vaker indien nodig geacht door Partijen), zal in ieder geval één vertegenwoordiger per Partij deelnemen.
2. Besluitvorming zal voorbehouden blijven aan de daartoe bevoegde instanties/organen van Partijen.

Artikel 13: Planning en relatie met Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein

1. De als BIJLAGE 5 aan deze Overeenkomst gehechte Planning zal door Partijen worden uitgewerkt in een detailplanning die gedurende de planontwikkelingsfase in het Projectteamoverleg wordt geactualiseerd.
2. Partijen constateren dat er samenhang bestaat tussen de verschillende onderdelen van de gebiedsontwikkeling Centrumplan-Oost. Concreet betekent dit dat pas kan worden gestart met de sloop van het ABC-complex, zodra de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein en de verplaatsing van de Albert Heijn naar de nieuwe locatie gereed is. Bij het opstellen van de Planning zijn Partijen er van uitgegaan dat de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein eind 2027 is opgeleverd.
3. De Planning legt op Partijen een inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden binnen het daarin opgenomen tijdschema te (doen) verrichten, zulks om de voortgang te waarborgen en eventuele vertraging tot een minimum te beperken. Indien vertraging dreigt, de bouw van de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein daar nadrukkelijk onder begrepen, zullen Partijen elkaar daarover informeren en treden Partijen in overleg om de gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.
4. De Gemeente heeft de verplichting om er zorg voor te dragen dat de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein uiterlijk op 1 januari 2030 wordt opgeleverd en in gebruik kan worden genomen, één en ander behoudens het optreden van vertragende omstandigheden, die niet aan de Gemeente kunnen worden toegerekend én die – ondanks de inspanningen van de Gemeente – tot dusdanige vertraging hebben geleid dat oplevering van de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein voor 1 januari 2030 niet mogelijk is.
5. Indien de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein uiterlijk op 1 januari 2030 nog niet is opgeleverd en/of de Albert Heijn nog steeds niet is verplaatst naar haar nieuwe locatie, waardoor (nog steeds) niet kan worden gestart met de realisatie van het Project, geldt dat de Gemeente (i) op eerste schriftelijk verzoek van de Ontwikkelaars, haar medewerking zal verlenen aan een aanpassing van het bepaalde in de Overeenkomst, met als doel de herontwikkeling van de ABC-Locatie op een alternatieve wijze, die zoveel mogelijk recht doet aan de belangen van Ontwikkelaars en zoveel mogelijk past binnen de kaders van de Overeenkomst, alsnog op korte termijn mogelijk te maken en (ii) zich in zal spannen het Omgevingsplan in dat kader te wijzigen en de overige – voor de wijziging van het Project – vereiste overheidstoestemmingen te verlenen.

Artikel 14: Communicatie

1. Het is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van Partijen om omwonenden, ondernemers en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project.
2. De Gemeente faciliteert en coördineert de communicatie en participatie met de omgeving ter voorbereiding op de indiening, en gedurende de behandeling van het (ontwerp)Omgevingsplan, waaronder in ieder geval het organiseren van één of meerdere fysieke bijeenkomsten op een nader te bepalen locatie in Heerenveen, één en ander in overleg met de Ontwikkelaars.

3. De Ontwikkelaars ondersteunen de Gemeente in de communicatie en participatie waaronder in ieder geval deelname aan de hiervoor bedoelde bijeenkomst(en).
4. De Ontwikkelaars zullen de communicatie over de ontwikkeling van het Project en de communicatie waarin verwezen wordt naar of welke anderszins relevant is voor de Gemeente vooraf afstemmen met de Gemeente.

Artikel 15: Vertrouwelijkheid

1. Partijen zijn zich bewust van het vertrouwelijke karakter van hun samenwerking uit hoofde van de Overeenkomst en zullen geen informatie aan niet-betrokken derden verstrekken over het bestaan en de aard en inhoud van de onderhandelingen, tenzij de ene Partij daarvoor van de andere Partijen uitdrukkelijk schriftelijk of elektronisch toestemming heeft verkregen, een en ander behoudens en voor zover bekendmaking geschiedt op grond van een wettelijk voorschrift of een rechterlijk bevel. Deze Overeenkomst zal echter wel openbaar worden behandeld in de Gemeenteraad en het College van B&W van de Gemeente.
2. De rapportage op basis waarvan de financiële haalbaarheid wordt beoordeeld (BIJLAGE 7), als bedoeld in artikel 6 lid 1, wordt geheim verklaard voor de behandeling door de Gemeenteraad en het College van B&W van de Gemeente.

Artikel 16: Overdracht van rechten

1. Het is de Ontwikkelaars niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar/hun rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Ontwikkelaar(s) jegens de Gemeente gehouden is/zijn, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt dat de Gemeente, door ondertekening van de Overeenkomst, op voorhand instemt met de overdracht van de rechten en verplichtingen van de Ontwikkelaars uit hoofde van deze Overeenkomst ex. artikel 6:159 BW aan een door de Ontwikkelaars gezamenlijk, met het oog op de realisatie van het Project, op te richten entiteit, mits dit geen afbreuk doet aan de verleende of te verlenen concerngarantie..

Artikel 17: Hoofdelijkheid

1. Tenzij expliciet anders bepaald zijn de Ontwikkelaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst.

Artikel 18: Rechtskeuze en geschillen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen geschillen die slechts door één Partij als

zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de terzake bevoegde rechter.

