

**ANTERIEURE OVEREENKOMST  
OMGEVINGSPLANWIJZIGING (TAM-IMRO)**

**Project Molenakker 5, Molenbrand 5-9,  
Neerbroek 27-29, Molenakker 3 in Boekel**

**PARTIJEN:**

1. **DE PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON GEMEENTE BOEKEL**,  
zetelend in (5427 AB) Boekel aan het Sint Agathaplein 2, ten deze krachtens  
artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester  
mevrouw C.J.M van den Elsen.

en

2. De (rechts)personen:

- A. **DE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID** [REDACTED]  
**FARM BV**, eigenaar van de locatie Molenakker 5 in Boekel,  
ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 17107507, ten  
deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] Holding BV (ingeschreven  
in de Kamer van Koophandel onder nummer 17107498) en haar bestuurders  
[REDACTED]
- B. **DE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID**  
**KEIZERSHOF BV**, eigenaar van de locaties Molenbrand 9 en Neerbroek 29  
in Boekel, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer  
17090045, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]  
BV (ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 16080758)  
en op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [REDACTED]
- C. **DE NATUURLIJKE PERSOON** [REDACTED]  
eigenaresse van de locaties [REDACTED]
- D. **DE NATUURLIJKE PERSOON** [REDACTED]  
eigenaresse van de locatie [REDACTED]
- E. **DE NATUURLIJKE PERSOON** [REDACTED] eigenaar van de  
woning [REDACTED]

Partijen 2 A tot en met 2 E ondertekenen deze overeenkomst voor zover  
betrekking hebbend op hun eigendom.

## **DEFINITIES:**

### **Artikel**

Een artikel van deze Overeenkomst.

### **Bijlage(n)**

De bijlage(n) bij deze Overeenkomst.

### **Buurtschap De Elzen**

Het buurtschap De Elzen dat rondom het Plangebied is gelegen.

### **BW**

Burgerlijk wetboek.

### **College**

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

### **Exploitatiebijdrage**

De financiële bijdrage in de gemeentelijke kosten/plankosten die Initiatiefnemer aan de Gemeente moet betalen ex artikel 13.11 Ow en die Partijen in overleg zijn overeengekomen, met inachtneming van de Plankostenscan.

### **Gemeente**

Partij 1, de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Boekel.

### **Molenakker 3**

De locatie aan de Molenakker 3 – die onderdeel is van het Plangebied – zoals aangegeven op **Bijlage 1**, kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummers 733 en 734 (ged.).

### **Molenakker 5**

De locatie aan de Molenakker 5 – die onderdeel is van het Plangebied – zoals aangegeven op **Bijlage 1**, kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummers 490 (ged.), 622, 623 en 666 (ged.).

### **Molenbrand 5**

De locatie aan de Molenbrand 5 – die onderdeel is van het Plangebied – zoals aangegeven op **Bijlage 1**, die samen met de daaraan gekoppelde locatie Molenbrand 9 kadastraal bekend is als gemeente Boekel, sectie K, nummers 490 (ged.), 628, 664, 666 (ged.), 676, 878, 879, 1050 en 1054 (ged.).

### **Molenbrand 9**

De locatie aan de Molenbrand 9 – die onderdeel is van het Plangebied – zoals aangegeven op **Bijlage 1**, die samen met de daaraan gekoppelde locatie

Molenbrand 5 kadastraal bekend is als gemeente Boekel, sectie K, nummers 490 (ged.), 628, 664, 666 (ged.), 676, 878, 879, 1050 en 1054 (ged.).

#### **Neerbroek 27-29**

De locatie aan het Neerbroek 27-29 – die onderdeel is van het Plangebied – zoals aangegeven op **Bijlage 1**, kadastraal bekend als gemeente Boekel, sectie K, nummers 600 en 1049.

#### **Initiatiefnemer**

Partij 2 A) t/m 2 E) gezamenlijk en ieder voor zich zover betrekking hebbend op hun eigendom.

#### **Ob**

Omgevingsbesluit.

#### **Omgevingsplan**

De wijziging van het omgevingsplan die verwezenlijking van het Project planologisch mogelijk maakt, waarbij de wijziging plaatsvindt via de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) met gebruik van de IMRO-standaard (TAM-IMRO).

#### **Ontwerp-MER**

Het door Initiatiefnemer op te (laten) stellen ontwerp van de milieueffectrapportage voor het Project, dat ter toetsing aan de Gemeente zal worden voorgelegd, waarvan de versie 22 oktober 2025 als **Bijlage 5** is bijgevoegd.

#### **Overeenkomst**

Deze anterieure overeenkomst tussen de Gemeente en Initiatiefnemer.

#### **Ow**

Omgevingswet.

#### **Partijen**

De Gemeente (partij 1) en Initiatiefnemer (partij 2) gezamenlijk.

#### **Plangebied**

Het gebied waarbinnen het Project gerealiseerd wordt, dat bestaat uit de percelen zoals aangeduid en weergegeven op **Bijlage 1**, en waarvoor het Omgevingsplan wordt voorbereid en de omgevingsplanprocedure wordt doorlopen.

#### **Plankostenscan**

De door het Rijk vastgestelde regels voor het bepalen van de Exploitatiebijdrage, die op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst zijn vastgelegd in Staatscourant 2023, 35615.



### **Planning**

De planning van uitvoering van het Project (**Bijlage 6**).

### **Project**

De beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied, door realisatie van het Totaalplan (**Bijlage 3**) door Initiatiefnemer, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.

### **Raad**

De gemeenteraad van de Gemeente.

### **Samenwerkingsovereenkomst**

De 'Samenwerkingsovereenkomst inzake ontwikkeling in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling De Elzen' die Partijen op 13 juli 2023 hebben gesloten (**Bijlage 2**).

### **Toelichting**

De toelichting op het Totaalplan, dat is opgesteld voor de ruimtelijke en milieukundige onderbouwing van de gewenste planologische wijziging, inclusief bijlagen (**Bijlage 4**).

### **Totaalplan**

Het opgestelde totaalplan voor de herontwikkeling van het Plangebied en daarmee de realisatie van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving (**Bijlage 3**).

### **CONSIDERANS:**

- a. Initiatiefnemer exploiteert een agrarische onderneming met intensieve varkenshouderij en wenst deze op verschillende locaties binnen het Plangebied te moderniseren;
- b. het Project bestaat uit de realisatie van het Totaalplan (**Bijlage 3**) binnen het Plangebied, gefaseerd over tien jaar met verschillende sloop- en nieuwbouwcycli op verschillende locaties (Molenakker 3, Molenakker 5, Molenbrand 5, Molenbrand 9 en Neerbroek 27-29);
- c. het Project omvat onder meer de gefaseerde sloop van bestaande agrarische opstallen, beëindiging van veehouderijactiviteiten en de bouw van een aantal (bedrijfs)gebouwen met bijbehorende erven en landschappelijke inpassing, een en ander zoals uitgewerkt in het Totaalplan (**Bijlage 3**) en de Toelichting (**Bijlage 4**);
- d. Initiatiefnemer is eigenaar van de gronden in het Plangebied en wenst het Project voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en realiseren;
- e. de Gemeente hecht er veel waarde aan dat door de realisatie van het Project de kwaliteit in de woon- en leefomgeving van het Buurtschap De Elzen – waarin het Plangebied is gelegen – verbetert. Een doelstelling van het Project is dan

- ook dat de omgevingskwaliteit verbetert, in het bijzonder in relatie tot het milieuaspect geur;
- f. op 20 mei 2021 heeft de Raad principemedewerking onder voorwaarden verleend aan het Totaalplan;
  - g. Partijen hebben daarom op 13 juli 2023 de Samenwerkingsovereenkomst (**Bijlage 2**) gesloten om uitgangspunten voor de realisatie van het Project vast te leggen, waaraan nog een intentieovereenkomst (**Bijlage 8**) vooraf is gegaan;
  - h. de realisatie van het Project past als zodanig niet binnen het Omgevingsplan, waardoor de planologische medewerking van de Gemeente nodig is om het Project planologisch mogelijk te kunnen maken;
  - i. de Gemeente wenst de planologische medewerking vorm te geven via een wijziging van het Omgevingsplan op grond van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-IMRO), waarbij het ontwerp Omgevingsplan voor 1 januari 2026 ter inzage zal worden gelegd;
  - j. Initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn deze Overeenkomst met de Gemeente te sluiten waarin onder meer het verplichte kostenverhaal wordt geregeld (artikel 13.11 lid 1 Ow jo. artikel 8.15 Ob en bijlage IV bij het Ob). Door het sluiten van deze Overeenkomst wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd zoals bedoeld in de artikelen 13.13 lid 3 en 13.24 sub c Ow;
  - k. Partijen zijn ten aanzien van het verplichte kostenverhaal tot overeenstemming gekomen, die zij in deze Overeenkomst vastleggen.

## **PARTIJEN KOMEN OVEREEN:**

### **Artikel 1 Doel van deze Overeenkomst**

Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van de gemaakte afspraken over de ontwikkeling en realisatie van het Project door Initiatiefnemer. Deze afspraken gaan onder andere over:

- a. het voor rekening en risico van Initiatiefnemer ontwikkelen en realiseren van het Project, inclusief bijbehorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder het zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen voor de realisatie van het Project;
- b. het voor rekening en risico van Initiatiefnemer opstellen van het ontwerp van het Omgevingsplan, het Ontwerp-MER en het toetsen daarvan door de Gemeente. De Gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van de planregels en de planverbeelding;
- c. de inspanningen van de Gemeente om voor het Project een planologische procedure te starten en te doorlopen;
- d. het vastleggen van specifieke afspraken per locatie binnen het Plangebied (Artikel 5 t/m 8) en milieutechnische voorwaarden (Artikel 10);
- e. het vastleggen van de Exploitatiebijdrage en de kwaliteitsbijdrage.

## **Artikel 2     Algemene bepaling**

1. De definitiebepalingen, Bijlagen en considerans maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.
2. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
  - **Bijlage 1:** kaart van het Plangebied en locaties;
  - **Bijlage 2:** de Samenwerkingsovereenkomst;
  - **Bijlage 3:** het Totaalplan;
  - **Bijlage 4:** de Toelichting;
  - **Bijlage 5:** het Ontwerp-MER (versie d.d. 11 november 2025);
  - **Bijlage 6:** Planning;
  - **Bijlage 7:** Landschappelijk inpassingsplan
  - **Bijlage 8:** de intentieovereenkomst tussen Partijen.
3. Bijlagen die zijn bijgevoegd (bijvoorbeeld als concept), kunnen worden vervangen door een nieuwere en/of definitieve versie, indien en zodra Partijen daartoe gezamenlijk besluiten. De nieuwste versie van de Bijlage(n) is na wederzijdse goedkeuring bindend voor Partijen.
4. Kopteksten zijn alleen ingevoegd voor het gemak en zijn niet van invloed op de uitleg van deze Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en andersom, voor zover de context dat vereist.
5. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en verordeningen worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en verordeningen zoals deze luiden na een wetswijziging.
6. Ingeval van strijdigheid van het bepaalde in deze Overeenkomst met het bepaalde in een of meerdere Bijlagen, prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n).
7. De afspraken die Partijen vooruitlopend op deze Overeenkomst hebben gemaakt in de Samenwerkingsovereenkomst (**Bijlage 2**) blijven van toepassing voor zover daarin in deze Overeenkomst niet wordt afgeweken.

## **Artikel 3     Publiekrechtelijke medewerking Gemeente**

1. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om het Omgevingsplan in procedure te brengen, nadat het ontwerp daarvan door het College is goedgekeurd. De Gemeente spant zich ervoor in dat het Omgevingsplan de procedure, voor zover mogelijk met inachtneming van de wettelijke termijnen, doorloopt. Het sluitstuk van de Omgevingsplanprocedure is dat het ontwerp van het Omgevingsplan voor besluitvorming aan de Raad wordt voorgelegd. De inspanningsverplichting van de Gemeente ziet uitsluitend op het doorlopen van de Omgevingsplanprocedure. De Raad is vrij om op basis van een eigen afweging over de vaststelling van het Omgevingsplan te besluiten.
2. De Gemeente houdt Initiatiefnemer op de hoogte van de voortgang van de in het vorig artikellid beschreven procedure.

3. De in dit Artikel omschreven inspanningsverplichting van de Gemeente laat 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 verantwoordelijkheid, bevoegdheden en taken voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Als deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leiden dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichting(en), dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. De inspanningsverplichting van de Gemeente eindigt als het Omgevingsplan niet uiterlijk binnen achttien (18) maanden na terinzagelegging is vastgesteld.
4. Tot de in het derde lid van dit Artikel bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid rekent de Gemeente in het bijzonder haar bevoegdheden op grond van de Wet bevordering integriteitsbepalingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Met inachtneming van haar Bibob-beleidslijn, althans de op dat moment vigerende Bibob-beleidsregels, kan de Gemeente bij de aanvragen om omgevingsvergunningen benodigd voor de verwezenlijking van het Project, waar nodig een Bibob-onderzoek (laten) uitvoeren. De uitkomsten van dit Bibob-onderzoek worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de betreffende aanvragen en eventueel bij een andere beslissing, in de zin van artikel 29 van de Wet Bibob.
5. De Gemeente is niet aansprakelijk voor (vertragings)schade of door Initiatiefnemer (vergeefs) gemaakte kosten indien het Omgevingsplan niet wordt vastgesteld en/of door de bestuursrechter wordt vernietigd en/of het Project niet gerealiseerd kan worden als gevolg van (het ontbreken van) besluiten van andere overheden. Initiatiefnemer is in deze gevallen de Exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd, voor zover deze opeisbaar is geworden, zoals bedoeld in Artikel 11.
6. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente, zowel in als buiten rechte, voor alle schade en kosten alsmede alle aanspraken van derden in verband met het niet vaststellen en/of niet onherroepelijk worden van het Omgevingsplan.
7. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid bij nadere overweging wijzigingen aan te brengen aan het Omgevingsplan, onder meer als gevolg van tegen het Omgevingsplan ingediende zienswijzen.
8. De Gemeente spant zich in om de omgevingsvergunningen die voor de uitvoering van het Project nodig zijn, direct na indiening van elke ontvangelijke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen, althans te doen afhandelen voor zover dat niet tot haar eigen taak behoort.
9. Wanneer zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. Partijen voeren dan overleg over de ontstane situatie en mogelijke vertraging. Partijen zullen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassingen of het aanpassen van gesloten overeenkomsten. De



Gemeente kan in dit overleg een noodzakelijke wijziging verlangen van inmiddels tussen Partijen overeengekomen (ontwerp)resultaten. Bijvoorbeeld omdat een belemmering de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen, naar het oordeel van de Gemeente, niet of niet tijdig mogelijk maakt. Eventuele schade en/of extra kosten komen in dat geval voor rekening van Initiatiefnemer. De Gemeente is bevoegd in het kader van het overleg te verlangen dat eventuele meerkosten van de Gemeente door Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoed worden.

#### **Artikel 4 Algemene verplichtingen Initiatiefnemer**

1. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico opstellen van het ontwerp van het Omgevingsplan en het Ontwerp-MER. Initiatiefnemer laat alle in dat verband benodigde onderzoeken uitvoeren door daarvoor deskundigen in te schakelen, die hun onderzoeksresultaten vastleggen in rapporten die voldoen aan de eisen die de wet en rechtspraak daaraan stellen.
2. Initiatiefnemer neemt bij het opstellen van de in het vorige artikellid genoemde documenten de afspraken uit deze Overeenkomst in acht. Initiatiefnemer is ervoor verantwoordelijk dat het ontwerp van het Omgevingsplan en het Ontwerp-MER voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving en relevante rechtspraak. Dit geldt ook voor de Gemeente, zij gaat dit na voorafgaand aan vaststelling.
3. Initiatiefnemer draagt ervoor zorg dat uiterlijk op 17 november 2025 het ontwerp van het Omgevingsplan inclusief het Ontwerp-MER bij de Gemeente wordt ingediend, zodat het ontwerp van het Omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage kan worden gelegd. Het behalen van deze deadlines is van belang vanwege het gebruik van de TAM-IMRO planvorming. De Gemeente zorgt voor de vaststelling van de planregels en verbeelding.
4. Initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het Project voor eigen rekening en risico, met inachtneming van het Omgevingsplan. Bij de ontwikkeling en realisatie van het Project neemt Initiatiefnemer de tussen Partijen gemaakte afspraken in acht, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst, maar ook de door de Gemeente gestelde (publiekrechtelijke) kaders.
5. Initiatiefnemer verplicht zich tot het tijdig – dus conform de Planning (**Bijlage 6**) – verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het Project. De aanvragen worden niet eerder ingediend dan na inwerkingtreding van het Omgevingsplan. Deze aanvragen moeten zo zijn ingericht, dat de Gemeente de vergunning(en) kan verlenen.

#### **Artikel 5 Molenakker 3**

1. Het Totaalplan (**Bijlage 3**) voorziet in wijziging van de agrarische functie naar een bedrijfsfunctie op Molenakker 3. De veehouderij op Molenakker 3

wordt definitief beëindigd en gesaneerd. Initiatiefnemer kan daarna een bedrijfswoning en bedrijfshal realiseren op Molenakker 3. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering binnen Buurtschap De Elzen bewerkstelligd.

2. Initiatiefnemer zal de nieuwe bebouwing op Molenakker 3 landschappelijk inpassen door het aanplanten van een bomenrij en haag aan de westzijde, het vervangen van een verouderde populierenrij door een nieuwe wilgenrij aan de zuidzijde, de aanleg van boomgroepen met onderbegroeiing van kruidenrijk grasland en een poel aan de oostzijde het aanbrengen van een brede haag langs de toegangsweg vanaf de rotonde Volkelseweg. Dit gebeurt conform het landschappelijk inpassingsplan (**Bijlage 7**).

#### **Artikel 6 Molenakker 5**

1. Het Totaalplan voorziet in behoud van de agrarische functie (veehouderij) op Molenakker 5, maar er zal een vormverandering van het agrarische bouwblok plaatsvinden (**Bijlage 3**). Initiatiefnemer zal de agrarische bedrijfsvoering laten opschuiven naar het westen en daarmee verder van Buurtschap De Elzen (de omwonenden), hetgeen zorgt voor een kwaliteitsverbetering.
2. De mestverwerking wordt van Neerbroek 27-29 verplaatst naar Molenakker 5. Initiatiefnemer zal een mestbewerkingsloods realiseren aan de oostzijde van Molenakker 5 (**Bijlage 3**).
3. Initiatiefnemer zal de zes huidige traditionele en verouderde stallen op Molenakker 5 slopen en vervangen door één nieuwbouwstal. Daarbij worden (te overdekken) sleuvsilo's gerealiseerd voor de opslag van stoffen ten behoeve van het maken van brijvoer in de brijvoerkeuken voor de varkens. Een deel van een bestaande sleuvsilo wordt daarvoor gesloopt.
4. Initiatiefnemer zal Molenakker 5 landschappelijk versterken door de aanleg van een houtsingel rondom de dierenweide aan de noord- en zuidzijde, het vervangen van een laurierhaag op een wal door een inheemse houtwal, het realiseren van boomgroepen aan de oostzijde voor visuele afscherming, het verlengen van een bestaande haagstructuur met beukenhagen en de inrichting van een natuurlijke tuin met poel en boombeplanting als landschappelijke overgang tussen erf en omgeving. Dit gebeurt conform het landschappelijk inpassingsplan (**Bijlage 7**).

#### **Artikel 7 Molenbrand 5 en Molenbrand 9**

1. De aan elkaar gekoppelde locaties Molenbrand 5 en Molenbrand 9 behouden hun agrarische functie (veehouderij).
2. De woning op Molenbrand 5 zal worden aangeduid als plattelandswoning, waarbij een bestaand bijgebouw (circa 816 m<sup>2</sup>) blijft staan en de overtollige bebouwing zal worden gesloopt.
3. Voor Molenbrand 9 zal een vormverandering van het agrarische bouwblok plaatsvinden (**Bijlage 3**). De traditionele stallen op Molenbrand 9 zullen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Mestbewerking op



Molenbrand 9 vindt plaats door mobiele mestbewerking, die in het verleden al vergund is.

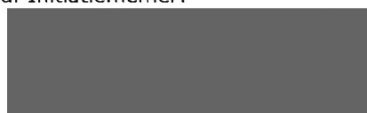
4. Initiatiefnemer zal voor Molenbrand 5 en Molenbrand 9 inzetten op het versterken van het historische verkavelingspatroon en de zichtlijnen in het landschap. Maatregelen omvatten de aanplant van een forse houtsingel aan de westzijde om bedrijfsbebouwing visueel te verzachten, een knotwilgenrij langs de waterloop de Molenloop aan de zuidwestzijde, aanleg van een boomgaard met haag aan de zuidzijde van Molenbrand 9, een dubbele rij knotwilgen langs de calamiteitenroute, aanvulling van bestaande wilgenrijen waar in het verleden uitval is opgetreden en de aanleg van een boomgroep met onderbegroeiing van bloem- en kruidenrijk grasland. Dit gebeurt conform het landschappelijk inpassingsplan (**Bijlage 7**).

#### **Artikel 8 Neerbroek 27-29**

1. Het Totaalplan (**Bijlage 3**) voorziet in wijziging van de functie agrarisch bedrijf ((vollegronds)teelbedrijf) op Neerboek 27-29 naar een bedrijfsfunctie ('bedrijf ten behoeve van agrarisch verwante en agrarisch technisch hulpbedrijf'). Neerboek 27-29 zal ondersteuning gaan bieden aan agrarische bedrijven in de omgeving, bijvoorbeeld door gebruik als uitvalsbasis voor loonwerk of agrarisch transport.
2. Er vinden geen veehouderijactiviteiten meer plaats op Neerboek 27-29 en de mestverwerking verdwijnt van deze locatie (naar Molenakker 5). De plattelandswoning (Neerboek 27) blijft bestaan.
3. Initiatiefnemer voegt aan Neerboek 27-29 kwaliteit toe door verlenging van een bestaande bomenrij aan de westzijde, aanleg van een houtsingel en brede haag langs de watergang als ecologische corridor, inrichting van een tuin met poel en boomgroepen aan de erfgrens, vervanging van klimopbeplanting door inheemse beukenhagen en vergroening van de voorzijde van het erf met solitaire bomen en hagen. Dit gebeurt conform het landschappelijk inpassingsplan (**Bijlage 7**).

#### **Artikel 9 Milieutechnische voorwaarden**

1. In het Omgevingsplan wordt geborgd dat de geurbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving van het Plangebied – waaronder Buurtschap De Elzen – mag niet hoger zijn dan de in **Bijlage 3** vastgelegde grenswaarden (uitgedrukt in ou/m<sup>3</sup>), waarbij de maximale waarde van 20 ou/m<sup>3</sup> niet mag worden overschreden. De geurbelasting wordt gefaseerd verlaagd overeenkomstig het in **Bijlage 3** opgenomen reductieschema, waarbij verhoging van de waarden ten opzichte van een eerdere fase niet is toegestaan.
2. De uitvoering van het Totaalplan vindt plaats met inachtneming van de vigerende wet- en regelgeving inzake stikstofdepositie en natuurvergunningen. Partijen hanteren de '1-op-1-inpassingsmethode' zoals afgesproken met de Omgevingsdienst Brabant Noord (OBDN). Indien de 1-op-1-inpassingsmethode niet (geheel) toepasbaar blijkt, stelt Initiatiefnemer



zo spoedig mogelijk een aanvullend plan op ter onderbouwing van additionaliteit, dat ter goedkeuring aan de Gemeente wordt voorgelegd. Alle daarmee gemoeide kosten en risico's komen voor rekening van Initiatiefnemer.

#### **Artikel 10 Planning**

1. Initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het Project overeenkomstig de Planning (**Bijlage 6**).
2. Indien de Planning vanwege onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in deze Overeenkomst (Artikel 17) of door vertraging in de publiekrechtelijke procedures niet haalbaar blijkt, treden Partijen in overleg over aanpassing van de Planning. In dat geval zal de aangepaste Planning, nadat deze gereed en door beide Partijen goedgekeurd is, in de plaats treden van de oorspronkelijke Planning (**Bijlage 6**).

#### **Artikel 11 Exploitatiebijdrage**

1. De Gemeente brengt bij Initiatiefnemer een Exploitatiebijdrage in rekening ter hoogte van [REDACTED]. De Exploitatiebijdrage is bepaald met inachtneming van de Plankostenscan.
2. Initiatiefnemer voldoet de Exploitatiebijdrage uiterlijk binnen achtentwintig dagen na ondertekening van deze Overeenkomst.
3. De Gemeente stuurt Initiatiefnemer een factuur voor voldoening van de Exploitatiebijdrage, die binnen achtentwintig dagen dient te zijn voldaan.
4. Voldoet Initiatiefnemer niet tijdig aan zijn in dit Artikel vastgelegde betalingsverplichting, dan treedt (automatisch) verzuim in. Met ingang van de dag dat verzuim is ingetreden, is Initiatiefnemer wettelijke handelsrente verschuldigd (hetgeen zijn verplichting tot betaling van de overeengekomen Exploitatiebijdrage onverlet laat).
5. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Als toch blijkt dat kostenverhaal plaatsvindt voor een met omzet belaste prestatie, zal omzetbelasting door Initiatiefnemer op eerste verzoek van de Gemeente alsnog worden voldaan. Het vorige artikellid (verzuim en wettelijke handelsrente) is dan van overeenkomstige toepassing.
6. Ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door Initiatiefnemer reeds betaald bedrag aan hem te restitueren. In dat geval blijft Initiatiefnemer de opeisbare maar nog niet betaalde bedragen verschuldigd.
7. Voor de omgevingsvergunning(en), bijvoorbeeld voor de activiteit bouwen, worden – met inachtneming van de legesverordening van de Gemeente – leges geheven. Deze leges zijn niet begrepen in de Exploitatiebijdrage.
8. Partijen beogen door middel van deze Overeenkomst een regeling te treffen voor kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 13.13 lid 1 Ow. Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele

verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit Artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.

#### **Artikel 12    Kwaliteitsbijdrage**

1. Initiatiefnemer is gehouden een kwaliteitsbijdrage te voldoen aan het fonds Vitaal buitengebied Boekel (conform het "Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 2024" van de Gemeente).
2. Initiatiefnemer levert een geldelijke kwaliteitsbijdrage aan het kwaliteitsfonds van de Gemeente ter hoogte van [REDACTED]
3. Voor wat betreft de betaling van het geldelijke gedeelte van de kwaliteitsbijdrage zoals beschreven in sub b van het vorige lid van dit Artikel, zijn de leden 3 tot en met 5 en lid 7 en 8 van Artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 13    Nadeelcompensatie**

1. Initiatiefnemer is ervan op de hoogte dat door het Project aanspraak op nadeelcompensatie kan ontstaan (afdeling 15.1 Ow).
2. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het Project en is daarom gehouden de uit het Project voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende nadeelcompensatie volledig aan de Gemeente te voldoen, te vermeerderen met de wettelijke rente, de deskundigenkosten van een aanvraag en de kosten van de Gemeente voor de nadeelcompensatieprocedure, dit alles indien en voor zover van toepassing. Onder laatstgenoemde kosten, vallen de kosten van de gemeentelijke adviescommissie en de in- en externe kosten van de behandeling van eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. De in dit verband voor de Gemeente te maken redelijke kosten van een eventueel noodzakelijke advocaat, griffierechten en eventueel toegewezen proceskosten, komen ook voor rekening van Initiatiefnemer.
3. Initiatiefnemer is ermee bekend dat de "Verordening nadeelcompensatie Boekel" van toepassing is op aanvragen van nadeelcompensatie en is bekend met de inhoud daarvan.
4. De Gemeente stelt Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van een aanvraag om nadeelcompensatie die voortvloeit uit het Omgevingsplan, de op grond van het Omgevingsplan verleende omgevingsvergunningen en/of de feitelijke uitvoering van het Omgevingsplan en/of de omgevingsvergunningen.
5. Indien Initiatiefnemer een overeenkomst aangaat met aspirant aanvrager over een nadeelcompensatievergoeding, moet deze schriftelijk worden aangegaan met vermelding dat deze nadeelcompensatievergoeding betreft

