



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Anterieure overeenkomst

(Betreft percelen kadastraal bekend BLC sectie G nummers 2839 en 2840)

Maakt onderdeel uit van bestemmingsplan "Watertuin Aadal Berlicum/Middelrode"

Onderwerp	:	Overeenkomst over grondexploitatie ex artikel 6.24 Wro, Anterieure overeenkomst
Status	:	Definitief
Afdeling	:	Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum	:	7 mei 2019

Overeenkomst over grondexploitatie ex artikel 6.24 Wro, Anterieure overeenkomst

De ondergetekenden:

- a. De gemeente Sint-Michielsgestel, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], geboren te Hoogland op vier en twintig december negentienhonderd een en vijftig, burgemeester van Sint-Michielsgestel, ten deze handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 juli 2018, hierna te noemen: "Gemeente",
- en
- b. de heer [redacted], geboren op [redacted], wonende op Achterweg 17 5258 LX te Berlicum en [redacted], geboren op [redacted], wonende op Achterweg 17 5258 LX te Berlicum, hierna tezamen te noemen "Exploitant".

Gemeente en Exploitant gezamenlijk ook te noemen: "Partijen".

Overwegende dat,

- Exploitant het huidige eigendom heeft van het totale perceel kadastraal bekend als Berlicum sectie G, nummers 2839 en 2840, groot respectievelijk ca. 658 m² en ca. 335 m² plaatselijk bekend als Achterweg ong. te Berlicum;
- Exploitant op de percelen, gelegen naast Achterweg 17 in Berlicum, graag een Ruimte-voor-Ruimte woning wil realiseren;
- Exploitant hiertoe een bouwtitel bij de Ruimte-voor-Ruimte CV te 's-Hertogenbosch heeft aangekocht. Dit onder voorbehoud van het onherroepelijk worden van onderhavige planologische procedure;
- Dit perceel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Watertuin Aa-dal Berlicum/Middelrode".
- Een kaart van de betreffende percelen, met een totaal oppervlak van 993 m², is als bijlage 1 bij deze anterieure exploitatieovereenkomst bijgevoegd;
- De Gemeente ten principale bereid is medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedure, zijnde een bestemmingsplan voor de betreffende Ruimte-voor-Ruimte woning met bijbehorende gronden;
- het verzoek van Exploitant niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Middelrode-Middelrooijseweg";
- de Gemeente in principe bereid is de planologische procedure op te starten en te volgen die benodigd is om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor het plangebied en tot de verlening van de vereiste vergunning(en) en/of ontheffing(en) teneinde het bouwplan planologisch realiseerbaar te maken;
- de Gemeente bereid is de hiervoor bedoelde medewerking te verlenen aan de totstandkoming van de planologische realiseerbaarheid van het project mits het voor de Gemeente financieel haalbaar is;

Verklaren het navolgende overeen te komen:

Planologische procedure

- De Gemeente gaat bij deze jegens de Exploitant de inspanningsverplichting aan om ten aanzien van het plangebied te komen tot een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in 3.8 Wro en tot de verlening van de vereiste vergunning(en) en/of ontheffing(en) ten einde het bouwplan planologisch realiseerbaar te maken. De Gemeente zal de benodigde juridisch-planologische procedures tijdig in werking stellen. De Gemeente is niet aansprakelijk voor een eventuele vertraging in de procedures.

Opstellen bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken

- 2.1 Ten behoeve van de in artikel 1 bedoelde planologische procedure verplicht de Exploitant zich jegens de Gemeente tot het betalen van een deel van de kosten van:
 - het bestemmingsplan "Watertuin Aa-dal Berlicum/Middelrode" genaamd;
 - de ten behoeve van dit bestemmingsplan verplichte onderzoeken (deze zijn ten tijde van de ondertekening van deze overeenkomst reeds geleverd);
- 2.2 Het bepaalde in artikel 2.1 geldt onverminderd de leges die de Exploitant op grond van de Legesverordening aan de Gemeente verschuldigd is m.b.t. in te dienen aanvragen om omgevingsvergunning en andere vergunningen;
- 2.3 De Gemeente zal de benodigde planologische procedures tijdig opstarten en binnen de wettelijke termijn volgen, mits Exploitant tijdig de vereiste verzoeken c.q. aanvragen indient en Exploitant overigens tijdig aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en wet- en regelgeving voldoet, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 tot en met 3.4 van deze overeenkomst.

Belemmeringen van publiekrechtelijke aard

- 3.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheden niet afdoen en kan er nimmer toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden;
- 3.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor de gevolgen van hetgeen uit het bepaalde in artikel 3.1 voortvloeit en is voorts niet aansprakelijk voor de gevolgen van zogenoemde belemmeringen van publiekrechtelijke aard, waaronder onder meer worden verstaan de gevolgen van:
 - ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de gemeente;
 - beslissingen van hogere en/of andere overheden;
 - het ontbreken van vereiste vergunningen en ontheffing van de gemeente en/of andere overheden;
 - rechtelijke beslissingen;
- 3.3 Indien in verband met het bepaalde in artikel 3.1 dan wel als gevolg van belemmeringen van publiekrechtelijke aard als is bedoeld in artikel 3.2, de ongewijzigde uitvoering van het bouwplan van Exploitant niet of niet tijdig mogelijk maakt, zullen Partijen terstond met elkaar in overleg treden, in welk geval Partijen zich zullen inspannen overeenstemming te bereiken over de wijze waarop de nadelige gevolgen zoveel mogelijk kunnen worden beperkt. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, heeft elk van Partijen het recht deze overeenkomst, middels een aangetekende brief gericht aan de andere Partij, buitengerechtelijk te ontbinden;
- 3.4 Ontbinding als bedoeld in artikel 3.3 geeft Partijen jegens elkaar geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, met dien verstande dat de reeds in verband met het bepaalde in artikel 2.1 gemaakte kosten of nog te maken kosten in verband met reeds aangegane verplichtingen voor rekening van Exploitant zijn en blijven.

Aanleg openbare werken en voorzieningen en verkoop en gebruik grond

- 4.1 De toekomstige (Ruimte-voor-Ruimte) naast de woning aan Achterweg 17 in Berlicum zal een eigen inrit/uitweg gaan krijgen. Deze inrit/uitweg zal door de Gemeente worden gerealiseerd.

Daarnaast zal de Gemeente een rioolaansluiting realiseren. Deze zal zijn gelegen tussen de nieuw te realiseren woning en de bestaande riool ter plekke. Dit in de vorm van een rioolaansluiting onder vrij verval dat op de genoemde drukrioolunit zal worden aangelegd. De verwachting is dat dit onder vrij verval van de nieuwe woning naar de genoemde bestaande drukrioolunit kan plaatsvinden.

De gemeente legt aldus de benodigde rioolaansluiting en inrit/uitweg aan tot aan de perceelsgrens aan. Exploitant betaalt hiervoor aan de gemeente de gecalculeerde kostenbijdrage van € 2.500,-. Zijnde € 1.500,- voor aanleg inrit en € 1.000,- voor aanleg rioolaansluiting. De gemeente zal de genoemde civieltechnische werken aanleggen binnen 2 maanden nadat de betreffende omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning terplekke onherroepelijk zal zijn, dan wel zoveel later dan dat Exploitant hier zelf schriftelijk om verzoekt.

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het aansluiten van de overige nutsvoorzieningen.

- 4.2 Exploitant draagt zorg voor de realisatie en instandhouding van twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Deze verplichting zal middels kettingbedding overgaan op al degene die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel;

Bijdrage Exploitant

- 5.1 De ten laste van Exploitant komende bijdrage voor de gemeentelijke planbegeleidings- en procedurekosten bedraagt in totaal € 10.000,- zegge tienduizend EURO. Exploitant is geen BTW over het bedrag verschuldigd.
- 5.2 Exploitant verplicht zich het in artikel 4 lid 1 en artikel 5 lid 1 genoemde bedragen te betalen uiterlijk vier weken nadat het ontwerpbestemmingsplan "Watertuin Aa-dal Berlicum/Middelrode" ter inzage is gelegd. Dit door overmaking van het bedrag op IBAN-nummer [REDACTED] van de gemeente Sint-Michielsgestel onder vermelding van "Bijdrage BP Watertuin Aa-dal BLC-MDR Achterweg 17";
- 5.3 Indien de Exploitant nalatig is om de bijdragen genoemd in lid 2 aan de Gemeente te betalen en door de gemeente schriftelijk in gebreke is gesteld, zal de Exploitant ten gunste van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete betalen ter hoogte van € 1.000,- per kalendermaand;
- 5.4 Bij te late betaling van de in lid 2 genoemde bedragen is de exploitant aan de gemeente Sint-Michielsgestel de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdige betaalde, zulks berekend over de periode na de in artikel 5 lid 2 genoemde termijnen tot aan de dag waarop aan de betaling is voldaan;

Overdracht van rechten en verplichtingen

6. Het is 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 weigeren, indien er grond is om aan te nemen, dat de overeenkomst door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nageleefd. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Planschade

- 7.1 Exploitant zal geheel voor eigen rekening nemen de als gevolg van de te nemen planologische maatregel toe te kennen planschadevergoedingen en advies als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een daarvoor in de plaats komende wettelijke regeling, voor zover betrekking hebbende op het bestemmingsplan "Watertuin Aa-dal Berlicum/Middelrode";
- 7.2 Exploitant conformeert zich aan de 'Procedureregeling Tegemoetkoming in planschade 2008' zoals die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld;
- 7.3 Exploitant verplicht zich tot het aangaan van een separate planschade-overeenkomst met de Gemeente.

Duur en einde van de overeenkomst

- 8.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren;
- 8.2 Deze overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst en naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen onderling verschuldigde verplichtingen is voldaan.
- 8.3 De overeenkomst eindigt zonder verplichtingen tot het sluiten van een ontbindingsovereenkomst indien de Exploitant surseance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren.

Geldigheid overeenkomst, partiële vernietiging

9. Mocht enig deel van de overeenkomst door de bevoegde rechter nietig, vernietigbaar althans onverbindend verklaard worden, dan blijft de overeenkomst voor het overige gedeelte onverkort van toepassing. Indien en voor zover mogelijk vindt conversie als bedoeld in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek plaats.

Geschillen

10. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen Partijen bezien of een (dreigend) geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling conform het reglement van het Nederlands Mediation Instituut (NMI). Indien Partijen van mening zijn dat zulks niet het geval is of indien bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt, treedt artikel 10 lid 2 in werking;
- 10.2 Geschillen zowel van feitelijke als juridische aard, ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, voortvloeiende uit of naar aanleiding van deze overeenkomst worden beslecht door de daarvoor bevoegde rechter.

Ontbindende voorwaarden

11. In de voorgaande artikelen zijn diverse ontbindingsmogelijkheden weergegeven. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met in achtneming van een termijn van acht dagen.

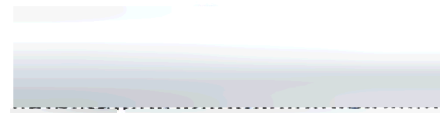
Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen, welke integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst:

Bijlage 1: Kaart van de percelen kadastraal bekend als Berlicum sectie G, nummers 2839 en 2840, groot respectievelijk ca. 658 m² en ca. 335 m² plaatselijk bekend als Achterweg ong. te Berlicum, waarop Exploitant naast de woning aan Achterweg 17 in Berlicum een bouwplan tot het oprichten van een (Ruimte-voor-Ruimte)woning wil realiseren.

Getekend te Berlicum op 27-5-2019

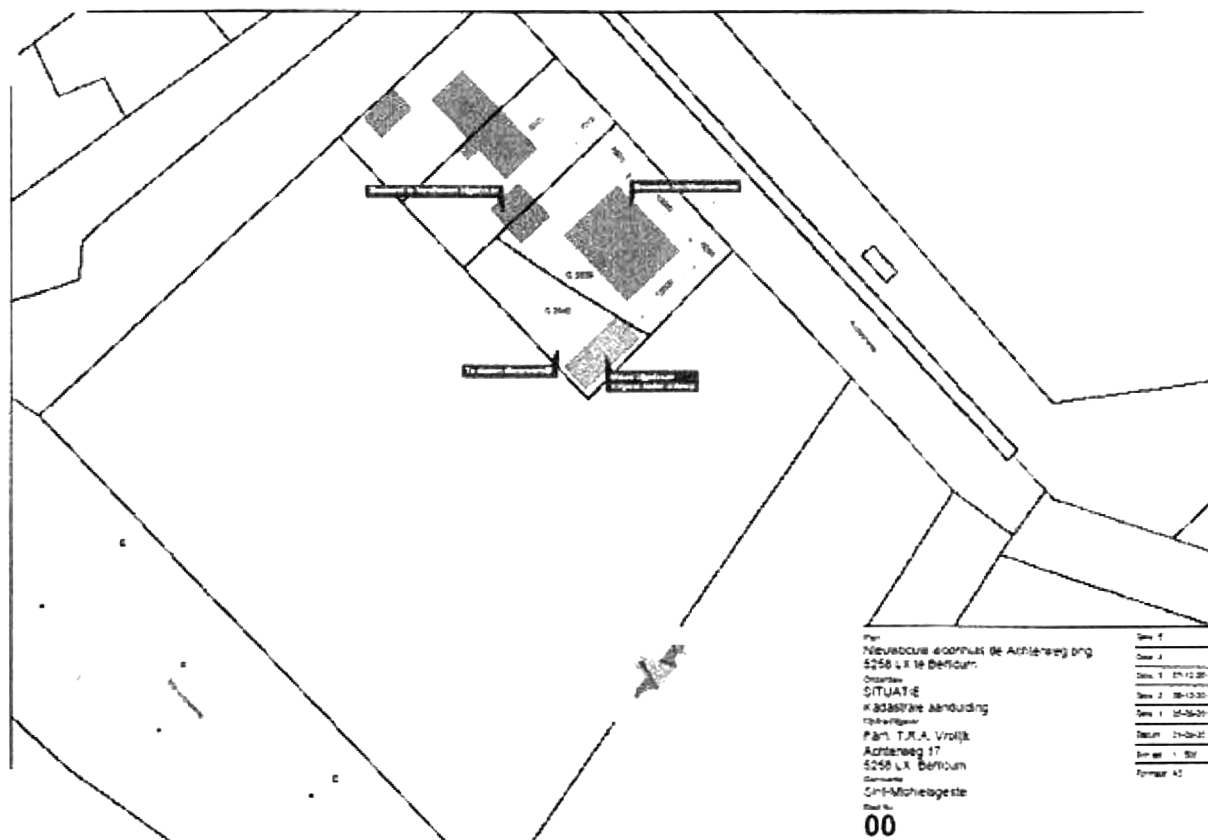

namens de Gemeente Sint-Michielsgestel


De heer , Exploitant


, Exploitant

Bijlage 1

Kaart van de percelen kadastraal bekend als Berlicum sectie G, nummers 2839 en 2840, groot respectievelijk ca. 658 m² en ca. 335 m² plaatselijk bekend als Achterweg ong. te Berlicum, waarop Exploitant naast de woning aan Achterweg 17 in Berlicum een bouwplan tot het oprichten van een (Ruimte-voor-Ruimte)woning wil realiseren.



paraaf gemeente:

paraaf exploitant:

parafen eigenaren.....