Artikel 19: Go-no go- besluit/ Ontbindende voorwaarden en opschortende voorwaarden

1. De Gemeente is ervan op de hoogte dat de Ontwikkelaars de financiële haalbaarheid van het Project, voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp omgevingsplan nogmaals zullen beoordelen en in dat kader een “go” of een “no-go” besluit zullen nemen. Indien de Ontwikkelaars een “no-go” besluit nemen zullen zij de Gemeente daar schriftelijk over informeren. De Ontwikkelaars zijn in dat geval gerechtigd de Overeenkomst bij aangetekend schrijven te ontbinden. Indien Ontwikkelaars een “go-besluit” nemen geldt het bepaalde in artikel 5 lid 1 van de Overeenkomst.
2. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:
 - a. het Omgevingsplan uiterlijk op **1-1-2030** nog niet onherroepelijk is geworden;
 - b. op **1-12-2030** de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project benodigde vergunningen van hogere overheden nog niet onherroepelijk zijn verkregen;
 - c. Nardinc en/of HCO failliet is of in surseance van betaling verkeert.
3. Iedere Partij kan deze Overeenkomst schriftelijk ontbinden door een beroep te doen op de vervulling van een ontbindende voorwaarde zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel, onder sub a en b, en wel uiterlijk acht weken na vervulling van die voorwaarde. Voordat een Partij een beroep doet zal hij met de andere Partij – gedurende een periode van tenminste zes weken – in overleg treden om te bezien of en in hoeverre overeenstemming kan worden bereikt over aanpassing van de Overeenkomst zonder dat het doel en de strekking van de Overeenkomst worden aangetast.
4. Iedere Partij die niet failliet is of niet in surseance van betaling verkeert kan deze Overeenkomst schriftelijk ontbinden door een beroep te doen op de vervulling van de in lid 2, onder sub c vermelde ontbindende voorwaarde en wel uiterlijk zes weken na vervulling van die voorwaarde. Voordat een Partij een beroep doet zal hij met de andere Partij die niet failliet is of niet in surseance van betaling verkeert – gedurende een periode van maximaal twee weken – in overleg treden om te bezien of en in hoeverre overeenstemming kan worden bereikt over de overname van de positie c.q. verplichtingen van de partij die failliet is of in surseance van betaling verkeert.
5. Ingeval een ontbinding van de Overeenkomst ingevolge het bepaalde in lid 1 of 2 van dit Artikel hebben Partijen over en weer ter zake van die ontbinding niets van elkaar te vorderen van welke aard of omvang dan ook behoudens planschadekosten en nadeelcompensatievergoedingen, zoals omschreven in artikel 10, voor zover het Omgevingsplan reeds is vastgesteld voorafgaand aan een ontbinding, en de exploitatiebijdrage zoals bepaald in artikel 8 en 9, voor zover het betreft reeds door de Gemeente verrichte werkzaamheden.
6. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarden dat:
 - a. de Gemeenteraad heeft ingestemd met het beschikbaar stellen van het vereiste krediet voor de bouw van een één-of tweelaagse ondergrondse Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein en definitief heeft besloten tot de bouw van de Parkeergarage Burgemeester Kuperusplein;

- b. De Samenwerkingsovereenkomst Ontwikkelaars rechtsgeldig door HCO en Nardinc is ondertekend en onvoorwaardelijk tot stand is gekomen.
- 7. Nadat de in lid 6 van dit artikel bedoelde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan én Nardinc de schriftelijke bevestiging van HCO, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 van de Overeenkomst heeft ontvangen, zal Nardinc afstand doen van haar eerste recht van koop van het Appartementsrecht Albert Heijn.

Artikel 20: Einde van de Overeenkomst

- 1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren.
- 2. De Overeenkomst eindigt indien en zodra Partijen over en weer aan hun verplichtingen de hebben voldaan.

Artikel 21: Bijlagen

De volgende aan de Overeenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:

Bijlage 1:	splitsingstekening met kenmerk 1394 d.d. 6 oktober 1992
Bijlage 2:	luchtfoto en kadastrale kaart ABC-Complex
Bijlage 3:	zienswijze Nardinc met kenmerk D1050 d.d. 16 februari 2023
Bijlage 4:	intentieovereenkomst met kenmerk 2023.6.0001 en versiedatum 7 juli 2023
Bijlage 5:	kaart exploitatiegebied met kenmerk EXPL.2024.1.0001 d.d. 5 februari 2024
Bijlage 6:	planning met kenmerk PLAN.2024.1.0001 d.d. 5 februari 2024
Bijlage 7:	integrale grond- en vastgoedexploitatie met kenmerk @@ d.d. @@ (geheim)
Bijlage 8:	betaalschema exploitatievergoedingen met kenmerk d.d. 5 februari 2024
Bijlage 9:	stedenbouwkundige uitgangspunten d.d. 16-1-2024
Bijlage 10:	beschrijving Gebiedsoverstijgende Kosten met kenmerk @@ d.d. @@
Bijlage 11:	aanvraag WBI-subsidie met kenmerk @@ d.d. @@

Aldus digitaal overeengekomen:

1. Gemeente

M.A. Fokkens-Kelder

Datum:

Plaats:

2. HCO

U. de Goede

2. HCO

E. M. Zwanenburg

Datum:

Plaats:

Datum:

Plaats:

3. Nardinc

H.J.A. van der Zee

Datum:

Plaats: