

CONCEPT
Anterieure exploitatie-overeenkomst
herziening bestemmingsplan
locatie Veelhorsterweg 21-23 in Nunspeet
2 september 2020

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, hierna te noemen de **“Gemeente”**

en

_____, geboren te _____ op _____ en _____
_____, geboren te _____ op _____ met elkaar gehuwd
en tezamen wonende Veelhorsterweg 29, 8071 SX 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 gronden gelegen aan de Veelhorsterweg 21- 23 te Nunspeet, kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie A, nummers 6560, 6559, 6558, 3428 en 6561.
- b. dat de exploitant op deze percelen functieverandering wenst toe te passen, waarbij voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf ter compensatie één burgerwoning mag worden gebouwd.
- c. dat op dit moment de bestemming het onderhavige project niet toestaat.
- d. 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.

PARAAF GEMEENTE: -----

PARAAF EXPLOITANT: -----

- e. dat het college van Burgemeester en Wethouders in zijn vergadering van 15 september 2020 (in principe) heeft ingestemd met het in procedure brengen van een herziening van het bestemmingsplan.
- f. 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.
- g. dat deze overeenkomst tevens geldt als anterieure exploitatie-overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;
- h. dat tussen Partijen er tevens een overeenkomst voor grondaankoop wordt gesloten. Deze zal slechts doorgang vinden als het ruimtelijke procedure zoals bedoeld in deze voorliggende anterieure overeenkomst doorgang vindt.

Verklaren:

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

Definities en begrippen

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

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 een compensatiewoning op de locatie Veelhorsterweg 21- 23, dat is gekwalificeerd als 'bouwplan' volgens titel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Bouwrijp maken

De door [namens] Exploitant voor zijn rekening en risico te verrichten werkzaamheden in het Exploitatiegebied, Veelhorsterweg 21-23, welke nodig en dienstig zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen.

Bro.

Het Besluit ruimtelijke ordening.

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 6560, 6559, 6558, 3428 en 6561, plaatselijk bekend als Veelhorsterweg 21 -23 te Nunspeet, waarbinnen de Exploitant zijn project realiseert.

Stedenbouwkundig plan

Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische en ruimtelijke aspecten van het project.

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).

Woonrijp maken

De door Exploitant voor zijn rekening en risico te verrichten werkzaamheden in het Exploitatiegebied, welke nodig en dienstig zijn voor het gebruiken van de gerealiseerde woningen, overige gebouwen en/of voorzieningen.

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 projectgebied, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal.

Artikel 2 Planologische procedure. Algemeen

- a. Het bouwplan kan niet op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om die reden dient er een (partiële) herziening van het bestemmingsplan te worden vastgesteld volgens artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- 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 3 Planologische procedure. Verplichtingen van de Gemeente

- a. De Gemeente zal voor haar rekening een (partiële) herziening van het bestemmingsplan in procedure brengen en daartoe zelf een ruimtelijke onderbouwing, benodigd voor de planologische procedure, opstellen. Ook zal de gemeente voor eigen rekening een verkennend en nader bodemonderzoek (Nen 5725 en 5740), een Quick scan ecologie en een verkennend onderzoek archeologie uitvoeren. Eventuele vervolgonderzoeken zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van Exploitant.
- b. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de Gemeente vervaardigd bestemmingsplan, zodra dat tussen Partijen akkoord is bevonden, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het bestemmingsplan inclusief eventuele door de inspraakprocedure en de zienswijzenprocedure (ex artikel 3.9, lid 1 Wro) tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.

