



**ANTERIEURE OVEREENKOMST OVER GRONDEXPLOITATIE
TEN BEHOEVE VAN DE ONTWIKKELING FOKKO KORTLANGLAAN 150-152 EN TUSSEN 140-146**

De ondergetekenden:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht **Gemeente Ermelo**, hierbij op grond van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.A.J. Baars, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 5 juli 2016 (15039505); hierna te noemen: **“de Gemeente”**;

en

2. De [REDACTED] (de) Exploitant,

Partijen 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: **“Partijen”**;

nemen het volgende in overweging:

1. De Exploitant heeft de Gemeente te kennen gegeven een bouwplan te willen realiseren op het perceel dat is gelegen aan de Fokko Kortlanglaan 150-152, kadastraal bekend Gemeente Ermelo, sectie I, nummers 6174, 6175, 6177, 6178, 6179, 6180, 6181 en 4326, inhoudende de sloop van bestaande agrarische gebouwen en de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw (9 woningen) met een open agrarisch achter gebied en bijbehorende infrastructuur. Dit voorgenomen bouwplan is opgenomen als **bijlage 1** bij deze overeenkomst.
2. De Exploitant heeft de onder 1 bedoelde percelen volledig in eigendom.
3. Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.
4. Om zijn plan te kunnen realiseren, heeft de Exploitant medewerking van de Gemeente nodig voor het creëren van een planologische grondslag.
5. De Gemeente is in principe bereid (brief d.d. 11 februari 2015, aan deze overeenkomst gehecht als **bijlage 2**) haar medewerking aan het voorgenomen bouwplan te verlenen, indien aan de door de Gemeente te stellen voorwaarden wordt voldaan en de ten behoeve van dit plan te maken kosten op Exploitant worden verhaald.



6. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Met het sluiten van deze overeenkomst beogen Partijen een overeenkomst over grondexploitatie aan te gaan als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Partijen beogen met deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins te verzekeren. Partijen stellen vast dat hiermee is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Het aangaan van deze overeenkomst is een voorwaarde voor de medewerking van de Gemeente aan het voorgenomen bouwplan.

Artikel 2 Planologische procedures

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van het door de Exploitant voorgenomen bouwplan als bedoeld in overweging 1 en conform de verbeelding zoals als **biilage 3** aan deze overeenkomst is gehecht. De Gemeente heeft tevens een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt tot de onherroepelijke status wordt bereikt.
2. De in de overeenkomst omschreven inspanningsverplichtingen van de Gemeente en haar bestuursorganen 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.
3. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leiden dat de Gemeente handelt (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 bestuursrechtelijke instanties.



Artikel 3 Bouwplan/bouwaanvraag

1. Het bouwplan van Exploitant behelst de sloop van bestaande agrarische gebouwen en de herontwikkeling van het gebied naar woningbouw (9 woningen waarvan 5 vrijstaand en 4 van het type twee-onder-een-kap) met een open agrarisch achter gebied conform het hieromtrent bepaalde in bijlage 1. Exploitant zorgt voor een goede landschappelijke inrichting en overige inpassing zoals verder staat beschreven in de brief van de Gemeente aan Exploitant van 11 februari 2015 (Bijlage 2) en conform de landschappelijke randvoorwaarden (bijlage 4).
2. Deze overeenkomst regelt de planologische procedure. Nadat het in artikel 2 bedoelde bestemmingsplan in werking is getreden, zal de Exploitant ten behoeve van zijn bouwplan een bouwaanvraag indienen die past binnen dit bestemmingsplan. De bouwaanvraag dient te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke eisen. De onderhavige overeenkomst doet niets af aan de publiekrechtelijke toetsing door en verantwoordelijkheden van de Gemeente.
3. Indien Exploitant na ondertekening van de onderhavige overeenkomst het bouwplan wijzigt waardoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk blijkt, komen de kosten daarvan voor rekening van Exploitant.
4. Indien en nadat Exploitant is begonnen met de realisatie van het bouwplan overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning, is Exploitant verplicht de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom voort te zetten tot het moment dat de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is.
5. Bij de realisatie van het bouwplan wordt het als bijlage 5 toegevoegde programma van eisen nageleefd.