en aanduiding van de hoogte daarvan. Initiatiefnemer dient binnen acht weken na het aangaan van die overeenkomst met aspirant aanvrager een kopie daarvan te verstrekken aan de Gemeente.

6. Bij toekenning van nadeelcompensatievergoeding (met inbegrip van wettelijke rente en bijkomende kosten) deelt de Gemeente binnen acht weken de hoogte van het toegekende bedrag schriftelijk mede aan Initiatiefnemer en zendt zij daarvoor een factuur. Voor wat betreft de voldoening van de factuur, zijn de leden 3 tot en met 8 van Artikel 11 van overeenkomstige toepassing

#### **Artikel 14 Totstandkoming en looptijd**

1. Deze Overeenkomst komt tot stand zodra:
  - vanuit de Gemeente een besluit tot aangaan van deze Overeenkomst is genomen; én
  - deze Overeenkomst door Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.
2. Voordat is voldaan aan de in het vorig artikellid genoemde voorwaarden, kunnen Partijen geen rechten ontleen aan de inhoud van deze Overeenkomst.
3. De Gemeente is nooit aansprakelijk of kan door Initiatiefnemer niet worden aangesproken voor een vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente vanwege het niet tot stand komen van deze Overeenkomst.
4. Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de looptijd van het Project én totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst hebben voldaan. Daarna eindigt deze Overeenkomst van rechtswege.

#### **Artikel 15 Ontbinding**

1. Deze Overeenkomst kan (tussentijds) worden beëindigd door ontbinding bij aangetekende brief, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding (van de Gemeente richting Initiatiefnemer), indien zich één van de in het volgende artikellid genoemde gevallen voordoet.
2. Ontbinding conform het vorige artikellid is mogelijk:
  - a. door de Gemeente bij een tekortkoming van Initiatiefnemer (dus minstens één van de partijen 2 A t/m 2 E individueel), nadat Initiatiefnemer met inachtneming van een redelijke termijn van twee weken schriftelijk in gebreke is gesteld en gedurende deze termijn de tekortkoming niet opgeheven heeft;
  - b. door de Gemeente bij een (aanvraag van) faillissement of surséance van betaling van Initiatiefnemer (dus minstens één van de partijen 2 A t/m 2 E individueel). In dit geval heeft de Gemeente daarnaast het recht, in overleg met Initiatiefnemer, de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen met betrekking tot de planologische maatregel

- van Initiatiefnemer over te nemen. Maakt de Gemeente hiervan gebruik, dan stelt de Gemeente Initiatiefnemer hiervan schriftelijk in kennis;
- c. door één van Partijen indien het Omgevingsplan niet uiterlijk binnen achttien (18) maanden na ondertekening is vastgesteld, althans daarvoor vast is komen te staan dat het Omgevingsplan niet zal/kan worden vastgesteld;
  - d. door één van Partijen indien het Omgevingsplan door de bestuursrechter is vernietigd en herstel van de geconstateerde gebreken naar het oordeel van de Gemeente niet binnen afzienbare tijd mogelijk is;
  - e. door één van Partijen indien als gevolg van ingediende zienswijzen of een rechterlijke uitspraak de Gemeente voornemens is het Omgevingsplan te wijzigen en Partijen over de inhoud van de benodigde wijzigingen geen overeenstemming bereiken;
  - f. door de Gemeente indien het Omgevingsplan niet binnen vijf jaar na ondertekening van deze Overeenkomst onherroepelijk is geworden, waardoor de realisering van het Project en het beoogde gebruik planologisch onmogelijk is. Als er vijf jaar na ondertekening van deze Overeenkomst nog een beroepsprocedure bij de Afdeling aanhangig is, wordt deze termijn verlengd tot zes weken nadat einduitspraak is gedaan.
- 3. Bij ontbinding van deze Overeenkomst blijft Initiatiefnemer de opeisbaar geworden Exploitatiebijdrage, zoals bedoeld in Artikel 11, aan de Gemeente verschuldigd.
  - 4. Bij ontbinding van deze Overeenkomst kan Initiatiefnemer jegens de Gemeente geen enkele aanspraak maken op enige vergoeding van kosten, schade of rente (in welke vorm dan ook).

#### **Artikel 16 (On)overdraagbaarheid rechten en plichten**

- 1. Initiatiefnemer is niet gerechtigd haar rechten of verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de Gemeente hieraan (voorafgaand) schriftelijke goedkeuring heeft gegeven. De Gemeente onthoudt haar goedkeuring aan een dergelijke overdracht slechts op redelijke gronden en kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, zoals een schriftelijk verklaring van de beoogde rechthebbende(n) om op gelijke wijze als Initiatiefnemer alle haar alsdan toekomende rechten en (financiële) verplichtingen uit deze Overeenkomst na te komen. Maar ook dat deze overdracht geen afbreuk zal doen aan de positie van de Gemeente of de voorwaarden zoals het verstrekken van zekerheid en/of twijfels aan de betrouwbaarheid/integriteit van de voorgestelde partij. Een overdracht binnen familieverband is in beginsel toegestaan, maar wordt nog wel schriftelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente.
- 2. Indien Initiatiefnemer in strijd handelt met het verbod zoals opgenomen in lid 1 van dit Artikel, verbeurt zij een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding.



#### **Artikel 17 Onvoorziene omstandigheden**

1. Indien zich na de ondertekening van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen die van zodanige aard zijn dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat deze Overeenkomst ongewijzigd voortzet, treden Partijen met elkaar in overleg. Partijen proberen met dit overleg tot redelijke aanpassing(en) van deze Overeenkomst te komen, met inachtneming van de doelstellingen van deze Overeenkomst (Artikel 1).
2. Indien Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van onvoorziene omstandigheden of niet tot redelijke aanpassing(en) van deze Overeenkomst kunnen komen (zoals bedoeld in het vorige artikellid), is sprake van een geschil in de zin van Artikel 18.

#### **Artikel 18 Geschillen**

1. Indien tussen Partijen één of meer geschillen rijzen ter zake van deze Overeenkomst, zullen Partijen zich tot het uiterste inspannen deze in onderling overleg op te lossen. Het staat (een van) de Partijen altijd vrij om het geschil aan de rechter voor te leggen.
2. Geschillen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Oost-Brabant.

#### **Artikel 19 Algemene boetebepaling**

1. Voor elke tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit deze Overeenkomst verbeurt Initiatiefnemer aan de Gemeente een boete van € 2.000,00 (zegge: tweeduizend euro). Zo lang de tekortkoming voortduurt, wordt deze boete vermeerderd met een bedrag van € 2.000,00 (zegge: tweeduizend euro) per dag (of deel van een dag) totdat de tekortkoming is opgeheven. Het maximum boetebedrag bedraagt in totaal € 20.000,00 (zegge: twintigduizend euro). De Gemeente stuurt Initiatiefnemer eerst een ingebrekestelling met een termijn van veertien dagen, waarbinnen alsnog kan worden nagekomen. Blijft nakoming binnen die termijn uit, dan verbeurt Initiatiefnemer de boete.
2. Naast de boete, heeft de Gemeente aanspraak op nakoming dan wel kan zij vergoeding van aanvullende schadevergoeding vorderen.
3. Indien op de tekortkoming in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst een separate boete is gesteld, is die specifieke boete van toepassing in plaats van de in lid 1 van dit Artikel genoemde boete.

#### **Artikel 20 Verplichte kennisgeving**

Initiatiefnemer is ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen verplicht is om een kennisgeving van de gesloten Overeenkomst te doen op/in de voor haar gebruikelijke (elektronische) publicatiekanalen. Het doel daarvan is het informeren van degenen die geen partij zijn bij deze Overeenkomst over het feit dat deze Overeenkomst is gesloten.



#### **Artikel 21 Hoofdelijkheid**

Initiatiefnemer bestaat uit meerdere (rechts)personen. Zij zijn allen hoofdelijk verbonden voor de nakoming van alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 22 Slotbepaling**

1. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
2. Indien één van de bepalingen uit deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar zou zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit deze Overeenkomst en daarmee de geldigheid van deze Overeenkomst onverlet. Partijen stellen in dat geval ter vervanging (een) nieuwe bepaling(en) vast, die – zoveel als rechtens mogelijk – voldoet aan de bedoeling van deze Overeenkomst.
3. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (waaronder uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van vastgelegde afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van deze Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken in overeenstemming worden gebracht met de bedoelde wijzigingen.

#### **ONDERTEKENING:**

deze Overeenkomst is in tweevoud ondertekend op 01-12-2025  
in Boekel

#### **Namens de Gemeente:**

\_\_\_\_\_  
mevrouw C.J.M van den Elsen  
burgemeester

#### **Namens Initiatiefnemer:**

A)  Farm BV



**B) Keizershof BV**



**C)**



**D)**



**E)**



