

**CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

---

**ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST**

**(CONCEPT, onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming)**

**Locatie Linnenstraat ong. (tussen 24 en 28) in Zeeland**

**Ondergetekenden:**

1. De **Gemeente Landerd**, zetelende in (5411 EA) Zeeland, aan de Kerkstraat 39, (postadres: postbus 35, postcode 5410 AA in Zeeland), vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer M.C. Bakermans, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. ;

hierna te noemen: **de Gemeente**,

en

2. **Naam Exploitant**, gevestigd aan ADRES, POSTCODE, PLAATS, rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx de in zijn hoedanigheid als xxx;

hierna te noemen: **Exploitant**,

de Gemeente en Exploitant hierna samen te noemen: Partijen.

**Ondergetekenden nemen in overweging dat:**

- a. De Exploitant een principeverzoek heeft ingediend ten aanzien van de locatie bij Linnenstraat ong. (tussen 24 en 28) in Zeeland met als doel hierop een bouwplan te realiseren inhoudende de bouw van 1 grondgebonden woning, zoals aangegeven op het Schetsontwerp (**bijlage 1**);
- b. Realisatie van het bouwplan op grond van de vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is;
- c. De Gemeente in beginsel bereid is haar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het bouwplan en daartoe over te gaan tot het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied (**bijlage 2**), indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het Exploitatiegebied en voor de daaraan verbonden financiële gevolgen voor de Gemeente;
- d. De Exploitant in het kader van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied de voorzieningen van openbaar nut in en nabij het Exploitatiegebied op eigen rekening en risico zal (doen) realiseren;
- e. De Gemeente er onder meer voor dient te zorgen dat de uitvoering van het bestemmingsplan maatschappelijk en economisch haalbaar is;
- f. De Gemeente mede ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht is, de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de Exploitant en daartoe in beginsel een exploitatieplan moet vaststellen;
- g. De Gemeente geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en ook het stellen van nadere eisen en regels omtrent onder meer fasering of locatie-eisen, of een uitwerking van regels via een exploitatieplan niet noodzakelijk is, omdat hieromtrent anterieure c.q. vervangende afspraken zijn gemaakt;
- h. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de benodigde voorwaarden voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, ten gevolge waarvan vaststelling van een exploitatieplan niet meer noodzakelijk is;
- i. Partijen deze voorwaarden schriftelijk wensen vast te leggen in de onderhavige anterieure grondexploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

---

### **Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

#### **Artikel 1: Doel van de overeenkomst**

1. Deze anterieure grondexploitatieovereenkomst heeft tot doel het vastleggen van de (rand)voorwaarden waaronder de gronden in het Exploitatiegebied in exploitatie zullen worden gebracht ten behoeve van het Project. De Gemeente is in dit kader bereid haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden in het Exploitatiegebied en om de realisatie van het Bouwplan door de Exploitant planologisch mogelijk te maken. De Exploitant is bereid het Bouwplan te realiseren voor eigen rekening en risico, het Exploitatiegebied bouw- en woonrijp te maken en de door Partijen vastgestelde kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te betalen aan de Gemeente. Partijen beogen niet een realisatieplicht voor de Exploitant over een te komen.
2. Het ontwikkelen, realiseren en het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied door Partijen geschiedt met inachtneming van de volgende randvoorwaarden, voor zover niet wordt verwezen naar bijlagen, Partijen genoegzaam bekend:
  - Onherroepelijke bestemmingsplannen (onder andere het Parapluplan ' Wonen en parkeren') en te verlenen omgevingsvergunningen;
  - Programma, zoals opgenomen in artikel 4 lid 2;
  - Woonvisie 'Wonen in Krachtige Kernen' (vastgesteld op 4 april 2019)

#### **Artikel 2: Definities en begrippen**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

**Bestemmingsplangebied:** deze is gelijk aan het Exploitatiegebied.

**Bouwplan:** het door en voor rekening en risico van de Exploitant in het Exploitatiegebied te realiseren bouwplan, bestaande uit het oprichten van 1 grondgebonden woning zoals opgenomen in het onherroepelijke bestemmingsplan.

**Bouwrijp maken:** het geschikt maken van de grond in het Exploitatiegebied voor bebouwing. Het gaat, om grond die wordt voorzien van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, het verwijderen van obstakels of feitelijke belemmeringen die aan de realisering van de bestemmingen in de weg staan. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in dat de grond in de nabijheid wordt voorzien van riolering, zoals nader uitgewerkt in artikel 5, dat de nutsbedrijven kabels, leidingen enzovoort zullen aanleggen ten behoeve van de nutsvoorzieningen en dat bouwwegen en eventueel waterpartijen worden aangelegd.

Tevens wordt de grond door of namens Exploitant vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke, en zullen andere aanwezige opstallen worden gesloopt, bomen geroid en wordt de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.

**CROW:** Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond- water- en wegenbouw en verkeerstechniek. Het is een nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

**Exploitatiegebied:** het in exploitatie te brengen gebied, zoals aangegeven op tekening Exploitatiegebied, die als **bijlage 2** deel uit maakt van de overeenkomst. Het gebied omvat de gronden gelegen aan en nabij Schutsboomstraat 33 in Schaijk, kadastraal bekend als gemeente Zeeland, sectie H, nummer 5003, totaal ter grootte van circa 490 m<sup>2</sup>.

**Gesloten grondbalans:** alle uit het Exploitatiegebied vrijkomende gronden worden (her)gebruikt binnen het Exploitatiegebied. Indien en voor zover gronden moeten worden afgevoerd en gestort, zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van Exploitant. Voor zover van toepassing dienen van elkaar verschillende grondsoorten gescheiden te worden opgeslagen en te worden hergebruikt overeenkomstig de vigerende Milieuwetgeving.

**Inrichtingsplan:** plan waarin alle ruimtelijke zaken samen komen in een weloverwogen en integraal ontwerpplan. Uitgangspunt voor de aansluiting van het Exploitatiegebied op het bestaande openbaar gebied zijn de ' Kaders Inrichting Openbare Ruimte gemeente Landerd' (hierna KIOR)(**bijlage 3**).

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

**Onherroepelijk bestemmingsplan:** bestemmingsplan dat onaantastbaar is en niet meer vatbaar is voor bezwaar of beroep.

**Openbare ruimte:** de in het Inrichtingsplan, en/of het - in vervolg hierop door de Gemeente goedgekeurde - Voorlopige en Definitieve ontwerp zijn aangewezen als ruimte met een openbaar karakter in de zin van de APV, de Wegenverkeerswet en/of de Wegenwet. Waar binnen het Exploitatiegebied de openbare voorzieningen worden aangelegd, zoals ontsluiting, openbare parkeerplaatsen, openbare verhardingen met inbegrip van riolering, nutsvoorzieningen, openbaar groen en straatmeubilair.

**Planschade:** tegemoetkoming in de schade als bedoel in artikel 6.1 Wro gerelateerd aan het door de Exploitant te realiseren Project, die het gevolg is van de daartoe noodzakelijke vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

**Project:** de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en de aansluiting aan de Openbare ruimte met inachtneming van het onherroepelijke bestemmingsplan en Inrichtingsplan.

**Schetsontwerp:** het ontwerp met de bouwhoogte en het te realiseren programma (**bijlage 1**).

**Voorzieningen van openbaar nut:** de aanwezige of in de toekomst door of in opdracht van Exploitant te realiseren voorzieningen ten behoeve van het opwekken, het transport, de verdeling en/of levering van elektriciteit, water, warmte, informatie op basis van analoge en/of digitale signalen, het rioolafvoersysteem, de straatlichting en andere – als openbaar aan te merken- dienstverlening die niet onder het vorenstaande is begrepen. Zo ook bijvoorbeeld speeltoestellen.

**Woonrijp maken:** grond bewerken zodanig dat deze is voorzien van definitieve straten / uitritten, groenvoorzieningen, voorzieningen van verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatverlichting, nutsvoorzieningen (exclusief huisaansluitingen), voorzieningen van openbaar nut en dergelijke. Overeenkomstig het Inrichtingsplan.

### **Artikel 3: Taken en verantwoordelijkheden van Partijen**

1. Exploitant verplicht zich onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico conform het bepaalde in artikel 7 tot het (doen) opstellen van een (concept)ontwerp bestemmingsplan voor het Bestemmingsplangebied, dat na goedkeuring door de Gemeente in procedure zal worden gebracht.
2. De Gemeente verplicht zich, met inachtneming van haar publieke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden, te zorgen voor het voeren van de benodigde ruimtelijke orderingsprocedures en zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.
3. Het Project dient gerealiseerd te worden met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico, conform het onherroepelijke bestemmingsplan en Inrichtingsplan.
4. De Exploitant zal bewaken dat de verschillende op te stellen documenten op elkaar aansluiten en geen tegenstrijdigheden bevatten. Bij gebleken tegenstrijdigheden heeft de Gemeente de bevoegdheid om te bepalen welk (onderdeel van een) document prevaleert.
5. Exploitant verplicht zich met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico, het Inrichtingsplan welke schriftelijk ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.
6. Exploitant draagt er steeds zorg voor dat de ontwerp(en) van het Inrichtingsplan overeen stemmen met het meest actuele (voor-/ontwerp-)bestemmingsplan. Bij tussentijdse wijzigingen van het bestemmingsplan, kan het noodzakelijk zijn om de voorhanden ontwerpen opnieuw te (laten) vervaardigen en opnieuw aan de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen. De hiermee gemoeide kosten komen voor rekening van de Exploitant.
7. Voor de uitvoeringsfase geldt dat Exploitant onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico zorg draagt voor de realisatie van de op te richten bebouwing en voor het daarvoor volledig bouw – en woonrijp maken van het Exploitatiegebied overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst.
8. Alle onderzoeken en rapporten die benodigd zijn om de ontwikkeling en realisatie van het Project mogelijk te maken worden uitgevoerd in opdracht van en onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening van de Exploitant.

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

9. De verantwoordelijkheid voor het tijdig, ontvankelijk en volledig aanvragen van de benodigde (omgevings)vergunning, vrijstellingen, toestemmingen en ontheffingen ligt bij de Exploitant.

### **Artikel 4: Woningbouwopgave**

1. Exploitant zal volledig onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het volgende programma bouwen of doen bouwen, overeenkomstig het alsdan vigerende bestemmingsplan, de door de Gemeente goedgekeurde ontwerpen en de door de Gemeente af te geven omgevingsvergunning(en).
2. Het door de Exploitant te realiseren programma bestaat uit 1 grondgebonden woning met de bijbehorende bewonersparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen.
3. De Exploitant heeft een inspanningsverplichting om na één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan aan te vangen met de bouw. Mocht dit onverhoopt niet haalbaar zijn voor de Exploitant dan treden Partijen actief in overleg.
4. De Exploitant spant zich in om het Project te realiseren en op te leveren uiterlijk binnen drie jaar na het onherroepelijk bestemmingsplan. Mocht dit onverhoopt niet haalbaar zijn voor de Exploitant dan treden Partijen actief in overleg.
5. Het bepaalde in dit artikel dient als kettingbeding met derdenbeding bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht met betrekking tot de desbetreffende (delen van) bouwkavel(s). Het derdenbeding met opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden wordt opgelegd en bedongen ten behoeve van de Gemeente, alsmede te worden vastgelegd in de desbetreffende notariële akte van levering dan wel vestiging.
6. De Exploitant respectievelijk de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden met betrekking tot (delen van) de bouwkavels kunnen aan de Gemeente het verzoek doen om te worden ontslagen uit de in dit artikel opgenomen verplichting. Indien de Gemeente de toestemming verleent, kan zij aan deze toestemming voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van de grond door deze omzetting.

### **Artikel 5: Bouw- en Woonrijp maken**

1. Exploitant verplicht zich onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het Exploitatiegebied volledig Bouw- en Woonrijp te maken.
2. De inhoud van de eventuele bestekken en tekeningen behoort tot de verantwoordelijkheid van de Exploitant en eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden daarvan, waaronder de daarin opgenomen hoeveelheden, komen voor rekening en risico van de Exploitant, ook na goedkeuring daarvan door de Gemeente. Indien in het Inrichtingsplan en eventueel daarop gebaseerde bestekken werkzaamheden en/of Voorzieningen ontbreken c.q. niet zijn opgenomen, dan dient de Exploitant deze na constatering daarvan alsnog te realiseren en ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.
3. Alle kosten die de nutsbedrijven en de Gemeente verbinden aan te maken huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen en/of riolering, zijn voor rekening van de Exploitant. Voor het toevoegen van een woning geldt in elk geval dat de huisaansluiting die aan getakt dient te worden aan de riolering voor rekening komen van de Exploitant.
4. De Exploitant dient er zorg voor te dragen dat loopbare en berijdbare paden en wegen aanwezig zijn om de opgeleverde woning te kunnen bereiken zonder dat er sprake is van verkeersonveilige situaties of van water- en/of modder- en/of stofoverlast e.d.
5. Het afvoeren en storten van eventuele overtollige grond uit het Exploitatiegebied is de verantwoordelijkheid van Exploitant en komt voor eigen rekening en risico van Exploitant. Een Gesloten grondbalans is hier uitgangspunt.

### **Artikel 6: Openbare ruimte en Exploitatiegebied**

1. De Exploitant is verantwoordelijk voor de inrichting van het Exploitatiegebied alsmede voor de aanpassing en eventueel herstel van bestaand openbaar gebied grenzend aan het Exploitatiegebied. De omschrijvingen en specificaties van de aanpassing van het bestaand openbaar gebied grenzend aan het Exploitatiegebied (inclusief de voorzieningen) worden door de Exploitant neergelegd in een door de Gemeente goedgekeurd Inrichtingsplan
2. De Exploitant voert werkzaamheden uit voor eigen rekening en risico ten aanzien van het verleggen dan wel het aanleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen in en aansluitend aan het Exploitatiegebied. De Exploitant verzorgt de coördinatie van de werkzaamheden van de nutsbedrijven en zorgt voor de aansluitingen op water, elektra, telecommunicatie, CAI en riolering.

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

4. De aansluiting van het Exploitatiegebied op de openbare ruimte zal geschieden overeenkomstig het Inrichtingsplan en wordt door Partijen in overleg bepaald. Hiervoor zal ook het KIOR (**bijlage 3**) een leidraad zijn.
5. De voorbereiding en uitvoering van de werken en werkzaamheden als hiervoor bedoeld, geschiedt in overleg met de Gemeente respectievelijk de nutsbedrijven.
6. De planuitvoering, directievoering en toezicht binnen het Exploitatiegebied geschiedt door of namens de Exploitant.
7. Indien de Gemeente het nodig acht, kan de Gemeente kwaliteitscontroles uitvoeren tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied. Deze kwaliteitscontroles vinden plaats aan de hand van het goedgekeurde Inrichtingsplan en tekeningen. Deze kwaliteitscontrole laat onverlet dat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Exploitant voor een goede deugdelijke uitvoering van het werk en ontslaan de Exploitant in geen geval van diens verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid.
8. Exploitant zal samen met de Gemeente voorafgaand aan de bouwactiviteiten een vooropname (nulmeting) doen van de openbare ruimte in en aangrenzend aan het Exploitatiegebied. Na de voltooiing van de bouwactiviteiten in het Exploitatiegebied zal de Exploitant samen met de Gemeente een nacontrole doen.
9. Mocht blijken uit de controles beschreven in lid 8 van dit artikel dat er door de bouwactiviteiten schade is ontstaan aan het openbaar gebied in en aangrenzend aan het Exploitatiegebied, dan verplicht de Exploitant zich tot het herstellen van die ontstane schade binnen één maand.
10. De aanleg, aanpassing en eventueel herstel van het openbaar gebied buiten het Exploitatiegebied, alsmede de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut, geschiedt door of namens Exploitant onder toezicht van de Gemeente.
11. Exploitant verplicht zich om bij het herstel van het openbaar gebied als bedoeld in dit artikel tenminste het kwaliteitsniveau Basis volgens CROW te hanteren en voorts om deze werkzaamheden tijdig af te stemmen met de Gemeente.
12. Exploitant is te allen tijde aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de Gemeente en derden als gevolg van bouwactiviteiten.
13. Het is Exploitant niet toegestaan gronden gelegen buiten het Exploitatiegebied als bouwplaats in te richten of anderszins te gebruiken voor de realisatie van het Project (opslag, e.d.).
14. Exploitant zal er voor zorg dragen dat alle opdrachten in het kader van de aanpassing en herstel van de openbare ruimte in overeenstemming zijn met de toepasselijke regelgeving voor (Europese) aanbesteding, waaronder het gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

### **Artikel 7: Bestemmingsplan**

1. De Exploitant heeft als leidraad voor het opstellen van het (concept)ontwerp bestemmingsplan in ieder geval de volgende voorwaarden gehanteerd:
  - Randvoorwaarden/uitgangspunten zoals opgenomen in artikel 1 lid 2;
  - Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden;
  - De toelichting dient in ieder geval inzicht te geven in de volgende onderwerpen:
    - a. Analyse bestaande beleidskaders;
    - b. Analyse plangebied zowel ruimtelijk als functioneel;
    - c. Stedenbouwkundige karakteristiek;
    - d. Milieu hygiënische aspecten zoals duurzaamheid, geluid, bedrijven, geur-, bodem en luchtkwaliteit, flora- en fauna, externe veiligheid en waterhuishouding;
    - e. Archeologie en cultuurhistorie;
    - f. Doelstellingen bestemmingsplan;
    - g. Beschrijving van de bestemmingen;
    - h. Economische uitvoerbaarheid.
2. Exploitant zal onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico een (concept)ontwerp bestemmingsplan doen vervaardigen voor het bestemmingsplangebied om dit vervolgens ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente, met inachtneming van het bepaalde in de onderhavige overeenkomst. Hieronder wordt begrepen het onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico van Exploitant zorg dragen voor alle daarvoor benodigde onderzoeken.
3. Indien en voor zover het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde gemotiveerd goedkeuring aan het (concept)ontwerp bestemmingsplan onthoudt, is Exploitant gehouden in overleg met de Gemeente te komen tot planaanpassing. De planaanpassing tot aan de goedkeuring van het (concept)ontwerp

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

- bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders, is volledig de verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van Exploitant.
4. De Gemeente heeft, tot het moment dat het college van burgemeester en wethouders instemt met het (concept)ontwerp bestemmingsplan, slechts een toetsende rol.
  5. In onderling overleg zullen Partijen nadere afspraken maken over informatie-uitwisseling en tussentijdse toetsmomenten. De Gemeente en Exploitant hebben beiden een projectleider aangewezen, die de aanspreekpunten zijn gedurende het proces om te komen tot een (concept)ontwerp bestemmingsplan. De projectleiders kunnen zich in het overleg zo nodig bij laten staan door deskundige personen, die door ieder der Partijen afzonderlijk aangewezen kunnen worden. De kosten voor de projectbegeleiding van de zijde van de Gemeente zijn begrepen in de overeengekomen kostenvergoeding.
  6. Zodra het (concept)ontwerp bestemmingsplan de instemming heeft van het college van burgemeester en wethouders, zal het (concept)ontwerp bestemmingsplan door Exploitant digitaal beschikbaar worden gesteld aan de Gemeente. Het digitale (concept)ontwerp bestemmingsplan dient te voldoen aan de landelijke standaarden met betrekking tot digitale plannen (SVBP, IMRO, STRI) dit ten behoeve van digitale publicatie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De Gemeente dient voorts, met inachtneming van haar publieke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden, te zorgen voor het voeren van de benodigde ruimtelijke ordeningsprocedures en zal zich inspannen om zo spoedig mogelijk te komen tot een Onherroepelijk bestemmingsplan.
  7. Indien en voor zover, na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van het (concept)ontwerp bestemmingsplan, als gevolg van onthouden goedkeuring door hogere overheden en/of gerechtelijke instanties, inspraak of overige oorzaken die aan de orde komen in de planologische procedure, planaanpassing nodig is, treden Partijen met elkaar in overleg. De Gemeente is in dit kader niet gehouden tot enigerlei vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten van Exploitant.
  8. Alle benodigde planaanpassingen die het gevolg zijn van inspraak, zienswijzen dan wel ingediende beroepen, zijn de verantwoordelijkheid van Exploitant en komen eveneens voor rekening en risico van Exploitant. Exploitant zal in dit kader op eerste verzoek van de Gemeente ook feitelijk zorgdragen voor het aanpassen van het bestemmingsplan.
  9. Op grond van artikel 6.4a Wro is de Exploitant de te maken kosten verschuldigd aan de Gemeente in verband met de toekenning van tegemoetkomingen in de schade aan derden als bedoeld in artikel 6.1 Wro, een en ander zoals verwoord in artikel 9.

### **Artikel 8: Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden**

1. De Gemeente is bereid de realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken en zal daartoe een bestemmingsplanprocedure starten. De Gemeente zal bevorderen dat voornoemde planologische procedure kan worden afgerond, onverlet latend het bepaalde in artikel 7 (bestemmingsplan).
2. Het is de verantwoordelijkheid van de Exploitant om volledige en ontvankelijke aanvragen om benodigde vergunningen bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen, opdat deze vergunningen binnen de wettelijke termijnen kunnen worden verleend. De ontvankelijke aanvragen dienen gebaseerd te zijn op de overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst tot stand gekomen ontwerpen en tekeningen en dienen voorts te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen.
3. Exploitant draagt zorg voor de voor afgifte van omgevingsvergunningen benodigde milieukundige rapporten.
4. De Gemeente behoudt – hetgeen door Exploitant wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.
5. Indien bij de in dit artikel bedoelde procedures vertragingen optreden ten gevolge van bezwaar- en beroepsprocedures, zullen Partijen met elkaar in overleg treden ter voorkoming en beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Partijen zullen alsdan bezien of zij overeenstemming kunnen bereiken omtrent aanpassing van de Planning en/of zij, zoveel als mogelijk binnen de in onderhavige overeenkomst overeengekomen financiële afspraken, overeenstemming kunnen bereiken omtrent de aanpassing van het Project c.q. de ontwerpen daarvoor.

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

6. Onderhavige overeenkomst laat onverlet de verplichtingen van de Gemeente tot naleving van de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun, in het bijzonder het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten en de artikelen 87 en 88 van het EG-Verdrag. Het naleven van deze verplichtingen door de Gemeente levert in geen geval een toerekenbare tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente voortvloeiend uit deze overeenkomst.
7. De Gemeente is jegens Exploitant nimmer aansprakelijk voor schade ten gevolge van ingrijpen van hogere overheidsorganen (waaronder de Europese Commissie) en gerechtelijke instanties en schorsing en/of vernietiging van besluiten ten behoeve van het Project.

### **Artikel 9: Planschade**

1. De Gemeente zal de planologische maatregel ten behoeve van het Project zoals deze door de Exploitant is gevraagd en vormgegeven in procedure brengen, onder de voorwaarde dat de Exploitant zich bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro aan de Gemeente te compenseren.
2. De Gemeente zal de Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een vergoeding in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek in werking is getreden en onherroepelijk is geworden. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Landerd, die van kracht is ten tijde van het indienen van het verzoek om planschade.
3. De Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6.5 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Exploitant ingediende verzoek is vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt.
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel ten behoeve van het Project, het bedrag schriftelijk aan de Exploitant meedelen. Ter uitvoering van het in lid 3 bepaalde, verplicht de Exploitant zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen 14 dagen na de verzending van de mededeling door storting op een aan te geven giro- of bankrekening ten name van de Gemeente.

### **Artikel 10: Bijdrage kosten grondexploitatie Exploitant**

1. De kosten die de Gemeente moet maken in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied zijn beperkt tot de kosten die gemeoid zijn met de toetsing van de door de Exploitant vervaardigde ontwerpen en overige documenten, alsmede van de in opdracht van Exploitant uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project. Deze kosten worden geacht te zijn gedekt door de verschuldigde leges. De kosten voor het verkrijgen van de benodigde (omgevings)vergunningen, vrijstellingen, toestemmingen en ontheffingen worden ook verhaald via de verschuldigde leges en zijn rekening en risico van de Exploitant.
2. De kosten, die door de Gemeente worden gemaakt in het kader van planschade zoals is genoemd in artikel 9, worden vergoed door de Exploitant op basis van nacalculatie.
3. Alle onderzoeken die verricht dienen te worden in het kader van milieu, bodemgesteldheid, sanering en de te voeren planologische procedure (bijvoorbeeld bodem-, akoestisch, archeologisch en ecologisch onderzoek, watertoets, toelichting van het bestemmingsplan enzovoorts) worden uitgevoerd in opdracht en op kosten van de Exploitant. Mocht de Gemeente namens de Exploitant een bedoeld onderzoek uitvoeren dan worden de kosten van het onderzoek doorberekend aan de Exploitant op basis van nacalculatie.

### **Artikel 11: Vervreemding**

Het is Exploitant niet toegestaan de gronden in het projectgebied te vervreemden voordat ze zijn bebouwd in overeenstemming met artikel 1 juncto artikel 4, tenzij hiervoor tevoren schriftelijk goedkeuring van de Gemeente is verkregen. Aan deze goedkeuring kunnen op basis van redelijkheid en billijkheid voorwaarden worden verbonden. Een uitzondering geldt voor de overdracht van de individuele woningen in het project aan de individuele kopers middels een koop-/aanneemovereenkomst. Hiervoor is geen voorafgaande goedkeuring van de Gemeente nodig.

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

### **Artikel 12: Aansprakelijkheid**

1. De Exploitant is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade van derden wegens het realiseren van het Project. De Exploitant vrijwaart de Gemeente voor de hiervoor bedoelde schaden van derden.
2. Exploitant vrijwaart de Gemeente onvoorwaardelijk voor alle mogelijke naheffingen, boetes of vorderingen door of namens de Belastingdienst in het kader van deze overeenkomst.
3. Exploitant vrijwaart de Gemeente tegen alle eventuele aanspraken van derden, overheidsinstanties daaronder begrepen, in welke vorm of welke wijze dan ook, aangaande de gevolgen en uitspraken van rechtelijke of arbitrale instanties met betrekking tot deze overeenkomst.
4. De aansprakelijkheid van de Exploitant zoals beschreven in dit artikel geldt ten tijde van de uitvoering van onderhavige overeenkomst.

### **Artikel 13: Hoofdelijkheid**

Indien de Exploitant meerdere Partijen betreft, zijn deze Partijen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de onderhavige overeenkomst voortvloeien.

### **Artikel 14: Duur en (tussentijdse) beëindiging**

1. De onderhavige overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen.
2. Deze overeenkomst zal door partijen als beëindigd worden beschouwd, indien Partijen aan al hun verplichtingen ingevolge deze overeenkomst hebben voldaan.
3. Deze overeenkomst kan na voorafgaande ingebrekestelling middels aangetekende brief onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door een der Partijen tussentijds worden ontbonden indien zijn wederpartij(en) een of meer krachtens deze overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde redelijke termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, en deze tekortkoming dermate ernstig is dat deze de beëindiging van deze overeenkomst rechtvaardigt.
4. Deze overeenkomst kan in onderling overleg tussen Partijen tussentijds worden ontbonden zonder dat rechtelijke tussenkomst is vereist. In dat geval zijn Partijen verplicht met elkaar een heronderhandelingsovereenkomst te sluiten, waarbij alle kosten van de Gemeente in haar hoedanigheid als publiekrechtelijke rechtspersoon worden vergoed. De overige kosten draagt iedere Partij de eigen kosten.
5. Bij ontbinding van de overeenkomst heeft Exploitant geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, noch zal restitutie worden verleend van de betaalde exploitatiebijdrage.
6. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening, uitwerking of wijziging van het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, respectievelijk definitief niet in werking zal treden. In dat geval vindt geen restitutie plaats van de door Exploitant betaalde exploitatiebijdrage.
7. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege, indien binnen een periode van 5 jaar na ondertekening er geen zicht is op de realisatie van het Bouwplan. In dat geval vindt geen restitutie plaats van de door Exploitant betaalde exploitatiebijdrage.
8. Deze overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, en ook wanneer executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd of een onderhands akkoord wordt voorbereid met zijn crediteuren, dan wel op enig andere wijze wordt beperkt in zijn bevoegdheid tot het verrichten van rechtshandelingen, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Aan zodanige beëindiging zal Exploitant geen recht kunnen ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

### **Artikel 15: Wijziging omstandigheden**

Indien de onverkorte uitvoering van deze overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden. Met als doel om op een voor Partijen minst bezwarende wijze te komen tot aanpassing/aanvulling van de onderhavige overeenkomst, op zodanige wijze dat met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van ieder der Partijen en het doel dat Partijen voor ogen hebben met deze overeenkomst in redelijkheid een resultaat wordt bereikt in de lijn en met inachtneming van de systematiek die ten grondslag ligt aan de afspraken uit de onderhavige overeenkomst. De uitgangspunten aangaande het kostenverhaal door de Gemeente blijven onverkort van toepassing.



## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

### **Artikel 16: Geschillen**

1. Op deze overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. In geval een Partij meent dat er een geschil is, of indien een van de Partijen tekort schiet in de nakoming van een of meerdere van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst, dan wel indien een van de Partijen onvoldoende medewerking verleent aan de realisering van de doelstellingen van deze overeenkomst, zullen Partijen met elkaar in overleg treden. Zij zullen trachten om tot een aanvaardbare oplossing te komen voor de gerezen problemen, rekening houdend met de wederzijdse gerechtvaardigde belangen, onverlet de mogelijkheid tot ontbinding als bedoeld in artikel 14.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van de overeenkomst mochten ontstaan, zullen, ook al worden zij slechts door een der Partijen als zodanig aangemerkt – nadat een oplossing in der minne niet mogelijk is gebleken – worden voorgelegd aan de bevoegde Rechtbank, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

### **Artikel 17: Overdracht contractpositie**

Exploitant is, behoudens ingeval van voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, niet gerechtigd - hetzij voor het gehele Exploitatiegebied, hetzij voor een gedeelte daarvan - haar rechten of verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Aan de door haar te verlenen goedkeuring kan de Gemeente die voorwaarden verbinden die zij nodig acht voor een correcte nakoming van de op de opvolger overgegangene verplichtingen.