Artikel 4 Exploitatiebijdrage

1. In verband met de door de Gemeente ten behoeve van het in overweging 1 bedoelde bouwplan te maken (plan)kosten, is Exploitant een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd van [REDACTED] exclusief eventueel toepasselijke BTW. Daarbij is uitgegaan van een vaste behandelvergoeding van [REDACTED] en een bedrag van [REDACTED] per op te richten woning.
2. De Exploitant betaalt het bedrag zoals genoemd in het voorgaande lid binnen 30 dagen na inwerkingtreding van deze overeenkomst op basis van een door de Gemeente verzonden factuur. Bij te late betaling van het voornoemd bedrag, is de Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutatatum tot aan de dag van betaling.



3. Deze exploitatiebijdrage omvat de volgende door de Gemeente te verrichten werkzaamheden i.v.m. deze overeenkomst:
 - procesbegeleiding
 - herziening bestemmingsplan
 - toetsing van door Exploitant aan te leveren onderzoeken
 - opstellen en publiceren overeenkomst
 - procedure hogere grenswaarde in verband met ligging ten opzicht van spoorlijn

Eventuele overige kosten voor rekening Exploitant.

4. Verschuldigde leges in verband met de voor het project benodigde meldingen en vergunningen zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen. De Exploitant levert voorts aan de gemeente (voor eigen rekening) in elk geval de onderzoeken met betrekking tot (opsomming niet limitatief):
 - bodemonderzoek
 - asbest NEN 5740 en NEN 5707

Artikel 5 Planschade

1. De Exploitant verbindt zich alle tegemoetkomingen in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, die een gevolg zijn van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 en voor zover deze betrekking hebben op het bouwplan van Exploitant, aan de Gemeente te vergoeden.
2. Voor zover een verzoek om tegemoetkoming in schade niet alleen betrekking heeft op bouwplan van Exploitant, maar ook op andere ontwikkelingen waarin voornoemd bestemmingsplan voorziet, zullen Partijen de adviescommissie als bedoeld in de Gemeentelijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008" verzoeken te bepalen welk deel van de tegemoetkoming in schade toegerekend dient te worden aan het bouwplan van Exploitant. Het oordeel van de adviescommissie op dit onderdeel, is bindend voor Partijen.
3. Betaling dient plaats te vinden telkens binnen 30 dagen nadat onherroepelijk op een aanvraag om tegemoetkoming in schade is beslist (en de adviescommissie in voorkomend geval ook heeft geadviseerd omtrent de mate van toerekening van de tegemoetkoming aan het bouwplan van Exploitant).
4. Tevens verbindt de Exploitant zich aan de Gemeente te voldoen de redelijke kosten van de (administratieve) afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade, waaronder (maar niet uitsluitend) de kosten van de adviescommissie. Betaling van de kosten van de (administratieve) afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming in schade dient plaats te vinden binnen 30 dagen nadat de kosten aan de Exploitant zijn gefactureerd.



Artikel 6 Bijzondere voorwaarden

In het verlenen van de gevraagde planologische medewerking is uitgegaan van de navolgende randvoorwaarden:

- a. Exploitant zal in verband met de akoestische situatie ter plaatse een aarden geluidswal met geluidsscherm aanleggen, beheren en in stand houden, een en ander conform het hieromtrent bepaalde in bijlage 4.
- b. Exploitant draagt zorg voor sloop van alle bebouwing binnen het projectgebied met uitzondering van het nutsgebouw.
- c. Exploitant draagt zorg voor het verwijderen van de binnen het projectgebied aanwezige gaspropaantank. De hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van Exploitant.
- d. Exploitant draagt zorg voor het intrekken van eventuele milieuvergunningen en doet afstand van eventuele milieuproductierechten voor zover van toepassing binnen het projectgebied.
- e. Exploitant zal het bouwplan landschappelijk inpassen met inachtneming van de beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Dit document bevat een uitgebreide instructie ten aanzien van aan te planten groenelementen zoals houtwallen, bosstroken of bospercelen. De Exploitant is gehouden om de aanplant te (laten) realiseren conform deze tools uit de beeldkwaliteitsparagraaf. Daarnaast is de Exploitant gehouden om de aangeplante groenelementen gedurende drie jaren na realisatie te onderhouden en waar nodig opnieuw in te planten op plaatsen waar andere groenelementen zijn weggevallen.
- f. Exploitant zal voor eigen rekening en risico de infrastructuur behorende bij het bouwplan aanleggen, (doen) beheren en in stand houden. De openbare ruimte blijft privaat eigendom. In verband met een visueel correcte aansluiting op de Fokko Kortlanglaan zal Exploitant bij de inrichting van de straten gebruik maken van klinkers conform bestaande materialisering op de Fokko Kortlanglaan.
- g. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte zal door Exploitant worden doorgelegd aan de kopers van de kavels.
- h. Indien er door de Gemeente nog kosten dienen te worden gemaakt in verband met de ontsluiting van het gebied op de bestaande Fokko Kortlanglaan of in verband met de aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel (benodigde aanpassing van het rioleringsstelsel daaronder begrepen), geldt dat deze kosten achteraf in rekening bij Exploitant zullen worden gebracht.

