

ANTERIEURE OVEREENKOMST

(Artikelen 13.11 en 13.13 Omgevingswet)

Bouw woning Lage Vuurscheweg naast 21 (kadastraal bekend G2907)

ONDERGETEKENDEN:

De **gemeente** Laren, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer N. Mol; hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

Mevrouw C. Dekker en de heer M. Smit woonachtig te Laren, Lage Vuurscheweg 21, 1251 TH hierna te noemen: **de Eigenaar**;

De gemeente en eigenaar hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

OVERWEGENDE DAT:

- De Gemeente heeft bevestigd per memo van 7 mei 2024 dat zij een fout heeft gemaakt door in 2015 in het toenmalige nieuwe bestemmingsplan het bouwvlak dat rustte op het perceel kadastraal bekend G2907 te Laren (Plangebied) niet over te nemen.
- De Gemeente heeft in deze memo ook bevestigd deze fout zo spoedig als mogelijk te herstellen door middel van een herziening van het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan. In deze memo werden hiervoor geen voorbehouden gemaakt.
- De memo is opgesteld door de vorige eigenaar en de gemeente heeft deze ambtelijk akkoord bevonden.
- De gemeenteraad ~~te~~ an ~~allen~~ n ~~tijde~~ n bevoegd is om een ander besluit te nemen, ofschoon dit niet uit de memo is gebleken en ook door de Eigenaar wordt betwist.
- De Eigenaar bij de aankoop van het Plangebied, als onderdeel van de aankoop van Lage Vuurscheweg 21 te Laren, de koop en daaraan gekoppelde financiering heeft gebaseerd op deze toezegging in de memo.
- De Gemeente en de Eigenaar het bouwvlak eerder gelegen op het Plangebied wensen te herstellen en de Eigenaar het herstelde bouwvlak tot (her)ontwikkeling wenst te brengen door middel van de ontwikkeling en realisatie van een bouwplan voor de bouw van één woning.
- De eigenaar het plan in het plangebied geheel voor haar rekening en risico wenst te realiseren, nadat de Gemeente het bouwvlak op het Plangebied conform het memo en voor haar kosten heeft hersteld.

- De eigenaar op het moment van het aangaan van deze anterieure overeenkomst volledig eigenaar is van plangebied, het terrein gelegen is in het gebied waarop het bestemmingsplan (Omgevingsplan) Zevenend-Postiljon van toepassing is.
- De gemeente bereid is medewerking te verlenen aan wijziging van de vigerende planologische regeling op/in het plangebied door de formeel te volgen procedures voor te bereiden, te begeleiden en uit te voeren, zodat uiteindelijk een omgevingsvergunning kan worden verleend om de realisering van de ontwikkeling mogelijk te maken en nader is geconcretiseerd onder de definitie van 'Project'.
- Partijen met onderhavige overeenkomst een "anterieure overeenkomst" beogen te sluiten als bedoeld in de artikelen 13.11 en 13.13 Omgevingswet, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
- De eigenaar zich ervan bewust is dat uitsluitend het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laren krachtens de Gemeentewet bevoegd is tot het aangaan van deze overeenkomst.
- Deze overeenkomst niet eerder onvoorwaardelijk tot stand komt dan na een besluit hiertoe door het college en nadat een door de gemeente getekend exemplaar van deze overeenkomst aan de eigenaar is overhandigd en ook de eigenaar de overeenkomst heeft ondertekend.

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Definities

Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

- 1.1. (wijziging) Omgevingsplan: Juridisch-planologische kader voor het Plangebied met regels die betrekking hebben op alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, door de gemeenteraad vast te stellen, en dat realisatie van het Project mogelijk maakt.
- 1.2. **Plangebied:** Lage Vuurscheweg 21 naast (perceel kadastraal bekend G2907) te Laren volgens Bijlage 1 weergegeven plangebied.
- 1.3. Openbaar gebied: het gedeelte van de binnen het Plangebied gelegen gronden, dat te zijner tijd een openbaar karakter zal krijgen, met inbegrip van alle daarbinnen aan te leggen/passen Openbare voorzieningen.
- 1.4. Openbare voorzieningen: de te realiseren openbare voorzieningen binnen het Plangebied, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, straatmeubilair en straatverlichting, groenvoorzieningen, waterpartijen et cetera, mits en voor zover in het Plangebied van toepassing.
- 1.5. **Project:** Bouw van een vrijstaande woning Lage Vuurscheweg naast 21 (kadastraal bekend G2907).

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

- 2.1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken omtrent nadeelcompensatie (planschade) – zie artikel 6. Partijen zullen zich volledig inspannen om op basis van de in deze overeenkomst opgenomen uitgangspunten zorg te dragen voor verdere planvorming, bestuurlijke besluitvormingsproces en realisatie van het plan, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3 en 12. Verder worden ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal met betrekking tot het herstellen van het bouwvlak.

Artikel 3: Inspanningsverplichting

- 3.1. De Gemeente zegt toe het bouwvlak gelegen op het Plangebied voor haar kosten te herstellen.
- 3.2. De gemeente zal zich ervoor inspannen dat de Omgevingsplanwijziging met inachtneming van de wettelijke termijnen de omgevingsplanprocedure doorloopt en wordt vastgesteld.
- 3.3. Indien er onverhoopt vertraging ontstaat in het door de gemeente af te leggen bestuursrechtelijke traject en/of de benodigde vergunningen niet op tijd kunnen worden verkregen, bijvoorbeeld door gerechtelijke procedures of zienswijzen van andere belanghebbenden, of indien de beoogde Omgevingsplanwijziging niet door de gemeenteraad wordt vastgesteld, is de gemeente niet aansprakelijk noch verantwoordelijk voor de gevolgen die hieruit voortvloeien voorzover er is gehandeld in overeenstemming met de inspanningsverplichting.
- 3.4. Voor zover de gemeente op basis van ingediende zienswijzen, bezwaren en/of een gerechtelijke procedure tot de conclusie komt dat de wijziging Omgevingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld, zal zij met de eigenaar in overleg treden. Indien Partijen niet binnen drie maanden, vanaf het eerste moment dat de gemeente aangeeft in overleg te willen, overstemming bereiken over een mogelijke gewijzigde vaststelling van de Omgevingsplanwijziging, is er sprake van een geschil.

Artikel 4: Openbaar gebied

- 4.1. De eigenaar draagt voor haar rekening en risico zorg voor het tijdig bouwrijp en woonrijp maken van het plangebied.
- 4.2. De eigenaar draagt voorts voor haar rekening en risico zorg voor het tijdig realiseren van de Openbare voorzieningen in het Plangebied, zoals bedoeld in artikel 5.

Artikel 5: Aanpassingen aan openbare voorzieningen

- 5.1. De wijziging van het omgevingsplan c.q. de realisering/uitvoering en in stand houden van het gerealiseerde kan aanpassingen aan Openbare voorzieningen nodig maken, bijvoorbeeld aan het rioolstelsel, nutsvoorzieningen, groenvoorziening en de wegen. Deze aanpassingen aan de Openbare voorzieningen specifiek ten behoeve van het project komen geheel voor rekening van de eigenaar.

Artikel 6: Nadeelcompensatie (Planschade)

- 6.1. Het totaal van de eventueel door de gemeente aan de rechthabende huidige eigenaar van Lage Vuurscheweg 27 te betalen vergoedingen, inclusief de door de gemeente gemaakte kosten van een deskundige zover deze in alle redelijkheid zijn gemaakt, in verband met de nadeelcompensatieregeling zoals geregeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet (Ow) met toepassing van titel 4.5 (artikelen 4:126-4:131) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) komt geheel voor rekening van de eigenaar.
- 6.2. De gemeente zal de eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie die voortvloeit uit de inpassing van het project in het Omgevingsplan. De gemeente zal de eigenaar bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de laatste versie van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade' of de op dat moment geldende 'Procedureverordening nadeelcompensatie' van de gemeente.
- 6.3. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een nadeelcompensatie, het bedrag schriftelijk aan de eigenaar mededelen en daarbij zal worden vermeld op welke wijze het gemoeide bedrag aan de gemeente dient te worden betaald.
- 6.4. De eigenaar zal aan de gemeente vergoeden het nadeelcompensatiebedrag dat bij onherroepelijk nadeelcompensatiebesluit is vastgesteld. Voor zover tegen dit besluit rechtsmiddelen worden

ingesteld, zal de eigenaar aan de gemeente het bedrag vergoeden dat bij onherroepelijke rechterlijke uitspraak is vastgesteld, voor zover dat bedrag afwijkt van de in het planschadebesluit toegekende nadeelcompensatie.