### **Artikel 18: Vaststelling**

Partijen zijn van mening dat ter voorkoming van onzekerheid of geschil, vaststelling van wat tussen hen rechtens geldt, gewenst is. Partijen wensen daartoe, op grond van het bepaalde in artikel 7:900 BW, iedere onzekerheid van de rechtsgeldigheid van het bepaalde in deze overeenkomst uit te sluiten; zulks om eventuele geschillen in de toekomst te voorkomen. Partijen komen in dit kader overeen dat:

- a. Indien de Gemeente, op grond van een rechtelijke uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, wordt bevolen om:
  1. een opdracht die onderwerp is van deze overeenkomst respectievelijk van ter uitvoering van deze overeenkomst gesloten overeenkomsten, geheel of gedeeltelijk aan te besteden, en/of
  2. de verplichtingen uit deze overeenkomst respectievelijk van ter uitvoering van deze overeenkomst gesloten overeenkomsten geheel of gedeeltelijk op te zeggen en/of (buitenrechtelijk) te ontbinden en/of te beëindigendan zal het de Gemeente vrijstaan om de verplichtingen uit deze overeenkomst c.q. uit ter uitvoering van deze overeenkomst gesloten overeenkomsten geheel of gedeeltelijk op te zeggen en/of (buitenrechtelijk) te ontbinden en/of te beëindigen.
- b. In alle van de onder sub a bedoelde gevallen vloeit er voor de Gemeente jegens Exploitant geen enkele schadelijkheid voort. Exploitant doet in dit kader hierbij uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband.

In het geval de onder sub a beschreven situatie zich voordoet, blijft – met in achtneming van de rechtelijke uitspraak en de hierboven gestelde voorwaarden – de overeenkomst alsmede de ter uitvoering daarvan gesloten overeenkomsten, zoveel mogelijk ongewijzigd in stand.

### **Artikel 19: Externe communicatie**

1. Partijen verklaren dat gedurende de looptijd van deze overeenkomst externe communicatie omtrent het bepaalde in deze overeenkomst of bijlagen, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal geschieden nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen Partijen onderling is besproken en afgestemd.
2. Het voorafgaande laat onverlet de taken van de Gemeente op het gebied van informatie en communicatie inzake haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.
3. Partijen zijn ermee bekend dat het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht is kennis te geven van de onderhavige overeenkomst. De verplichte kennisgeving is bedoeld om degenen, die geen partij zijn bij de overeenkomst, te informeren over het feit dat er een overeenkomst is gesloten. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening dat het college van burgemeester en wethouders binnen twee

## **CONCEPT –ONDER VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE INSTEMMING**

weken na het sluiten van de overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dient te leggen.

### **Artikel 20: Slotbepalingen**

1. De considerans vormt onderdeel van deze overeenkomst.
2. Daar waar bijlagen van deze overeenkomst afwijken van de inhoud van deze overeenkomst, gaat hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen vóór hetgeen is opgenomen in de bijlage.
3. Deze overeenkomst is deelbaar. Bij nietigheid en vernietiging van één van de verbintenissen uit deze overeenkomst blijft de rest van de overeenkomst in stand. Zo nodig treden Partijen met elkaar in overleg, teneinde vervangende afspraken te maken, waarmee de bedoelingen met deze overeenkomst zoveel mogelijk worden benaderd.
4. Indien Exploitant start met de bouw voordat de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is, komt het (financiële) risico volledig voor rekening van Exploitant.
5. Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het college van burgemeester en wethouders het daartoe aangewezen orgaan, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
6. De Gemeente, al dan niet in haar publieke hoedanigheid, is niet aansprakelijk jegens Exploitant voor tekortschieten, indien dit het gevolg is van een handelen of nalaten van de Gemeente waartoe zij op grond van haar publiekrechtelijke taak gehouden is.

### **Artikel 21 Bijlagen**

De volgende geparafeerde bijlagen vormen met deze overeenkomst één onverbreekelijk geheel:

- Bijlage 1: Schetsontwerp;
- Bijlage 2: Exploitatiegebied;
- Bijlage 3: Kaders Inrichting Openbare Ruimte gemeente Landerd d.d. april 2019

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend:

Namens gemeente Landerd

Namens Exploitant

De heer M.C. Bakermans

Datum: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

De heer

Datum: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_