- c. De Gemeente heeft conform de Wabo de verplichting om, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, omgevingsvergunning(en) die voor de ontwikkeling van het projectgebied nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, casu quo te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
- d. 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 4 Bouw- en woonrijp

- a. Exploitant maakt voor eigen rekening en risico het plangebied bouw- en woonrijp.
- b. Onder "bouwrijp" wordt onder meer verstaan: binnen en waar nodig buiten het plangebied/projectgebied aanleggen of doen aanleggen van de benodigde ontsluitingswegen, riolerings-, drainage-, water-, elektriciteitsleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen.
- c. Onder "woonrijp" wordt verstaan binnen en waar nodig buiten het plangebied/projectgebied het in definitieve vorm brengen van het openbare gebied, waaronder onder meer wordt verstaan: het aanleggen van de definitieve wegverharding, het uitwerken en geheel realiseren van de inrichting van de openbare ruimte.
- d. Exploitant zal de kosten dragen van de noodzakelijke (civieltechnische) werkzaamheden welke buiten het exploitatiegebied door of in opdracht van de Gemeente dienen te worden uitgevoerd als gevolg van de realisering van het Bouwplan.
- e. Huisaansluitingen zullen voor rekening van en door de Exploitant worden gerealiseerd.
- f. Indien blijkt dat er riolering in openbare gebied dient te worden aangelegd zal de gemeente dit voor rekening van Exploitant realiseren.

Artikel 5 Verplichtingen sloop en landschappelijke inpassing

Sanering bebouwing

1. De verzoekers hebben de verplichting om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren. Deze bebouwing is aangemerkt op bijlage 1 (@ J wil je op een kaartje aangeven wat er allemaal cfm afspraak gesloopt wordt) van deze overeenkomst.
2. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geven de verzoekers aan het volledige eigendom en de volledige beschikkingsbevoegdheid te hebben over de te saneren bebouwing;
3. Er mag pas gebouwd worden als alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd.

Landschappelijke inpassing

1. Verzoekers hebben de verplichting het perceel landschappelijk in te passen overeenkomstig het bijgaande erfinrichtingsplan binnen één jaar nadat de woning voor bewoning gereed is gekomen. Dit erfinrichtingsplan is als bijlage 2 (J wil je op basis van ontwerp J december 2019 (gewijzigd 01-05-2020) aangeven het type bomen, wat de plantafstand is alsmede het assortiment indien van toepassing) bij deze overeenkomst gevoegd en maakt deel van deze overeenkomst uit.
2. Verzoekers hebben de verplichting de landschappelijke inpassing zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen gelden voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang dit in redelijkheid kan worden geveegd.

Melding sloop

1. Verzoekers dragen zorg voor het indienen van een ontvankelijke melding voor het saneren van de vrijkomende agrarische bebouwing, uiterlijk binnen één maand na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van de verplichting tot sloop en landschappelijke inpassing verbeurt de rechthebbende, na ingebrekestelling en na verloop van de ingebrekestelling bepaalde termijn, voor de gemeente Nunspeet een onmiddellijk opeisbare boete van € G -- voor elke week dat men in gebreke is met een maximum van € G --. In het geval van de landschappelijke inpassing bedraagt deze boete € G -- per week met een maximum van € G --.

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 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.

Artikel 8 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 9 Toerekenbare tekortkoming

PARAAF GEMEENTE: -----

PARAAF EXPLOITANT: -----

- 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 18 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 10 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 11 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).

Artikel 12 Ontbindende voorwaarden

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat:

- Het bestemmingsplan niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld 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 13 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 het bestemmingsplan, en over het beeldkwaliteitsplan.
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.In deze gevallen zijn Partijen ten opzichte van elkaar verplicht een ontbindingsovereenkomst te sluiten.

Artikel 14 Samenhang

Tussen Partijen wordt tevens een overeenkomst voor grondaankoop gesloten. De betreffende grondaankoop zal slechts doorgang vinden als de ruimtelijke procedure zoals bedoeld in deze voorliggende anterieure overeenkomst doorgang vindt en onherroepelijk is geworden.

Artikel 15 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan:

1. Overzicht sloop- en herbouw
2. Inrichtingsplan Veelhorsterweg 21-23

Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen 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.

Aldus opgemaakt en getekend op:

d.d.

d.d.

De gemeente:
de burgemeester,

De exploitant:

PARAAF GEMEENTE: -----

PARAAF EXPLOITANT: -----

NUNSPEET • ELSPEET • HULSHORST • VIERHOUTEN

B. van de Weerd



CONCEPT

PARAAF GEMEENTE: -----

PARAAF EXPLOITANT: -----

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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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