

ADDENDUM
BIJ DE ANTERIEURE OVEREENKOMST
Fase 2 van het plangebied "Beekveld" in Berlicum

Ondergetekenden:

1. de rechtspersoon naar publiekrecht **GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL**,
hierbij op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd
door haar burgemeester, [REDACTED], handelend ter uitvoering
van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 28 maart 2017;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BEEKVELD B.V.**,
gevestigd en kantoorhoudende te (5469 TE) Erp aan de Aerschot 5, hierbij
vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid [REDACTED] HOLDING B.V., op haar beurt
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, [REDACTED]
[REDACTED], hierna te noemen: "*Exploitant*";

Definities:

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Addendum: de onderhavige overeenkomst;

Anterieure overeenkomst: de Anterieure Overeenkomst voor fase 1 van het
plangebied 'Beekveld' in Berlicum d.d. 1
december 2013;

Artikel: artikel van het Addendum;

Bijlage: een bijlage bij het Addendum;

Exploitant: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Beekveld B.V.;

Exploitatiegebied: het gebied dat als 'exploitatiegebied' is aangeduid op
BIJLAGE A;

<u>Gemeente:</u>	de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Sint-Michielsgestel. Voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders wordt onder gemeente tevens het college van burgemeester en wethouders verstaan;
<u>Partijen:</u>	de Gemeente en Exploitant gezamenlijk;
<u>Percelen:</u>	de percelen waarop de gebiedsaanduiding "wijzigingsgebied-1" en "wijzigingsgebied-2" rust;
<u>Plangebied:</u>	het Exploitatiegebied en de gronden van de particulieren zoals nader aangeduid op BIJLAGE A;
<u>Project:</u>	het project dat bestaat uit 102 woningen, te weten 78 projectmatige woningen die door Exploitant gerealiseerd zullen worden en 24 woningen die door derden gerealiseerd zullen worden op de aan deze derden in eigendom toebehorende percelen, alsmede de daarbij behorende openbare voorzieningen;
<u>Wijzigingsplan:</u>	het wijzigingsplan dat verwezenlijking van het Project planologisch faciliteert.

Nemen in overweging:

- Partijen hebben op 1 december 2013 de anterieure overeenkomst "Anterieure Overeenkomst voor fase 1 van het plangebied 'Beekveld' in Berlicum" gesloten. Deze overeenkomst had betrekking op fase 1 van het plangebied Beekveld. De gemeenteraad heeft op 15 mei 2014 ten behoeve van fase 1 het bestemmingsplan "Beekveld" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is als gevolg van de uitspraak van de Afdeling van 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:487) onherroepelijk geworden;
- in het bestemmingsplan "Beekveld" zijn percelen bestemd als "Agrarisch-Onbebouwd", "Groen", "Wonen", "Water" en "Tuin". Over (delen van) deze gronden is een tweetal gebiedsaanduidingen gelegd. Het betreft de gebiedsaanduidingen "wijzigingsgebied-1" en "wijzigingsgebied-2". De wijzigingsregels van de betreffende gebiedsaanduidingen luiden als volgt:

19.1 Wro-zone wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd in de bestemmingen '[Groen](#)', '[Wonen - 1](#)', '[Verkeer - Verblijfsgebied](#)' en '[Verkeer - Fietspad](#)', waarbij de volgende wijzigingsregels gelden:

- a. Woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied.
- b. Woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- c. Aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning.
- d. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- e. Planwijziging is toegestaan na beëindiging van de bestemming ter plaatse.
- f. Uit een bodemonderzoek, niet ouder dan 5 jaar, is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- g. In afwijking van het bepaalde in artikel [19.1](#) lid f kan worden volstaan met een bodemonderzoek, niet ouder dan 10 jaar, indien uit aanvullend onderzoek van uitsluitend de bovengrond blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, indien de inrichting en/of het gebruik van de locatie sinds de uitvoering van het bodemonderzoek niet zijn veranderd.

19.2 Wro-zone wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wordt gewijzigd in de bestemming '[Gemengd - 1](#)', waarbij de volgende wijzigingsregels gelden:

- a. Bebouwing dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied.
 - b. Woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
 - c. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
 - d. Planwijziging is toegestaan na beëindiging van de bestemming ter plaatse;
 - e. Uit een bodemonderzoek, niet ouder dan 5 jaar, is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
 - f. In afwijking van het bepaalde in artikel [19.1](#) lid f kan worden volstaan met een bodemonderzoek, niet ouder dan 10 jaar, indien uit aanvullend onderzoek van uitsluitend de bovengrond blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, indien de inrichting en/of het gebruik van de locatie sinds de uitvoering van het bodemonderzoek niet zijn veranderd.
- Exploitant heeft burgemeester en wethouders verzocht conform de daartoe in artikel 19 van de planregels vastgelegde bevoegdheid voor de percelen waarop de wijzigingsbevoegdheid rust, een wijzigingsplan vast te stellen;
 - Partijen hebben in dat kader overleg gevoerd over de voorwaarden waaronder burgemeester en wethouders bereid zijn tot vaststelling van een wijzigingsplan over te gaan. Partijen wensen de door hen gemaakte afspraak in dit Addendum vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel van het Addendum

In het Addendum wordt vastgelegd onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders zich zullen inspannen om ten aanzien van het Plangebied met inachtneming van de in artikel 19.1 en 19.2 van de planregels vastgelegde wijzigingsbevoegdheid het Wijzigingsplan vast te stellen.

Artikel 2 Inleidende bepalingen

- 2.1 De Bijlagen bij het Addendum vormen een integraal onderdeel van het Addendum. Aan het Addendum zijn de volgende Bijlagen gehecht:
- **BIJLAGE A:** plattegrond plan- en exploitatiegebied;
 - **BIJLAGE B:** voorcalculatie groen- en cultuurfonds;
 - **BIJLAGE C:** overeenkomsten met de derden die woningen in het plangebied van het Wijzigingsplan zullen realiseren;
 - **BIJLAGE D:** koopovereenkomst gronden Gemeente;
 - **BIJLAGE E:** planning;
 - **BIJLAGE F:** bankgarantie.
- 2.2 Verwijzingen in het Addendum naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij het Addendum. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van het Addendum. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.
- 2.3 Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.

Artikel 3 Definities, considerans en Anterieure overeenkomst

- 3.1 De definitiebepalingen en de considerans maken onderdeel uit van het Addendum. Voor zover in het Addendum een begrip met hoofdletter wordt weergegeven en de definitiebepalingen van het Addendum geen nadere omschrijving van het betreffende begrip bevatten, geldt de omschrijving die in de Anterieure overeenkomst van het betreffende begrip wordt gegeven.
- 3.2 De artikelen 5, 6, 8 (met uitzondering van artikel 8.4 en 8.5, waarvoor onderstaande afspraken in de plaats treden), 9.4 tot en met 9.6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 en 18 van de Anterieure overeenkomst blijven tussen Partijen van kracht met dien verstande dat:
- voor 'bestemmingsplan' het Wijzigingsplan moet worden gelezen en dat met 'openbaar gebied' wordt bedoeld op het binnen het Plangebied te realiseren openbaar gebied;
 - Partijen zijn overeengekomen dat Exploitant voor het toezicht dat door de Gemeente wordt uitgevoerd een vergoeding voldoet van € 5000,00 per jaar (artikel 5). Zodra fase 1 van het plan Beekveld is afgerond en Exploitant uit dien hoofde in het volgende kalenderjaar geen vergoeding voor het toezicht meer verschuldigd is, is Exploitant vanaf dat kalenderjaar € 5000,00 per jaar verschuldigd voor het toezicht dat ten behoeve van het Project wordt uitgeoefend, voor het laatst in het/jaar dat het Plangebied woonrijp is gemaakt;

- de overdracht als bedoeld in artikel 6.4 vindt plaats binnen zes maanden na voltooiing van de projectmatige bouw die binnen de plangrenzen van het Wijzigingsplan zal worden gerealiseerd;
- de voorcalculatie als bedoeld in artikel 8.1 is als **BIJLAGE B** aangehecht. De bijdrage groen- en cultuurfonds zal op basis van nacalculatie worden afgerekend, op basis van het daadwerkelijk als bouwkwavel uitgegeven aantal vierkante meters;
- Exploitant is verplicht 25% van de projectmatige woningen te realiseren als sociale koop- en/of sociale huurwoning, conform de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de Woonvisie en de Uitvoeringsnota "Woningbouw- en toetsingskader voor de dorpen" vastgesteld op 12 april 2012 door de gemeenteraad. De hiervoor omschreven verplichting kan inhouden dat de totale bijdragen aan het Groen- en Cultuurfonds hoger op lager uitvallen. Nadat de projectmatige woningen zijn opgeleverd, zal op eerste verzoek van de Exploitant het meerdere of mindere op basis van nacalculatie worden verrekend;
- tot zekerheid van de nakoming van de in artikel 5 van het Addendum vastgelegde betalingsverplichtingen wordt ten behoeve van de Gemeente een recht van eerste hypotheek gevestigd op de gronden in het Exploitatiegebied. Ten aanzien van dit hypotheekrecht is het bepaalde in artikel 8.5 onder a van overeenkomstige toepassing;
- daarnaast worden de vorderingen op de door de derde partijen binnen het plangebied van het Wijzigingsplan te realiseren woningen tot betaling van de bijdrage aan het Groen- en Cultuurfonds aan de Gemeente gecedeerd. De vorderingen die gecedeerd worden, zijn vastgelegd in de als **BIJLAGE C** aan deze Overeenkomsten gehechte overeenkomsten. De cessie van de vorderingen dient voorafgaand aan de vaststelling van het Wijzigingsplan notarieel vastgelegd te zijn. Op het moment dat van een perceel van één van de derden de bijdrage is betaald, wordt de cessie op dat betreffende perceel schriftelijk vrijgegeven. Binnen 12 weken nadat het Wijzigingsplan onherroepelijk is geworden, moeten de bijdragen door Exploitant aan de Gemeente betaald zijn;
- artikel 12 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat aan dit artikel toepassing zal worden gegeven ten aanzien van de percelen die nader zijn omschreven in de koopovereenkomst, die als **BIJLAGE D** aan deze Overeenkomst is gehecht.

Artikel 4 Verplichtingen Gemeente

- 4.1 De Gemeente zal zich inspannen om ten aanzien van het Exploitatiegebied met inachtneming van artikel 19.1 en artikel 19.2 van het bestemmingsplan "Beekveld" en de planning die als **BIJLAGE E** is aangehecht het Wijzigingsplan dat verwezenlijking van het Project mogelijk maakt in procedure te brengen en met inachtneming van de geldende wettelijke termijnen vast te stellen. Het ontwerp wijzigingsplan zal met inachtneming van Artikel 5 in opdracht en voor rekening van Exploitant worden voorbereid.
- 4.2 De Gemeente zal Exploitant betrekken bij de te doorlopen planologische procedure en Exploitant informeren over eventueel ingediende zienswijzen en/of ingesteld(e) beroep(en). De Gemeente zal Exploitant gelegenheid bieden input te leveren op de door de Gemeente voor te bereiden stukken. De eindverantwoordelijkheid voor de op te stellen zienswijzennota en het (voeren van) verweer in het kader van een eventuele beroepsprocedure tegen het wijzigingsplan berust bij de Gemeente.
- 4.3 De in dit Artikel omschreven inspanningsverplichtingen van de Gemeente laten de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente genoodzaakt is om te handelen (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
- 4.4 Indien als gevolg van belemmeringen van publiekrechtelijke aard als bedoeld in Artikel 4.3, het Wijzigingsplan naar het oordeel van één van Partijen als gevolg van ingediende zienswijzen en/of een uitspraak van de bestuursrechter niet ongewijzigd in stand kan blijven, treden Partijen in overleg. Indien Partijen in dit overleg geen overeenstemming bereiken, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 18 van de Anterieuere overeenkomst.

Artikel 5 Realisatietermijn en wegbestemmen

- 5.1 Het Wijzigingsplan voorziet op de gronden van Exploitant in de bouw van 78 projectmatige woningen. De Gemeente verlangt dat Exploitant de betreffende woningen daadwerkelijk realiseert en oplevert, in die zin dat de

betreffende woningen aan de Gemeente gereed moeten zijn gemeld, binnen 6 jaar nadat het Wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Indien Exploitant in strijd handelt met deze verplichting verbeurt zij aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,00 voor iedere woning die in strijd met de door de Gemeente gestelde eis niet tijdig is opgeleverd.

- 5.2 Het Wijzigingsplan voorziet in de bouw van 24 woningen op kavels die niet in eigendom zijn van Beekveld (het betreft de woningen die op percelen van derden gerealiseerd kunnen worden). De Gemeente verlangt dat de eigenaren van deze kavels de betreffende woningen daadwerkelijk realiseren en opleveren, in die zin dat de betreffende woningen aan de Gemeente gereed moeten zijn gemeld, binnen 4 jaar nadat het Wijzigingsplan onherroepelijk is geworden, zulks op straffe van verbeuren van een onmiddellijk opeisbare boete aan Exploitant van € 25.000,00 voor iedere woning die in strijd van de door de Gemeente gestelde eis niet tijdig is opgeleverd. Exploitant verbindt zich hierbij deze verplichting op de leggen aan de betreffende eigenaren. De overeenkomsten die Exploitant in dit verband met de eigenaren heeft gesloten zijn als BIJLAGE C aan deze Overeenkomst gehecht. Partijen stellen vast dat in de betreffende overeenkomsten de in dit Artikellid omschreven verplichting adequaat is vastgelegd. Exploitant verplicht zich in geval van het verbeuren van de boete deze bij de betreffende eigenaar in te vorderen en deze, zodra de boete door de eigenaar aan Exploitant is voldaan, aan de Gemeente af te dragen.
- 5.3 De Gemeente behoudt zich het recht voor de woningbouw die door middel van het Wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt weg te bestemmen, indien de woningen niet tijdig (dat wil zeggen met inachtneming van de termijn van respectievelijk Artikel 5.1 en 5.2), worden opgeleverd. Bij aanwending van de in dit Artikellid geschreven bevoegdheid door de Gemeente bestaat er geen aanspraak op (plan)schadevergoeding. Exploitant verbindt zich dat uitdrukkelijk vast te leggen in de overeenkomsten die zij met de eigenaren als bedoeld in Artikel 5.1 sluit. Partijen stellen vast dat Exploitant aan laatstgenoemde verplichting heeft voldaan (zie BIJLAGE C).

Artikel 6 Verplichtingen Exploitant

- 6.1 Exploitant zal voor haar rekening en risico een concept ontwerp wijzigingsplan voorbereiden dat voldoet aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening daaraan stelt en alle in dat kader vereiste onderzoeksrapporten (laten) opstellen. Exploitant zal voorts eventuele op- en aanmerkingen van de Gemeente op het concept verwerken. Exploitant zal ervoor zorgdragen dat eventuele wijzigingen die naar aanleiding naar aanleiding van de zienswijzen door de Gemeente worden voorgesteld en waarover Partijen

- overeenstemming bereikt hebben, in het Wijzigingsplan verwerkt worden. Exploitant zal het (ontwerp van het) Wijzigingsplan zowel in pdf als in samengestelde en gevalideerde IMRO-set bij de Gemeente aanleveren.
- 6.2 Exploitant is een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de begeleiding van de wijzigingsplanprocedure van € 10.000,00. Deze bijdrage wordt voldaan uiterlijk 30 dagen nadat het ontwerp van het Wijzigingsplan ter inzage is gelegd. Indien Exploitant in gebreke blijft tijdig aan haar in dit Artikellid vastgelegde betalingsverplichting te voldoen, is zij wettelijke handelsrente aan de Gemeente verschuldigd.
- 6.3 Exploitant is met betrekking tot het wijzigingsplan geen leges verschuldigd. Exploitant is wel leges verschuldigd voor de benodigde omgevingsvergunningen, een en ander conform de gemeentelijke legesverordening.
- 6.4 Exploitant heeft ten behoeve eventuele planschade die het gevolg is van de woningbouw waarvoor het bestemmingsplan Beekveld een rechtstreekse bouwtitel bevat ten behoeve van de Gemeente een bankgarantie gesteld (**BIJLAGE F**). Exploitant zal er uiterlijk vier weken voordat de Gemeente omtrent vaststelling van het Wijzigingsplan besluit, voor zorgdragen dat deze bankgarantie ook geldt voor eventuele planschade die het gevolg is van het Wijzigingsplan alsmede voor de kosten van het woonrijp maken van het openbaar gebied dat op grond van het bestemmingsplan Beekveld en het Wijzigingsplan als openbaar gebied wordt bestemd, een en ander conform de afspraken die Partijen in de Anterieure overeenkomst met betrekking tot de aanleg en inrichting van het openbaar gebied gemaakt hebben. Tevens zal Exploitant ervoor zorgdragen dat de looptijd van de bankgarantie wordt verlengd tot zes jaar te rekenen vanaf de datum waarop het Wijzigingsplan onherroepelijk wordt.

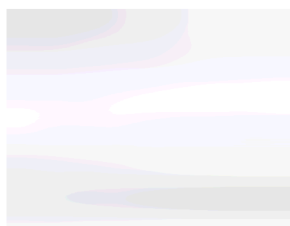
Artikel 7 Verplichte kennisgeving

- 7.1 Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na ondertekening van het Addendum door Partijen verplicht is om een kennisgeving van het sluiten van het Addendum te plaatsen in het plaatselijke huis-aan-huisblad met de bedoeling om degenen, die geen partij zijn bij dit Addendum, te informeren over het feit dat dit Addendum is gesloten.
- 7.2 Daarnaast is Exploitant bekend met het feit dat een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van het Addendum ter inzage zal worden gelegd. Hierin is in ieder geval opgenomen een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de Addendum, onder andere de locatie/adres, het bouwplan, de locatie-eisen, en het

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te
2017.

op

Gemeente Sint-Michielsgestel


Burgemeester

Beekveld B.V.

voor deze:





Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

G: Groen
 T: Tuin
 V-F: Verkeer - Fietspad
 V-VB: Verkeer - Verbindingsgebied
 W: Water
 W-1: Wonen - 1
 W-2: Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

L-R: Leiding - Riol
 W-A: Waarde - Archeologie 1
 W-B: Waarde - Archeologie 2

Functieaanduidingen

(nw): cultuurhistorische waarden
 (v): kantoor
 (ng-w): specifieke vorm van groen - waterberging
 (vr-d): specifieke vorm van verkeer - calamiteitsontsluiting
 (we-w): specifieke vorm van wonen - erfafscheiding
 (wb): waterberging

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

(v-w-o): specifieke bouwaanduiding - open
 (we): twee-onneven
 (v-w): vrijstaand

Maatvoeringen

1: maximum aantal woonwoningen
 6: maximum geofhthgde (m), maximum bouwhtgde (m)

Figuren

□: paviljoen
 —: handlijn leiding - riool



Wijzigingsplan Beekveld	
NL.IMRO.0845.wp2017BeekveldBLC-ON01	
bestemmingsplan	20160516
Gemeente Sint-Nicholasgeest	
gemaakt door	M. de Jong
datum	31-05-2017
status	A1
getekend door	S. Sijpe
schalen	1:1000

AGEL adviseurs	
adres	Postbus 206 4800 CA Breda
telefoon	030 24 45 64
fax	030 24 45 65
internet	www.agel.nl

Bijlage B: Voorcalculatie bijdrage Groen- en Cultuurfonds fase 2 gebaseerd op het schetsontwerp.

Kaveloppervlakten Beekveld fase 2.				
Projectmatige kavels.	Opp.	Bijdrage Groenfonds	Bijdrage Cultuurfonds	Totaal
78	Circa 12.600 m ²	Circa € 211.000,00	Circa € 47.000,00	Circa € 258.000,00

Kaveloppervlakten Beekveld fase 1.				
Particuliere kavels.	Opp.	Bijdrage Groenfonds	Bijdrage Cultuurfonds	Totaal
24	14.407 m ²	€ 385.900,00	€ 77.680,00	€ 463.580,00

Totaal	Circa 27.007 m²	Circa € 596.900,00	Circa € 123.680,00	Circa € 721.580,00
---------------	-----------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

De voorcalculatie zoals die verwoord is in artikel 3.2 van deze Addendum voor de bijdragen aan het Groen- en Cultuurfonds is gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzenbedrijf 2013, het geschatte aantal m² uit te geven grond en de mogelijke typering van de woningen, zoals die in het schetsontwerp zijn opgenomen.

Dit kan inhouden dat de totale bijdragen aan het Groen- en Cultuurfonds hoger of lager uit kunnen vallen. Nadat fase 2 is afgerond, wordt op basis van nacalculatie, het meerdere of mindere verrekend.

Ten behoeve van de voor gecalculeerde bijdrage aan het Groen- en Cultuurfonds is:

1. Een recht van eerste hypotheek gevestigd op de gronden waar projectmatige kavels worden in het Exploitatiegebied. Het recht van eerste hypotheek dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan notarieel vastgelegd te zijn.
2. Cessie van vorderingen op de door particuliere participanten te betalen bijdragen aan het Groen- en cultuurfonds. De cessie van vorderingen dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan notarieel vastgelegd te zijn.

KOOPOVEREENKOMST**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. Beekveld B.V., gevestigd te Erp, kantoor houdende Aerschot 5 te 5469 TE Erp, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 17266070, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] Holding B.V., gevestigd te Veghel, kantoor houdende Bussele 26, 5469 DT Erp, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 17122150, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, [REDACTED], hierna te noemen "**Beekveld**"

En

2. De gemeente Sint-Michielsgestel, in deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], geboren te Hoogland op [REDACTED], burgemeester van Sint-Michielsgestel, ten deze handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 28 maart 2017, hierna te noemen: "**de gemeente**"

hierna tezamen te noemen: "**(de) partijen**"

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- Beekveld voornemens is het plangebied "Beekveld", gelegen tussen de straten Hoogstraat en Beekveld te Berlicum tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van woningbouw;
- Gemeente en Beekveld een anterieure overeenkomst hebben gesloten waarin de voorwaarden zijn vastgesteld die de gemeente stelt aan het verlenen van medewerking aan het plan Beekveld;
- In deze anterieure overeenkomst tevens op hoofdlijnen is vastgelegd dat de gronden in fase 2 van plangebied Beekveld, welke eigendom zijn van de gemeente, worden verkocht aan Beekveld.
- Partijen de voorwaarden waaronder zij bereid zijn tot verkoop respectievelijk koop in onderhavige overeenkomst hebben vastgelegd.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:**Artikel 1. Het verkochte**

1. De gemeente verkoopt aan Beekveld, die van de gemeente koopt, de registergoederen, zoals hieronder nader omschreven en aangegeven op de verkooptekeningen, die als bijlage 1 zijn aangehecht, hierna te noemen: "(het) verkochte".

Kadastrale omschrijving van het perceel dat geheel of gedeeltelijk wordt gekocht/verkocht			Grootte van het perceel			Grootte van het te kopen/verkoopen gedeelte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca	ha	a	ca
Berlicum	L	1530	0	05	72	0	05	59
Berlicum	L	2207	0	28	00	0	07	52
Berlicum	L	2785	0	16	56	0	16	23
Totaal						0	29	34

Artikel 2. Koopsom, kosten en belastingen

- De onderhavige (ver)koop geschiedt voor de koopsom van € 178.803,00 (zegge: honderachtenzeventigduizend achthonderd en drie euro. In de koopsom zijn alle kosten en schaden, in welke vorm of onder welke naam dan ook inbegrepen, behoudens uitdrukkelijk anders bepaald in deze overeenkomst.
- De betaling van de koopsom dient plaats te vinden bij gelegenheid van de juridische levering. De gemeente is ermee bekend dat de notaris die met de juridische levering is belast, het betaalde bedrag onder zich houdt, totdat zeker is dat het verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten en de eventuele (overdrachts-)belasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van Beekveld.

paraaf Beekveld:

paraaf gemeente:

Artikel 3. Juridische levering

1. De juridische levering vindt plaats ten overstaan van een door Beekveld aan te wijzen notaris uiterlijk drie maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Beekveld.
2. De gemeente staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en voor haar bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de juridische levering. Partijen verplichten zich in de akte van levering uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht, om welke reden dan ook, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 4. Feitelijke levering

1. De gemeente dient het verkochte feitelijk te leveren tegelijkertijd met de juridische levering.
2. De feitelijke levering dient te geschieden vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop.

Artikel 5. Staat van het verkochte - Gebruik

1. Het verkochte zal aan Beekveld in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en verder vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De gemeente heeft geen kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij voormelde rechten werden gevestigd.

Beekveld aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven en die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven blijkt, dat met het verkochte lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor Beekveld kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft Beekveld het recht, onder opgave van redenen, aan de gemeente mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt.

3. Beekveld gebruikt het verkochte voor "Wonen", "Wegen", "Water" en "Groen". Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. Beekveld is bevoegd het verkochte vóór de juridische levering te inspecteren.

Artikel 6. Mededelings- en onderzoeksplicht

1. De gemeente verklaart al die informatie aan Beekveld te hebben gegeven die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar mededelingsplicht behoren.
2. Ter uitwerking (niet limitatief) van de in lid 1 van dit artikel opgenomen mededelingsplicht, verklaart de gemeente, onverminderd het in deze overeenkomst bepaalde:
 - a. niet bekend te zijn met feiten die er op wijzen dat het verkochte nog enige andere verontreiniging bevat, anders dan vermeld in artikel 9, derde lid van deze overeenkomst, die ten nadele strekt van het huidige gebruik door de gemeente die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte dan wel tot het (laten) nemen van andere maatregelen;
 - b. niet bekend te zijn met aan het verkochte gelieerde erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan;
 - dat er op het verkochte geen ruilverkavelinglasten rusten;
 - dat er op het verkochte geen jachtrecht rust;
 - c. dat ten aanzien van het verkochte geen, uit een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop, voortvloeiende verplichtingen bestaan jegens derden;

- d. niet bekend te zijn met beperkingen anders dan omschreven in de uitgevoerde onderzoeken zoals hieronder opgenomen:

luchtkwaliteit;

- Onderzoek naar de milieuhygiënische belemmeringen van inrichtingen nabij het plan Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: 2010.049.00-4 , Windmill, 19 april 2012.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bouwplan Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: M10 307.403, K+Adviesgroep bv. 19 april 2012.

bodem en waterhuishouding;

- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 bestemmingsplan Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: BOD 10.062, Kragten. 1 juli 2010.
- Herbemonstering en –analyse grondwater peilbuis PB32 bestemmingsplan Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: BOD 10.077, Kragten. 6 augustus 2010.
- Nader grondwateronderzoek Beekveld 37 te Berlicum. Rapportnummer: BOD 10.098, Kragten. 14 oktober 2010.
- Indicatief onderzoek milieukundige kwaliteit funderingen BP Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: BOD 10.078, Kragten. 9 augustus 2010.
- Verkennend waterbodemonderzoek Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: 10B309.R001.JW.LK, CSO Adviesbureau. 13 augustus 2010.
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Hoogstraat 100 te Berlicum. Rapportnummer: BOD 10.076, Kragten. 6 augustus 2010.
- Nader grondonderzoek Hoogstraat 100 te Berlicum. Rapportnummer: BOD 10.102, Kragten. 2 november 2010.
- Aanvullend nader grondonderzoek Hoogstraat 100 te Berlicum. Rapportnummer: BOD 11.002, Kragten. 4 januari 2011.
- Verkennend en nader onderzoek asbest Hoogstraat e.o. te Berlicum. Rapportnummer: 10454.BKK, BKK Bodemadvies b.v. 24 februari 2011.
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Hoogstraat 102 te Berlicum. Rapportnummer: BOD 10.096, Kragten. 25 oktober 2010.
- Actualisatie Verkennend bodemonderzoek Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: 0160516-00, Ageladviseurs. 13 januari 2017.

flora en fauna;

- Quickscan flora en fauna Beekveld te Berlicum uitgevoerd door Croonen d.d. februari 2007.
- Quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: P2011/62, Ecologica. Augustus 2011.
- Quickscan Natuurwetgeving, Beekveld te Berlicum. Rapportnummer: D01 d.d. 24 april 2017.

cultuurhistorische en archeologische waarden;

- Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Rapportnummer: 08830408/29232, Becker & Van de Graaf bv, 24 maart 2009.
- Selectiebesluit Archeologie Beekveld Berlicum, gemeente Sint-Michielsgestel, d.d. 2 dec. 2008.
- Programma van Eisen proefsleuven, gemeente Sint-Michielsgestel. november 2010.
- Evaluatieverslag Proefsleuvenonderzoek Berlicum. Projectnummer: A-11.0085 versie 2, Baac. April 2011.

die de beoogde gebruiksfunctie van het verkochte als bedoeld in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst in de weg staat. Deze onderzoeken zijn te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Beekveld aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot zijn onderzoeks- gebied behoren, voor zijn risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden bij de gemeente bekend zijn en niet aan Beekveld zijn meegedeeld.

Artikel 7. Onder- of overmaat

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte, verleent partijen geen recht op verrekening of op enigerlei ander recht. Bij vorenbedoelde kadastrale meting zal worden uitgegaan van de verkooptekening, die als bijlage 1 is aangehecht.

Artikel 8. Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten en belastingen die op of ter zake van het verkochte worden geheven, komen voor rekening van Beekveld vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering. De dan lopende zakelijke lasten en belastingen zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom als bepaald in artikel 2.

Artikel 9. Bodemonderzoek

1. Van bodem- en/of asbestverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming behorende uitvoeringsregelingen dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen of op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten.
2. Onder verontreinigingen worden niet verstaan:
 - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
 - stobben van bomen en/of struiken;
 - funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.
3. Partijen zijn bekend met de onderzoeken naar de aanwezigheid van een bodemverontreiniging van het verkochte door de diverse onderzoeksbureau's. Deze onderzoeken zijn in opdracht van Beekveld uitgevoerd en de kosten hiervan zijn voor rekening van Beekveld. De resultaten van voornoemde onderzoeken zijn vastgelegd in de rapporten zoals vermeld in artikel 6, tweede lid sub d, onder het kopje 'bodem en waterhuishouding', van deze overeenkomst. Partijen verklaren een afschrift van deze rapporten te bezitten en met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn. Door de gemeente wordt verwezen naar de inhoud van deze rapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat.

In het voormelde rapporten is melding gemaakt van verontreiniging van de bodem. Alle kosten welke betrekking hebben op deze sanering zijn voor rekening van Beekveld. De geconstateerde verontreiniging wordt gesaneerd door Beekveld op basis van een door Beekveld aan te leveren saneringsplan. Na de uitvoering van de sanering wordt door Beekveld een evaluatierapport opgesteld.
4. De gemeente is niet aansprakelijk voor verdere en/of andere verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het verkochte, die worden aangetroffen nadat de resultaten van de onderzoeken als bedoeld in lid 3 van dit artikel jo. artikel 6, tweede lid, sub d, onder het kopje 'bodem en waterhuishouding' van deze overeenkomst bekend zijn en die in die onderzoeken niet zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen komen eveneens voor rekening en risico van Beekveld.

Artikel 10. Risico

Vanaf de overeengekomen datum van juridische levering is het verkochte voor risico van Beekveld en kan Beekveld het verkochte voor zijn rekening en op een door hem te bepalen wijze verzekeren. Indien de feitelijke levering aan Beekveld plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de juridische levering, dan gaat het risico op Beekveld over vanaf de overeengekomen datum van de feitelijke levering.

Artikel 11. Verzuim

1. Indien een partij nalatig is in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, dient de wederpartij hem schriftelijk en 'aangetekend met handtekening van ontvangst' in gebreke te stellen. In de ingebrekestelling zal een termijn van vijftien werkdagen worden gesteld, waarbinnen de nalatige partij zijn gebrek alsnog kan herstellen, zonder dat hij in verzuim is. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende vijftien werkdagen nalatig blijft in de nakoming van een uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim jegens de wederpartij.
2. Indien de nalatige partij in verzuim is, is deze partij gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst niet aan hem kan worden toegerekend. De nalatige partij is tevens verplicht zijn verzuim zo spoedig mogelijk te herstellen en zijn verplichtingen uit de overeenkomst alsnog na te leven.
3. Indien het verzuim betrekking heeft op het verlenen van medewerking aan de totstandkoming van de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom zal de nalatige partij, naast de schadevergoeding als bedoeld in lid 3 van dit artikel, een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete met een minimum van € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per dag tot een maximum van tien procent van de totale

paraaf Beekveld:

paraaf gemeente:

3. Partijen hebben het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub b van dit artikel te ontbinden, door een schriftelijke mededeling aan de wederpartij, te verzenden binnen vier weken nadat aan partijen bekend is geworden dat de ontbindende voorwaarde als bedoeld in lid 1 sub b van dit artikel zich heeft voorgedaan.
4. Indien partijen geen beroep hebben gedaan op de ontbindende voorwaarde(n) als bedoeld in lid 1 van dit artikel, vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen. Het recht om een beroep te doen op een ontbindende voorwaarde bestaat, zonder verplichting tot enige schadevergoeding en/of boete aan de wederpartij.

Artikel 17. Overige bepalingen

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
3. De uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende verbintenissen van Beekveld zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 18. Inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst. De bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlage en de bepalingen uit deze overeenkomst prevaleren eerstens de bepalingen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

te Sint-Michielsgestel d.d. 

te Erp d.d.



Bijlage(n):

Bijlage 1: Verkooptekening met kenmerk Bijlage 9A en tekeningnummer 2013_244_01 gedateerd 15 mei 2017.

paraaf Beek

paraaf gemeent

koopsom aan de wederpartij verschuldigd zijn, tenzij de niet of niet tijdige nakoming van de verplichting niet aan hem kan worden toegerekend.

