

**Anterieure overeenkomst
omgevingsvergunning
(handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)
locatie Molenweg 70**

De ondergetekenden,

De gemeente Nunspeet, gevestigd aan de Markt 1, 8070 AB te Nunspeet, te dezen op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer B. van de Weerd, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet van 18 juni 2020, hierna te noemen de "Gemeente"

en

 wonende aan de Molenweg 70 te Nunspeet, hierna te noemen de "Exploitant"

De Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen als: "Partijen"

Overwegende:

- a. dat de Exploitant eigenaar is van de gronden gelegen aan de Molenweg 70 te Nunspeet, kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie A, nummers 6685 en 6686.
- b. dat de exploitant op dit perceel een seniorenwoning wenst te ontwikkelen.
- c. het verzoek is ingediend in het kader van de toekenning uit het woningbouwcontingent dat beschikbaar is op grond van de beleidsregel Woningbouw op maat.
- d. de in de beleidsregel Woningbouw op Maat opgenomen voorwaarden van toepassing zijn.
- e. de toekenning geschiedt onder de voorwaarden dat gebouwd wordt voor de bij de toekenning aangegeven doelgroep en in de betreffende woningbouwcategorie.
- f. dat het perceel is gelegen in het gebied van het bestemmingsplan "Molenbeek" en daarin ter plaatse de bestemming 'Tuin' geldt, zodat het vigerende bestemmingsplan het onderhavige project niet toestaat.
- g. dat de Exploitant voornemens is om op de locatie, genoemd bij a. voor eigen rekening en risico één seniorenwoning te ontwikkelen, een en ander conform de uitgangspunten van deze overeenkomst.

PARAAF GEMEENTE:



- h. dat de ontwikkeling, zoals hiervoor beschreven onder overwegingen a. t/m d. op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan te merken als een 'bouwplan' waardoor het bepaalde in Afdeling 6.4 "Grondexploitatie" van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is.
- i. dat de Exploitant de medewerking van de Gemeente behoeft voor de toepassing van de planologische procedures.
- j. dat de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden van Exploitant, indien er voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling, als ook voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente.
- k. dat Partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een exploitatie-overeenkomst en dat zij thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding in dezen wensen vast te leggen.
- l. dat deze overeenkomst tevens geldt als anterieure exploitatie-overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;

Verklaren:

Met betrekking tot het hiervoor genoemde zijn Partijen het volgende overeengekomen:

PARAAF GEMEENTE:



Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Afwijkingsprocedure

Procedure, zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

Anterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen de Gemeente en de Exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór de (eventuele) vaststelling van een exploitatieplan.

Awb

Algemene wet bestuursrecht

Beleidsgarantie

De door de Gemeente afgegeven garantie dat de zij het project zal blijven bevorderen en er geen beleidswijziging ten aanzien van de medewerking aan het project zal plaatsvinden.

Bouwplan

De bouw van één seniorenwoning op de locatie Molenweg 70.

Bro.

Besluit ruimtelijke ordening.

Grondexploitatie

De financieel-economische verantwoording van het project aan de zijde van de Gemeente, waarin alle grondkosten en grondopbrengsten ten opzichte van elkaar worden berekend en waaruit uiteindelijk een exploitatieresultaat wordt bepaald.

Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 e.v. Wro.

Kostenverhaal

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro.

Ontbindingsovereenkomst

Overeenkomst die bepaalt op welke wijze de financiële afwikkeling tussen Partijen plaatsvindt en hoe de concrete realisering van het project verder zal geschieden indien de onderhavige exploitatie-overeenkomst tussen Partijen niet kan worden voortgezet. In geval van calamiteiten zal eerst worden bepaald of en zo ja op welke wijze deze exploitatie-overeenkomst kan worden voortgezet alvorens over te gaan tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst.

Projectgebied

Het gebied kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie A, nummers 6685 en 6686, plaatselijk bekend als Molenweg 70 te Nunspeet, waarbinnen de Exploitant zijn project realiseert.

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPL



Tegemoetkoming in (plan)schade

Een financiële tegemoetkoming voor schade bij waardevermindering of inkomensderving van een onroerende zaak door bepalingen uit ruimtelijke besluiten dan wel door het verlenen of aanhouden van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning toegekend door het college van burgemeester en wethouders (volgens artikel 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening).

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wro

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot ontwikkeling van het exploitatiegebied / projectgebied, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.

Artikel 2 Duurzaamheid

De Gemeente heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. De Exploitant zal inzicht geven in welke duurzaamheidsmaatregelen hij gaat toepassen voor het project. De Exploitant zal deze duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren in nauw overleg met de Gemeente.

Artikel 3 Planologische procedure. Algemeen

- a. Het bouwplan kan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om die reden dient er een afwijkingsprocedure te worden doorlopen.
- b. 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 de verantwoordelijkheid van de Gemeente 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 4 Planologische procedure. Verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente zal een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan starten indien de Exploitant tijdig en compleet en voor eigen een ruimtelijke onderbouwing, inclusief alle benodigde onderzoeken, heeft aangeleverd bij de Gemeente.
- b. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om te bevorderen dat de afwijkingsprocedure inclusief eventuele door de zienswijzenprocedure (ex artikel 3.10 Wabo jo. afdeling 3.4 Awb) tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn wordt afgerond.
- c. De Gemeente geeft de beleidsgarantie af dat zij het realiseren van het bouwplan/het project binnen de wettelijke kaders en de kaders van deze overeenkomst zal blijven bevorderen.

Artikel 5 Planologische procedure. Verplichtingen van de Exploitant

- a. De Exploitant zal alle benodigde onderzoeken ten behoeve van de afwijkingsprocedure uitvoeren en tijdig aan de Gemeente aanleveren.
- b. De realisatie van het project is mogelijk vanwege toekenning op grond van de Beleidsregel Woningbouw op Maat. Op grond van deze beleidsregel dient verzoeker - op straffe van Intrekking van de omgevingsvergunning - binnen twee jaar na vergunningverlening het bouwplan te hebben gerealiseerd en te beschikken over een gereedmelding bouw.
- c. De aangevraagde woningbouw dient op grond van artikel 5.20 van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, overeenkomstig de aanvraag te worden gerealiseerd voor de doelgroep senioren. Het is derhalve niet toegestaan om de woning in een andere categorie aan te bieden.

PARAAF GEMEENTE:

Artikel 6 Tegemoetkoming (plan)schade

- a. Aanvragen voor een tegemoetkoming in (plan)schade die voortvloeien uit het project neemt de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nunspeet 2008". Indien er inmiddels een recentere verordening of regeling is vastgesteld dan geldt deze recentere verordening of regeling.
- b. De Exploitant zal door de Gemeente in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur/adviescommissie kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur/adviescommissie.
- c. De Gemeente besluit over de aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur/adviescommissie. Indien de Gemeente een tegemoetkoming in (plan)schade heeft vastgesteld en uitgekeerd, zal de Exploitant het alsdan uitgekeerde bedrag op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente vergoeden, voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.
- d. Indien degene die een aanvraag voor een tegemoetkoming in (plan)schade heeft ingediend een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, ook voor Partijen bindend.

Artikel 7 Exploitatieplan

De Exploitant is zich ervan bewust dat onderhavige overeenkomst een anterieure overeenkomst betreft en de Gemeente, indien daar wettelijk en/of beleidsmatig aanleiding toe bestaat, een exploitatieplan in het kader van de grondexploitatie in procedure zal brengen en vaststellen.

Artikel 8 Exploitatiebijdrage(n)

- a. De Exploitant verbindt zich de volgende bijdrage(n) aan de grondexploitatie aan de Gemeente te vergoeden, waarover geen BTW verschuldigd is.
- b. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot afwijking van het bestemmingsplan en de gemeentelijke werkzaamheden voor het doorlopen van deze procedure is de Exploitant verschuldigd tot de betaling van de plankosten in het kader van het wettelijke kostenverhaal. Deze bedragen € 1.838,-.
- c. De in lid a. bedoelde exploitatiebijdrage, dient uiterlijk binnen vier weken te worden betaald nadat de Gemeente hiertoe een factuur heeft verzonden.
- d. Bij te late betaling van de exploitatiebijdrage is de Exploitant aan de Gemeente de wettelijke handelsrente (art. 6:119a BW) verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de verschuldigdheidsdatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 9 Publicatie en terinzagelegging

De Exploitant is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24, lid 3 Wro binnen twee weken na sluiting van deze overeenkomst kennis kan geven van het sluiten van deze overeenkomst in "Nunspeet Huis aan Huis" en op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage kan leggen. Deze zakelijke beschrijving zal dan bestaan uit de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente (de Exploitant), vermelding van de kadastrale percelen waarop de overeenkomst betrekking heeft, de locatie-eisen, het bouwprogramma en vermelding van de datum van de overeenkomst.