Artikel 7 Algemene boeteclausule/ Ontbinding

1. Indien Exploitant niet, niet tijdig en/of niet volledig voldoet aan de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 4, 5 en 6 van deze overeenkomst, zal de Gemeente Exploitant eerst schriftelijk in gebreke stellen. In de ingebrekestelling zal Exploitant een door de Gemeente te bepalen redelijke termijn worden geboden om alsnog te voldoen aan hetgeen waarin door Exploitant tekort is geschoten.



2. Indien Exploitant ook na het verstrijken van de het eerste lid bedoelde termijn op enigerlei wijze tekort blijft schieten in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen, verbeurt Exploitant aan de Gemeente per tekortkoming een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van [REDACTED] voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de tekortkoming mocht voortduren. Het bedrag van de boete dient door Exploitant op eerste vordering van de Gemeente te worden voldaan.
3. In geval van faillissement van de Exploitant of een dreiging daarvan, dan wel wanneer de Exploitant surseance van betaling mocht aanvragen, dan wel wanneer de Exploitant een beroep mocht doen op de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp), is de Gemeente bevoegd deze overeenkomst eenzijdig zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.

Artikel 8 Ontbinding

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de volgende ontbindende voorwaarden:

1. Dat het (ontwerp) bestemmingsplan als bedoeld in deze overeenkomst door de Gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel onherroepelijk wordt.
2. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
3. Wanneer zich de situatie voordoet dat op enig moment voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan toch op enigerlei wijze de economische uitvoerbaarheid van het plan alsnog niet gewaarborgd blijken als gevolg van het voor de Gemeente wegvallen van mogelijkheden tot kostenverhaal of onverwachte meerkosten die Exploitant niet voor zijn rekening wil nemen, waardoor het kostenverhaal alsnog niet, of in onvoldoende mate, anderszins verzekerd blijkt te zijn.
4. In geval van ontbinding op basis van één der voornoemde gronden, draagt elk der Partijen de door haar tot dan toe gemaakte kosten.
5. Het recht op ontbinding door Exploitant in het geval het bestemmingsplan de onherroepelijke status niet verkrijgt, vervalt zodra de Exploitant op basis van een of meer daartoe aan hem verleende omgevingsvergunningen of meldingen is gestart met de realisatie van zijn bouwplan.
6. Niet-nakoming van een uit deze overeenkomst volgende verplichting geeft de wederpartij het recht tot opschorting van zijn verplichtingen



Artikel 9 **Publicatie**

1. Conform het bepaalde in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening is de Gemeente gehouden om, binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst,:
 - a. kennis te geven van de overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven huis-aan-huisblad en,
 - b. een zakelijke weergave van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage te leggen.
2. Voornoemde verplichting van de gemeente betreft uitdrukkelijk geen verplichting van Gemeente jegens Exploitant in het kader van deze overeenkomst. Eventuele niet-tijdige publicatie kan derhalve niet leiden tot een toerekenbare tekortkoming van Gemeente jegens Exploitant.

Artikel 10 **Overige bepalingen**

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Alle eventuele geschillen tussen Gemeente en Exploitant zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de rechtbank Gelderland, voor zover dit rechtens is toegestaan.

Artikel 11 **Bijlagen**

Bijlage 1: Bouwplan
Bijlage 2: Brief principemedewerking d.d. 11 februari 2015
Bijlage 3: Verbeelding
Bijlage 4: Landschappelijke randvoorwaarden
Bijlage 5: Programma van eisen

Aldus overeengekomen:

De Gemeente,

De Exploitant,

Burgemeester A.A.J.Baars

{{Signer1}}

{{Signer2}}