Artikel 12. Geschillenregeling/arbitrage

1. Indien tussen partijen in het kader van deze overeenkomst een geschil mocht ontstaan dat niet in der minne - en in geval van hun aller instemming middels mediation - kan worden opgelost, dan is de rechter bevoegd om over dit geschil te oordelen.
2. Een geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de andere partij(en) schriftelijk te kennen geeft, dat er over een aan (de ten uitvoerlegging van) deze overeenkomst gelieerd essentieel onderwerp een zodanig verschil van mening aanwezig is, dat dit als een geschil moet worden aangemerkt. Deze kennisgeving wordt 'aangetekend met handtekening retour' verzonden.
3. Het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel laten onverlet de bevoegdheid van partijen om:
 - a. zich te wenden tot de president van de rechtbank, teneinde in kort geding een voorlopige voorziening bij voorraad uitvoerbaar te verkrijgen;
 - b. de tegen een uitspraak in kort geding openstaande rechtsmiddelen aan te wenden;
 - c. zich te wenden tot de president van de rechtbank, teneinde verlot te verkrijgen tot het leggen van beslagen.

Artikel 13. Overdracht contractpositie

Het is een partij zonder toestemming van de wederpartij niet toegestaan haar contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De wederpartij zal haar goedkeuring verlenen indien de rechtverkrijgende(n) zich op gelijksoortige wijze verplicht, waarbij de wederpartij de mogelijkheid heeft om nadere voorwaarden te stellen.

Artikel 14. Exclusiviteit

Met ondertekening van deze overeenkomst vervallen alle (eventueel) eerder tussen partijen mondeling of schriftelijk gemaakte afspraken ter zake de in deze overeenkomst vastgelegde (ver)koop.

Artikel 15. Totstandkomingsvoorwaarden

1. Deze overeenkomst komt tot stand:
 - a. nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst en;
 - b. nadat een vertegenwoordigingsbevoegde persoon ex artikel 171 Gemeentewet deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.
2. De gemeente zal er zich voor inspannen om een voorstel tot verkoop, binnen twee maanden na ontvangst door de gemeente van de door Beekveld ondertekende overeenkomst, voor te leggen in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel. Het gaat hier uitdrukkelijk om een inspanningsverplichting, zodat Beekveld daaraan geen enkel recht kan ontlelen. De gemeente zal Beekveld tijdig mededeling doen van een eventueel uitstel van de besluitvorming.

Artikel 16. Ontbindende voorwaarde(n)

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde(n) dat:
 - a. het verkochte lasten en beperkingen bevat die niet voor Beekveld kenbaar waren zoals genoemd in artikel 2, tweede lid en artikel 6, tweede lid van deze overeenkomst en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen;
 - b. de Addendum voor fase 2 van het plangebied "Beekveld" in Berlicum tussen de gemeente en Beekveld, niet tot stand komt of na totstandkoming alsnog wordt ontbonden.
2. Beekveld heeft het recht deze overeenkomst op grond van lid 1 sub a van dit artikel te ontbinden, door een schriftelijke mededeling aan de gemeente te verzenden binnen vier weken nadat de lasten en beperkingen die niet voor Beekveld kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen waardoor gebruik zoals beschreven in artikel 5, derde lid van deze overeenkomst niet meer mogelijk is bij Beekveld bekend zijn, tenzij partijen na onderling overleg een andere schriftelijke afspraak vastleggen.

Bijlage E: Inschatting planning publiekrechtelijke procedures:

Eerste/tweede kwartaal 2017	Opstellen ontwerpbestemmingsplan Opstellen overeenkomsten
Tweede kwartaal 2017	Voorbereiding publicatie ontwerpbestemmingsplan Ondertekening overeenkomsten
Derde kwartaal 2017	Publicatie ontwerpbestemmingsplan Behandeling ontvangen zienswijzen Opstellen definitief bestemmingsplan Voorbereiding behandeling in het college (wijzigingsplan) Behandeling in het college Publicatie vastgesteld bestemmingsplan
Vierde kwartaal 2017/ Eerste kwartaal 2018	Behandeling bestemmingsplan Raad van State Uitspraak Raad van State

De hierboven opgestelde planning is onder voorbehoud van de ondertekening van de overeenkomsten, de instemming van het college en is afhankelijk van de planning van de behandeling door de Raad van State.

Planschade overeenkomst voor fase 2 plan Beekveld.

De ondergetekenden:

- a. De gemeente Sint-Michielsgestel, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door , geboren te Hoogland op vierentwintig december negentienhonderdeenenvijftig, burgemeester van Sint-Michielsgestel, ten deze handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2017 hierna te noemen: "gemeente",
- en
- b. BEEKVELD B.V., gevestigd te Erp, kantoorhoudende Aerschot 5 te 5469 TE Erp, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 17266070, rechtsgeldig vertegenwoordigd door , Holding B.V., gevestigd te Veghel, kantoorhoudende Bussele 26, 5469 DT Erp, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 17122150, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur , hierna te noemen: "Exploitant",

Overwegende dat,

- Exploitant eigenaar is van de percelen kadastraal bekend als Berlicum, BLC, sectie L, nummer(s) 3317, 2970 en 3495, plaatselijk bekend als Beekveld ong. in Berlicum.
- Exploitant vertegenwoordigt de participanten die in het plangebied participeren en de exploitant is voor deze participanten volledig financieel aansprakelijk inzake de planschade.
- Exploitant verzocht heeft om medewerking aan de realisatie van woningen op de genoemde percelen en tevens op de percelen die participeren in het plangebied, zoals weergegeven in bijlage 1 behorende bij deze overeenkomst.
- Exploitant vertegenwoordigt de participanten die tevens in het plangebied participeren en de exploitant is voor deze participanten volledig financieel aansprakelijk inzake de planschade.
- Deze planschadeovereenkomst alleen betrekking heeft op fase 2 van het plangebied. Fase 2 betreft het gedeelte dat gelegen is tussen de straat Beekstraat en de beek "De Run". Voor de overige fases zal opnieuw een planschadeovereenkomst(en) worden afgesloten op basis van het dan geldende gemeentelijke en provinciale beleid.
- Het verzoek van exploitant niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van de vigerende bestemmingsplan 'Beekveld'.
- De gemeente bereid is een procedure op te starten om te komen tot een planologische maatregel omvattende een herziening van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening, ten einde de bouwmogelijkheid te kunnen realiseren.
- De gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de totstandkoming van deze planologische maatregel met als doel de totstandkoming van de bouwmogelijkheid, mits het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.
- Exploitant en gemeente een overeenkomst aangaan om het plan financieel uitvoerbaar te maken.
- In deze overeenkomst is bepaald dat de exploitant zich verplicht tot het aangaan van een planschadeovereenkomst.
- Uit de gevraagde planologische maatregel schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, waardoor er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel.

- De gemeente bereid is de door de exploitant en andere participerende grondeigenaren/exploitanten gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de exploitant of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel voor zichzelf en voor de overige particuliere grondeigenaren/exploitanten ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid is de daaruit voortvloeiende tegemoetkoming in schade ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende kosten zijnde de wettelijke rente en alle advies- en onderzoekskosten van de aan te stellen planschade-c.q. beoordelingscommissie/adviseur, voor het gehele plangebied zoals dat in bijlage 1 is opgenomen, dus inclusief de ontwikkelingen op de percelen c.q. gronden van de participanten die participeren in het plangebied, volledig aan de gemeente te vergoeden.
- De exploitant of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening en de door de gemeente vastgestelde 'Procedureregeling Tegemoetkoming in planschade 2008' geldt als belanghebbende die betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal zich inspannen om de planologische maatregel vast te stellen, zoals deze door de exploitant en de particuliere grondeigenaren/exploitanten is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven, met toepassing van de Wet ruimtelijke ordening, omvattende het herzien van het bestemmingsplan.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke of mondelinge zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de exploitant of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade, als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening (danwel toekomstige wetgeving ter vervanging hiervan), die voortvloeit uit een planologische maatregel zoals genoemd in het tweede lid van dit artikel, zoals deze naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en onherroepelijk wordt. De gemeente zal de exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening en de door de gemeente vastgestelde 'Procedureregeling Tegemoetkoming in planschade 2008' (danwel een toekomstige wetgeving of verordening ter vervanging hiervan).
4. De exploitant of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel verbindt zich om aan de gemeente te vergoeden het totale bedrag, bestaande uit de tegemoetkoming in de schade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit onderhavige planologische maatregel, tezamen met de daarmee samenhangende kosten, zijnde de wettelijke rente en alle advies- en onderzoekskosten van de aan te stellen planschadebeoordelingscommissie c.q. adviseur, voor het gehele plangebied zoals dat in bijlage 1 is opgenomen, dus inclusief de ontwikkelingen op de percelen c.q. gronden van de participanten die participeren in het plangebied.
5. Exploitant of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel verplicht zich voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, zekerheid te stellen voor een tegemoetkoming voor de in aanmerking komende schade inclusief alle onder artikel 4 genoemde samenhangende kosten, door middel van een voorschot of een te overleggen onvoorwaardelijke bankgarantie voor een bedrag van € 185.000,--, zegge honderdvijfentachtigduizend euro, rechtsgeldig gedurende

7 jaar, zijnde de verjaringstermijn van 5 jaar na onherroepelijk worden van de planologische mutatie plus 2 jaar i.v.m. mogelijke proceduredtijd (vanaf nu) tot dit (al dan niet) onherroepelijk is geworden bij beroep.
Dit onder vermelding van "Planschadekosten woningbouw Beekveld Berlicum en waarborgsom afbouw totale plan Beekveld".

6. De in artikel 5 genoemde zekerheidsstelling c.q. bankgarantie laten onverlet dat het totaal te vergoeden bedrag, samen met de kosten genoemd onder artikel 4 hoger of lager kunnen uitvallen.
7. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag voor een tegemoetkoming in de schade inclusief de in lid 4 genoemde kosten die voortvloeien uit de planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de exploitant meedelen. Het genoemde bedrag dient op factuur binnen twee weken aan de gemeente te worden overgemaakt door storting op banknummer 285007769 ten name van de gemeente Sint-Michielsgestel onder vermelding "Planschadekosten woningbouw Beekveld Berlicum". De exploitant verplicht zich voor betaling binnen de gestelde termijn zorg te dragen.
8. Deze overeenkomst wordt van rechtswege ontbonden zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde planologische maatregel niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet onherroepelijk wordt.
9. Het is de exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Het college 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 een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
10. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Getekend te Sint-Michielsgestel op 06.06.2017

Burgemeester 
Namens gemeente Sint-Michielsgestel

Bijlage 1: Schetsontwerp plattegrond plangebied fase 2



Plangebied
 Plangebied

Enkelbestemmingen
 Groen
 Tuin
 V.V.P. Vastgoed - Parkland
 V.V.B. Vastgoed - Verreiking
 W-1 Water - 1
 W-2 Water - 2

Dubbelbestemmingen
 L.R. Leiding - Rood
 W-1 Waarde - Archeologie 1
 W-2 Waarde - Archeologie 2

Functionaanduidingen
 (N) natuurhistorische waarden
 (N) natuur
 (W-1) specifieke vorm van groen - waterberging
 (W-2) specifieke vorm van water - waterberging
 (W-3) specifieke vorm van water - waterberging
 (W-4) specifieke vorm van water - waterberging

Bouwvlakken
 bouwvlak

Bouwaanduidingen
 (N) specifieke bouwaanduiding - open
 (W) twee aan twee
 (W) vrijstaand

Maatvoeringen
 1 maximum aantal woonwoningen
 2 maximum geboorte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren
 gevel
 herten leiding - riol

Wijzigingsplan
 Beekveld
 NL.IMRO.0845.wp2017BeekveldBLC-ON01
 Gemeente Sint-Michielsgestel
 H. de Jong
 S. Sijpe
 20160516
 31-05-2017
 A1
 1:1000

AGEL
 adviseurs
 telefoon 020 462 462
 fax 020 462 462
 e-mail info@agel.nl
 website www.agel.nl