Artikel 7: Wijzigingen

- 7.1. Wijzigingen van deze overeenkomst, de bijlage(n) daaronder mede begrepen, dienen schriftelijk tussen partijen te worden overeengekomen en behoeven schriftelijk goedkeuring.

Artikel 8 Geschillenregeling

- 8.1. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht.
- 8.2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 9: Overdracht contractpositie

- 9.1. De eigenaar is gerechtigd om zijn rechten en plichten, voortvloeiend uit deze overeenkomst, aan derden in welke vorm dan ook over te dragen. Voor een daadwerkelijke overdracht informeert de Eigenaar de Gemeente schriftelijk op e-mailadres info@laren.nl.
- 9.2. Bij overdracht van rechten en plichten, voortvloeiend uit deze overeenkomst verplicht de eigenaar zich deze met de gemeente gesloten overeenkomst door middel van contractovername als bedoeld in artikel 6:159 BW aan die derde over te dragen. In de akte van overdracht zal de eigenaar of de opvolgende partij bovenstaande verplichting, alsmede de onderhavige bepaling, aan de derde middels een kettingbeding opleggen op straffe van een eenmalige boete van € 25.000,- (zegge: vijf en twintig duizend euro) en een doorlopende boete van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) per dag dat de niet nakoming na ingebrekestelling voortduurt, te betalen binnen 30 dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente.
- 9.3. Kosten als bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst die door de gemeente zijn gemaakt tot de datum van contractovername, blijven verschuldigd door - en worden gefactureerd aan de overdragende partij, voor zover zij nog niet eerder betaald en/of gefactureerd waren.

Artikel 10: Ontbinding

- 10.1 De overeenkomst kan door iedere partij door middel van een aangetekende brief geheel of gedeeltelijk worden ontbonden (eenzijdig en zonder gerechtelijke tussenkomst):
- a) in geval van een toerekenbare tekortkoming (wanprestatie) van de wederpartij bij de uitvoering van de overeenkomst, dan wel indien de eigenaar in staat van faillissement is geraakt of uitstel van betaling heeft gekregen;
 - b) indien de gemeenteraad -zonder (andere) objectief vast te stellen redenen- moedwillig besluit het in procedure gebrachte (wijziging) Omgevingsplan niet vast te stellen op uiterlijk 31-12-2026.
- 10.2. Voordat ontbinding wordt ingeroepen, zullen partijen overleg plegen om te bezien of zij tot andersluidende overeenstemming kunnen geraken. Mocht dit overleg binnen een redelijke termijn niet tot een oplossing leiden dan is er sprake van een geschil.

Artikel 11: Inwerkingtreding

- 11.1. De overeenkomst treedt in werking zodra de laatste partij deze rechtsgeldig heeft ondertekend.

Artikel 12: Slotbepalingen

- 12.1. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse continue betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat nodig is om de ander in staat te stellen diens overeengekomen taak naar behoren te vervullen.
- 12.2. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen zich onthouden van alle handelingen, die het bereiken van de doelstellingen van deze overeenkomst op enigerlei wijze kunnen belemmeren. Tot deze handelingen behoort uitdrukkelijk niet de publiekrechtelijke besluitvorming van de gemeente. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheid ten aanzien van planprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente géén sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.
- 12.3. Indien een bepaling van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan. In plaats van de niet verbindende bepaling geldt alsdan als tussen partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.
- 12.4. ~~Eventuele geschillen worden voorgelegd aan een onafhankelijke derde (bijvoorbeeld een rechter).~~

Commentaar [RP1]: Al geregeld in artikel 8

Artikel 13: Bijlagen

- 13.1. Bijlage 1: Plankaart exploitatiegrenzen plangebied ontwikkeling 1 woning
- 13.2. Bijlage 2: Gespreksverslag- vorige eigenaar en Gemeente 7 mei 2024

Ondertekening

Aldus ondertekend in tweevoud te Laren op

Gemeente Laren

eigenaren

.....

.....

Burgemeester N. Mol

M. Smit en C. Dekker