PARAAF GEMEENTE:



Artikel 10 Overdracht van rechten

Het is de Exploitant niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de Exploitant jegens de Gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 11 Toerekenbare tekortkoming

- a. Ingeval één van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- b. In geval van ontbinding overeenkomstig lid a, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken. In geval van toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 13 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen Partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten inclusief rentekosten en schade.

Artikel 12 Onvoorziene omstandigheden

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere Partijen te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

Artikel 13 Geschillen

- a. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente ligt, namelijk de rechtbank Gelderland (Arnhem).

PARAAF GEMEENTE:



PARAAF EXPLC



Artikel 14 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:

- Het verzoek om afwijken van het bestemmingsplan niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat deze niet kan worden verleend dan wel onherroepelijk wordt.
- De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het projectgebied benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen.
- Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
- Tot ontbinding wordt echter niet overgegaan indien Partijen in gezamenlijk overleg besluiten deze exploitatie-overeenkomst dusdanig aan te passen op een manier waarmee ontbinding kan worden voorkomen. Partijen hebben een inspanningsverplichting aan een dergelijke oplossing mede te werken.

Artikel 15 Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het bouwplan/project te realiseren.
- b. De overeenkomst eindigt doordat het projectgebied overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan, en nadat de planschadeclaims zijn afgehandeld (waarbij rekening wordt gehouden met de verjaringstermijn van vijf jaar volgens artikel 6.1, lid 4 Wro).
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over de ruimtelijke onderbouwing.
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.In deze gevallen zijn Partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 16 Bijlagen

De volgende bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.

1. Inrichtingstekening nieuwe situatie

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlage worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

PARAAF GEMEENTE



PARA



NUNSPEET • ELSPEET • HULSHORST • VIERHOUTEN

9

Aldus opgemaakt en getekend op:

d.d. 27-9-21

De gemeente:
de burgemeester

B. van de Weerd

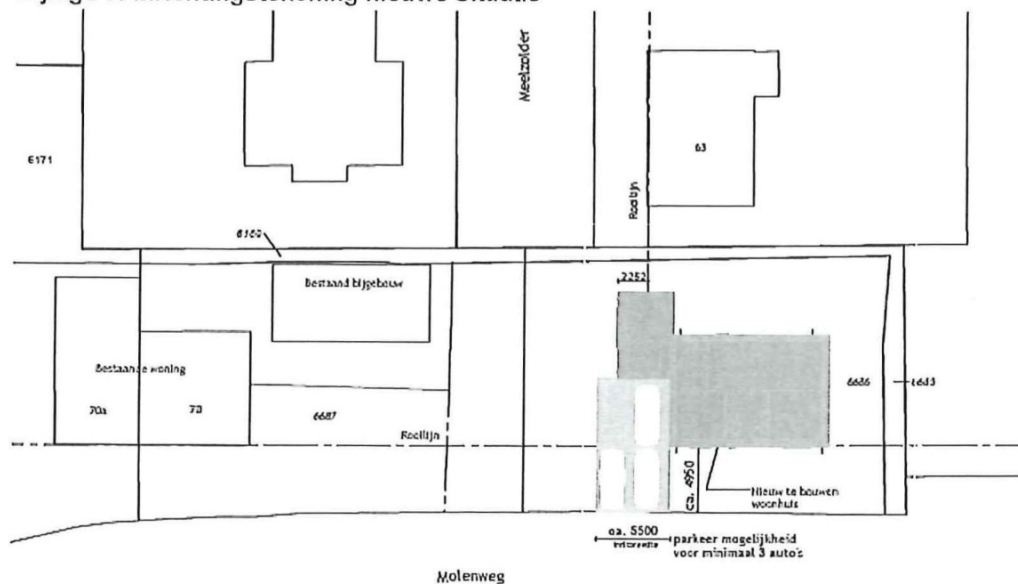
d.d. 18-09-2021

De exploitant:

PARAAF GEMEENTE

PARAAF EXPLOITANT

Bijlage 1: Inrichtingstekening nieuwe situatie



PARAAF GEMEENTE:

PARAAF EXPLOITAM

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen