ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST EN SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Oud Roosteren

Deze conceptovereenkomst dient tussen partijen louter ter bespreking en partijen kunnen hieraan geen rechten ontlenen. Deze overeenkomst wordt niet eerder aangegaan dan nadat het college van burgemeester en wethouders hiertoe heeft besloten.

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Echt-Susteren,** postadres: postbus 450, 6100 AL Echt, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, dhr. dr. J.W.M.M.J. Hessels handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van d.d., hierna te noemen "de Gemeente"

2. DanLaw Vastgoed BV, KvK nr. 12059545, statutair gevestigd in Echt aan de Voltaweg 24, 6101 XK Echt, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders DS Echt Beheer BV (KvK nr. 12059541) en LS Echt Beheer BV (KvK nr. 12059542), die op haar beurt worden vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heer D.J.W.G.J. Smeets (DS Echt Beheer BV) en de heer L.H.G.J.M. Smeets (LS Echt Beheer BV), hierna te noemen: "de Initiatiefnemer"

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk ook aan te duiden als "Partijen";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. De Gemeente eigenaar is van vier kadastrale percelen in Oud Roosteren waarvan het wenselijk is dat deze herontwikkeld worden:
   Perceel Roosteren F 120 1.510 m²
   Perceel Roosteren F 115 690 m²
   Perceel Roosteren F 116 1.820 m²
   Perceel Roosteren F 105 1.770 m²
   Tezamen 5.790m²
   Gezien de ruimtelijke samenhang van de hiernavolgende locaties wenst de gemeente met één ontwikkelaar in samenwerking deze 5 locaties te herontwikkelen.
   Het betreft vijf herontwikkelingslocaties, genummerd A t/m E:

A. De percelen kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nrs. 115, 120 en deels 116 gelegen te Oud Roosteren 15 met de bestemming: agrarisch met landschappelijke waarde met een agrarische bouwvlak met daarop gelegen agrarische opstallen te herbestemmen voor woningbouw, hierna te noemen: **locatie A**;
B. Een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren, Sectie F nr. 116. De woning en opstallen Oud Roosteren 15 welke momenteel nog belast is met een recht van gebruik en bewoning en welke in een later stadium te herontwikkelen, hierna te noemen: **locatie B**
C Het resterend deel van perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nr. 116 te herbestemmen voor woningbouw, welke momenteel nog belast is met een recht van gebruik en bewoning en welke in een later stadium te herontwikkelen, hierna te noemen: **locatie C,**
D. Een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren sectie F nr. 105 bebouwd met een schuur met de bestemming wonen te herbestemmen voor woningbouw, hierna te noemen: **locatie D**
E. De woning Oud Roosteren 24 op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nr. 105 te gebruiken voor tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen, hierna te noemen: **locatie E**,

Alle bovenstaande locaties en kadastrale percelen zijn gelegen binnen het cultuurhistorisch ensemble Oud Roosteren.

b. Initiatiefnemer voor de voornoemde locaties een plan heeft ontwikkeld: als volgt:
Locatie A, het bouwplan voor locatie A voorziet in de realisatie van maximaal 2 woningen
Locatie B, het bouwplan voor locatie B is in ontwikkeling, de bestaande woning op deze locatie wordt hierbij vooralsnog buiten beschouwing gelaten en kan pas worden herontwikkeld nadat het recht van gebruik en bewoning van de in deze locatie aanwezige woning is beëindigd.
Locatie C, het bouwplan voor locatie C voorziet in de tweede fase in maximaal 2 nieuwe woningen op het rechter perceel gedeelte deze locatie wordt hierbij vooralsnog buiten beschouwing gelaten en kan pas worden herontwikkeld nadat het recht van gebruik en bewoning van de in deze locatie aanwezige woning is beëindigd.
Locatie D; het bouwplan voor locatie D voorziet in de realisatie van maximaal 5 nieuwe woningen
Locatie E; het bouwplan voor deze locatie voorziet in renovatie en tijdelijk gebruik van de huidige woning Oud Roosteren 24 tot huisvestingslocatie voor Oekraïense vluchtelingen voor de maximale duur van drie jaar na verkrijging door initiatiefnemer.
De herontwikkeling van de locaties A, B, C, D en E tezamen wordt aangeduid als: “het Project”

c. Initiatiefnemer zal al deze vijf locaties herontwikkelen met in achtneming van de afspraken zoals vastgelegd in deze exploitatieovereenkomst. De fasering van realisatie zal per locatie verschillen, reden dat per locatie aparte aanvragen om omgevingsvergunning ingediend dienen te worden;

d. Het Project in strijd is met het omgevingsplan van de gemeente Echt-Susteren (OP), waardoor voor de realisatie van het initiatief een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit vereist is;

e. Initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente bouwplannen heeft ontwikkeld die voldoen aan de gemeentelijke wens tot herontwikkeling;

f. De Gemeente bereid is om zich onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden in te spannen om medewerking te verlenen aan het door Initiatiefnemer voorgestelde Project mits het verhaal van alle door de Gemeente in dat verband te maken kosten is verzekerd;

g. Initiatiefnemer kenbaar heeft gemaakt het Project voor eigen rekening en risico te willen realiseren en bereid is de onder a en b bedoelde percelen van de Gemeente onder marktconforme voorwaarden te verwerven;

h. De Gemeente, met inachtneming van het voorgaande, het voornemen tot (gedeeltelijke) verkoop van de onder b) genoemde percelen in het Gemeenteblad heeft gepubliceerd en er zich naar aanleiding van deze publicatie gedurende de reactietermijn geen andere serieuze gegadigden hebben gemeld;

i. Partijen in het licht hiervan thans de navolgende overeenkomst sluiten, een en ander zoals bedoeld in artikel 13.3c, 13.13 van de Omgevingswet.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

1. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

College	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente
Bouwrijp maken	De conform het Handboek van de Gemeente te verrichten werkzaamheden in, op en om het Exploitatiegebied, welke nodig

	en dienstig zijn aan de ontwikkeling van het Exploitatiegebied, waardoor onder meer de bestaande opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels in zodanige mate en op zodanige wijze worden verwijderd dat het Exploitatiegebied met inachtneming van de ter zake toepasselijke wet- en regelgeving geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe worden in ieder geval en onder meer de volgende werkzaamheden (indien van toepassing) gerekend: a. Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; b. Het verwijderen van funderingsresten en eventueel aanwezige munitieresten; c. Het dempen van sloten, watergangen en kanalen; d. Het saneren van eventueel verontreinigde bodem en grondwater afgestemd op het gebruik; e. Het geheel of gedeeltelijk ophogen, afgraven en egaliseren van het terrein, het aanbrengen van grondverbetering en/of het aanbrengen van teellagen; f. het verwijderen van verhardingen en niet in eigendom van derden zijnde erfafscheidingen; g. Het treffen van grondwater regulerende maatregelen, het afvoeren en infiltreren van grondwater en verdere regulatie van hemel- en afvoerwater, een en ander conform het afwateringsplan; ~~h.~~ Het aanleggen/verleggen van de benodigde openbare ontsluitingsweg(en) (inclusief eventuele rotonde(s)) en het aanbrengen van de (hoofd)nutsvoorzieningen o.a. hoofdkabels, trafostations, hoofdleidingen en hoofdriolering en leidingnetten voor nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied en in het openbaar gebied in de nabijheid van het Exploitatiegebied, alsmede de aansluiting daarvan op het Exploitatiegebied een en ander tot aan de perceelgrenzen van het Exploitatiegebied.

Exploitatiegebied	De gronden waarop het Project, inclusief het openbare gebied wordt gerealiseerd. Het exploitatiegebied bestaat uit 5 locaties: - Locatie A: de percelen kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nrs. 115, 120 en deels 116 gelegen te Oud Roosteren 15 - Locatie B: Een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren, Sectie F nr. 116. De woning en opstallen Oud Roosteren 15 - Locatie C: Het resterend deel van perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nr.116 - Locatie D: Een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren sectie F nr. 105 - Locatie E: De woning Oud Roosteren 24 op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosteren, sectie F, nr. 105
Handboek	Handboek Openbare Ruimte Echt-Susteren, d.d. 25-06-2025
Nadeelcompensatie	De vergoeding van schade als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet
Overeenkomst	Onderhavige (anterieure) overeenkomst met bijlagen
Percelen gemeente	De percelen die onderdeel van het Project en in eigendom zijn van de Gemeente
Planning	De indicatieve planning van de te verrichten activiteiten als bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst
Planologisch besluit	De door en voor rekening van Initiatiefnemer aan te vragen: 1) Omgevingsvergunning voor een buitenplanseomgevingsplanactiviteit (BOPA) en bouwactiviteit voor de herontwikkeling van locatie D ten behoeve van de bouw van 5 woningen; 2) Omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) en bouwactiviteit voor herontwikkeling van locatie A voor de bouw van maximaal 2 woningen; 3) Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen in de bestaande woning op locatie E; 4) Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en bouwactiviteit voor de herontwikkeling van locatie B voor de bouw van maximaal 2 woningen;
Project	Het door initiatiefnemer voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en te realiseren bouwplan zijnde:

	Eerste fase: - De realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen op Locatie A. - De realisatie van maximaal 5 woningen op locatie D. - De renovatie, uitbouw en tijdelijk gebruik van de huidige woning Locatie E tot huisvestingslocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Na dit gebruik zal deze woning als burgerwoning gebruikt mogen worden; 2e fase: Na beëindiging van het recht van gebruik en bewoning, zullen maximaal 2 nieuwe woningen op locatie C ontwikkeld worden. En kan men beschikken over de bestaande woning Oud Roosteren 15, locatie B;

2. Doel van de overeenkomst

2.1 Doel en strekking van deze Overeenkomst is het tot stand brengen van een anterieure overeenkomst inzake de realisatie van het Project.

2.2 Partijen beogen door middel van het sluiten van deze Overeenkomst de voorwaarden vast te leggen, waaronder de Gemeente op basis van het in de navolgende artikelen verwoorde, haar medewerking verleent aan de realisatie van het Project. Ook leggen Partijen in deze Overeenkomst de voorwaarden vast waaronder en op basis waarvan de Initiatiefnemer, geheel voor eigen rekening en risico, kan overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het Project.

2.3 Partijen stellen vast dat er sprake is van de beoogde realisatie van een of meer activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Door het sluiten van deze Overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

3. Planologische procedure

3.1 De Gemeente is bereid om zich onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden in te spannen om medewerking te verlenen aan het door Initiatiefnemer beoogde Project. Hiertoe zal de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een concept van het Planologisch besluit opstellen met alle bijbehorende onderzoeken. Zodra sprake is van een door het College goedgekeurd concept van het Planologisch besluit, zal het College deze op aanvraag van Initiatiefnemer in procedure brengen en zo veel als mogelijk bevorderen dat het Planologisch besluit binnen de door Partijen gezamenlijk opgestelde Planning de daartoe geëigende procedure doorloopt. De verplichting als bedoeld in dit artikel heeft nadrukkelijk het karakter van een

inspanningsverplichting. Het gaat in dit geval nadrukkelijk om meerdere aanvragen om omgevingsvergunning (zie uitleg Planologisch besluit). Iedere vergunningaanvraag zal na goedkeuring van het concept apart in procedure worden gebracht.

3.2 Door de gemeente zijn reeds diverse onderzoeken in het voortraject uitgevoerd, te weten:
- Vooronderzoek bodem
- Verkennend Asbest- en bodemonderzoek
- Vervolgonderzoek bodem
- Infiltratieonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Externe veiligheidsonderzoek
- Flora en Fauna onderzoek (nader onderzoek naar vleermuizen, broedvogels, flora en steenmarter);
- Asbestinventarisatie onderzoek

De gemeente zal deze onderzoeken aan initiatiefnemer overdragen. Deze onderzoeken kunnen gebruikt worden voor de noodzakelijke omgevingsvergunningaanvragen;
Alle overige benodigde onderzoeken, waaronder archeologie, zijn voor rekeningen en risico van initiatiefnemer.

3.3 Het verkrijgen van de benodigde vergunningen, ontheffingen of toestemmingen van andere organen dan het College of van andere overheden of instellingen is de verantwoordelijkheid van Initiatiefnemer.

Belemmeringen

3.4 Deze overeenkomst doet op geen enkele wijze af aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en laat onverlet dat het de Gemeente vrij staat haar publiekrechtelijke bevoegdheden uit te oefenen en de belangen van derden zorgvuldig mee te wegen bij de besluitvorming, ook als dat niet in het voordeel is van het Project.

3.5 De Gemeente behoudt het recht, indien inspraak, zienswijzen of bezwaren, beroep of andere rechtsmaatregelen daartoe aanleiding geven, om wijzigingen aan te (laten) brengen in het door Initiatiefnemer gevraagde Planologisch besluit of om alsnog dit besluit te weigeren, zonder dat Initiatiefnemer recht heeft op enige vergoeding. Wijzigingen zullen worden aangebracht door of na overleg met de Initiatiefnemer.

Gevolgen wijziging

3.6 In geval van een wijziging als bedoeld in artikel 3.4/3.5, zullen Partijen ter zake daarvan overleg voeren. Zij spannen zich in om te bezien of er een oplossing kan worden gevonden zodat de benodigde besluiten wel kunnen worden verkregen c.q. onherroepelijk worden. Ook spannen Partijen zich in om de (financiële) nadelige gevolgen te beperken. De Gemeente zal op geen enkele wijze bijdragen in een eventueel financieel tekort.

3.7 Indien Partijen het eens worden over een planaanpassing of -wijziging als vorenbedoeld, dan zullen zij de gevolgen daarvan schriftelijk vastleggen in een aanvullende overeenkomst.

Aansprakelijkheid

3.8 Gelet op de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en gelet op het feit dat de realisatie van het Project geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer plaatsvindt, is de Gemeente niet aansprakelijk voor haar handelen of nalaten in het kader van het Project.

3.9 Initiatiefnemer kan in ieder geval geen aanspraak maken op een schade- of kostenvergoeding:

- Voor een handelen als bedoeld in dit artikel;
- Indien bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere organen van de Gemeente of van andere overheidsinstanties, ertoe leiden dat het Project wordt vertraagd, dan wel geen of enkel gewijzigd doorgang kan vinden;
- in geval van een interventie of aanwijzing van Gedeputeerde Staten of een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit volgt dat het Project niet kan worden gerealiseerd.

4. Verplichtingen Initiatiefnemer

4.1 De Initiatiefnemer zal uiterlijk drie maanden nadat deze overeenkomst tussen partijen aangegaan is:

1 een aanvraag indienen voor realisatie van maximaal 2 woningen op locatie A

2 een aanvraag indienen voor realisatie van maximaal 5 woningen voor locatie D,

3 een aanvraag indienen voor realisatie van tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen voor de maximale duur van drie jaar in de bestaande woning locatie E

Afwijkend zal initiatiefnemer uiterlijk 3 maanden nadat de gemeente hem in kennis heeft gesteld dat locatie B en C aan de gemeente gebruiksvrij is opgeleverd, een aanvraag indienen voor realisatie van maximaal 2 woningen op locatie C,

Alle aanvragen dienen te voldoen aan de wettelijke vereisten.

4.2 De Initiatiefnemer is gehouden om omwonenden en andere belanghebbenden actief te betrekken bij de verdere planvorming- en uitwerking. Hiertoe zal er door de Initiatiefnemer een omgevingsdialoog worden georganiseerd. De wijze waarop de omgevingsdialoog wordt vormgegeven zal in overleg tussen Partijen nader worden bepaald.

4.3 Indien de Initiatiefnemer start met de realisatie, dan is hij gehouden om het Project te realiseren conform het onherroepelijke Planologisch besluit. Als de Initiatiefnemer de bouwwerkzaamheden aan het Project niet aanvangt binnen twaalf (12) maanden nadat iedere separate omgevingsvergunning die onderdeel uitmaakt van het Planologisch besluit onherroepelijk is geworden, kan de Gemeente de betreffende verleende omgevingsvergunning intrekken en met betrekking tot de betreffende locatie een voorbereidingsbesluit nemen als bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet. Tevens kan de Gemeente het omgevingsplan voor de betreffende locatie aanpassen, zodanig dat de realisatie van het Project in omgevingsrechtelijke zin niet langer mogelijk is. Intrekking van de omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan niet leiden tot teruggave door de Gemeente aan de Initiatiefnemer van de financiële bijdragen en kan er evenmin toe leiden dat de Initiatiefnemer recht heeft op nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet.

4.4 Initiatiefnemer dient het Project af te ronden binnen zesendertig (36) maanden na de aanvang daarvan, tenzij sprake is van omstandigheden die buiten zijn invloedsfeer liggen, zoals bezwaarprocedures, vertraging in vergunningverlening, leveringsproblemen of overmacht. In dergelijke gevallen zullen partijen met elkaar in overleg treden. Het Project kan fasegewijs (per locatie) in exploitatie worden gebracht niet eerder dan initiatiefnemer het eigendom van de locatie heeft verworven. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten de planning schriftelijk aan te passen.

4.5 De realisatie van het Project geschiedt in overleg met de Gemeente op zodanige wijze dat eventuele overlast zoveel als redelijkerwijze mogelijk is, wordt beperkt.

5. Parkeren en ontsluiting

5.1 Overeenkomstig de parkeernorm die samenhangt met het bouwplan (CROW norm) is Initiatiefnemer verplicht deze parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en in stand te houden.

5.2 Deze verplichting wordt planologisch geborgd en de wooneenheden mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat voornoemde parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.

6. Staatssteun

Indien blijkt dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun is de gemeente gehouden de financiële bijdrage terug te vorderen.

7. Planning en oplevering

Partijen komen de volgende indicatieve planning per locatie overeen:
Zie artikel 4.1 wat betreft de afspraken over de bouwaanvragen. Daarna zal de gemeente met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid de bouwaanvragen overeenkomstig de termijnen die hiervoor staan, afwikkelen.

8. Bouw- en woonrijp maken

8.1 De herontwikkeling en inrichting van het exploitatiegebied door Initiatiefnemer dient te voldoen aan het overeengekomen stedenbouwkundig schets dient te geschieden met in achtneming van de artikelen 8.2 en 8.3 van deze overeenkomst en met in achtneming van alle relevante publiekrechtelijke voorschriften.

8.2 Het exploitatiegebied bevat na gereedkomen geen openbaar gebied. De te herontwikkelen locaties sluiten aan op bestaand openbaar gebied en zullen daardoor aan het bestaande openbaar gebied moeten aansluiten volgend de daarvoor geldende regels.

8.3 Het hele exploitatiegebied zal door en voor rekening en risico van initiatiefnemer bouw- en woonrijp worden gemaakt. Hieronder valt de totale planvoorbereiding en de realisatie van het gehele exploitatiegebied.
Afwijkend van bovenstaande zal gemeente gefaseerd zorgdragen voor de sloop van de opstallen op de locaties A, C, D en de bijgebouwen op locatie E. De hiervoor benodigde sloopvergunning kan enkel afgegeven worden na goedkeuring van een stedenbouwkundig schetsplan voor de herontwikkeling van deze locaties. Initiatiefnemer is verantwoordelijke voor de totstandkoming van een door de welstandscommissie goedgekeurd schetsplan. Bij uitwerking van dit schetsplan dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden die van toepassing zijn op de locaties. Gemeente is verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit slopen en alle daarvoor noodzakelijke onderzoeken en onderbouwingen. Deze aanvragen tot sloop worden uiterlijk drie maanden na het aangaan van deze overeenkomst door gemeente ingediend. Onder het slopen van de opstallen wordt het navolgende verstaan:

a. Het verwijderen van opstallen inclusief funderingen;

b. Het saneren van eventueel verontreinigde bodem en grondwater afgestemd op het gebruik;
c. Het egaliseren van het terrein,
d. het verwijderen van verhardingen en niet in eigendom van derden zijnde erfafscheidingen;

8.4 Alle voor dit gebied benodigde plannen ten behoeve van het waterbeheer, rioleringsberekening etc. dienen evenals de civiel- en cultuurtechnische bestekken en tekeningen voor aanvang van de realisatie namens een daartoe bevoegde gemeentemedewerker van het team Beheer Openbare Ruimte te zijn goedgekeurd.

8.5 Alle afwijkingen van de door de gemeente goedgekeurde civiel- en cultuurtechnische bestekken, tekeningen en plannen zijn alleen met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van een daartoe bevoegde gemeentemedewerker van het team Beheer Openbare Ruimte toegestaan. Eventuele onvolkomenheden in het bestek blijven voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Het is initiatiefnemer niet toegestaan, behoudens expliciete schriftelijke gemeentelijke instemming, meerwerk in rekening te brengen bij de gemeente ter zake de realisatie van het openbaar gebied.

8.6 Initiatiefnemer verklaart dat indien er op grond van andere wettelijke regelingen vergunningen, meldingen of ontheffingen vereist zijn voor het doen uitvoeren van de werkzaamheden in het kader van het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied, uitsluitend de Initiatiefnemer verplicht is om hiervoor zorg te dragen en dienovereenkomstig te handelen.

8.7 Initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de omwonenden tijdig te informeren omtrent het bouwplan en de realisering hiervan.

8.8 Initiatiefnemer is verplicht om de aanwijzingen van de gemeente voor het plaatsen van eventuele tijdelijke verkeers- en waarschuwingsborden prompt op te volgen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Initiatiefnemer ter zake.

8.9 Bouwverkeer dient overeenkomstig door de gemeente aan te wijzen route(s) plaats te vinden, onverminderd de aansprakelijkheid van Initiatiefnemer voor door het bouwverkeer veroorzaakte schade. Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle schade welke deze dan wel voor Initiatiefnemer werkzame personen en/of derden gedurende de realisatie toebrengen aan gemeentelijke eigendommen en/of eigendommen van derden, welke aansprakelijkheid Initiatiefnemer (al dan niet in vrijwaring) mag doorleggen naar de door hem gecontracteerde partij die de schade heeft veroorzaakt, doch waarbij Initiatiefnemer de enige door de gemeente aan te spreken partij blijft.

8.10 Initiatiefnemer zal voor zijn rekening alvorens hij met de bouwwerkzaamheden een aanvang neemt, een gewaarborgd opnamerapport van het Openbaar Gebied (zowel groen als verharding) en belendende (bouw)werken in de omgeving van het exploitatiegebied laten opstellen (nulmeting). Het opnamegebied zal door partijen in onderling overleg worden bepaald. Het rapport zal in tweevoud worden opgemaakt en door beide partijen worden ondertekend, waarna elk der partijen een getekend exemplaar onder zich houdt.

9. Overdracht gemeentelijke percelen

9.1 Partijen gelijktijdig met deze overeenkomst een koopovereenkomst aangaan die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht. De gemeente heeft de voorgenomen verkoop gepubliceerd (Didam publicatie). Partijen kennen beiden het risico dat derden de levering tot de eigendomsoverdracht juridische actie tegen deze overdracht kunnen starten. Indien dit het geval is zullen partijen met elkaar in overleg treden.

10. Duurzaamheid

10.1 Initiatiefnemer spant zich in om in het kader van de realisatie van het Project te streven naar het toepassen van meerdere duurzaamheidsaspecten, welke aansluiten bij het geldende gemeentelijke beleidskader zoals verwoord in de Omgevingsvisie:

11. Kostenverhaal, financiële bijdrage en nadeelcompensatie

11.2 In verband met de door de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Project te maken kosten is initiatiefnemer de reguliere bouwleges en leges voor de planologische mutatie verschuldigd. Aanvullend is hierop geen kostenverhaal van toepassing.
Bij de vaststelling van de koopsom is rekening gehouden met de nieuwe beoogde bestemming van de locaties. Nadeelcompensatie ingevolge de realisatie van de bouwplannen is voor rekening en risico van de gemeente en wordt niet afgewenteld op initiatiefnemer. Partijen overleggen wel zodanig ook met de buren om de bouwplannen zodanig vorm te geven ter voorkoming van nadeelcompensatie.

12. Projectorganisatie, communicatie en uitgifte

12.1 Partijen zullen indien één van de partijen dit wenst, overleg plegen om te komen tot een doelmatige projectorganisatie waarin taken en verantwoordelijkheden duidelijk zijn geregeld. Contactpersoon voor de exploitant is de gemeentelijk projectleider die eventueel ook als voorzitter zal optreden van een in te stellen werkgroep die is samengesteld uit ambtelijke

vertegenwoordigers van de betrokken vakdisciplines en voor zover gewenst uit vertegenwoordigers van exploitant.

12.2 De initiatiefnemer dan wel de exploitant informeert de gemeentelijk projectleider één keer per maand over de voortgang van de herontwikkeling van het exploitatiegebied.

12.3 Exploitant verplicht zich zijn activiteiten om de woningen/vrije kavels te verkopen in eerste instantie te beperken tot de bewoners van de gemeente Echt-Susteren. Exploitant maakt zijn bouwplan en de mogelijkheid tot aankoop/huur tegen welke prijzen bekend tijdens een informatieavond in Roosteren. De informatieavond zal in overleg tussen exploitant en de gemeente door exploitant in overleg met de gemeente worden georganiseerd.

13. Overdracht contractpositie en overdracht (bouw)percelen

13.1 Het is aan Initiatiefnemer niet toegestaan om rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen aan derden dan wel in te brengen in een andere rechtspersoon, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, welke instemming de Gemeente nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen.

13.2 Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente, die dit beding voor zich aanvaardt, de uit deze Overeenkomst voor hem geldende verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Exploitatiegebied, alsmede bij elke verlening van ieder goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks-of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het bepaalde in deze Overeenkomst in de akte van levering, vestiging van een beperk gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen. De verplichting tot opneming vervalt, zodra de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn vervallen, ofwel indien de Gemeente schriftelijk verklaart geen aanspraak te maken op toepassing van deze bepaling(en).

13.3 Bij een tekortkoming in de nakoming van het bepaalde in dit artikel, ongeacht of deze tekortkoming toerekenbaar is of niet, verbeurt Initiatiefnemer dan wel de rechtsopvolger, zonder dat hiervoor enige ingebrekestelling, aanmaning dan wel enige andere voorafgaande verklaring benodigd is, een direct opeisbare boete aan de Gemeente, van € 50.000,- (zegge: vijftigduizendeuro) per overtreding. De in dit artikel opgenomen boetebepaling laat onverlet het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vorderen en/of aanspraak te maken op vergoeding van de werkelijke schade.

13.4 Partijen zijn verplicht om van hun rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden en dat deze aan zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen.

13.5 Initiatiefnemer dient de kopers van de door hem te realiseren betaalbare woningen te binden aan een zelfbewoningsverplichting en vervreemdingsverbod voor alle betaalbare woningen zoals aangegeven in de koopovereenkomst.

14. Boete

14.1 Indien Initiatiefnemer toerekenbaar in verzuim is terzake van een verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst verbeurt hij onverminderd de andere boetebepalingen in deze Overeenkomst per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) alsmede een boete van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per dag, met een maximum van € 25.000,00 (zegge: vijfentwintigduizend euro) zolang het niet voldoen aan die verplichting voortduurt.

14.2 De in dit artikel opgenomen boetebepaling geldt voor alle verplichtingen uit deze Overeenkomst, tenzij een specifieke boete uit deze Overeenkomst van toepassing is en laat onverlet het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vorderen en/of aanspraak te maken op vergoeding van de werkelijke schade.

15. Beëindiging en ontbinding

15.1 Deze overeenkomst eindigt zodra Partijen aan al hun uit de onderhavige Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.

15.2 Partijen zijn tevens gezamenlijk dan wel ieder afzonderlijk gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds geheel dan wel gedeeltelijk middels een aangetekende brief te ontbinden in geval:

a) Van een tekortkoming van één der Partijen;
b) Niet uiterlijk op de in artikel 4, eerste lid, genoemde data door de Initiatiefnemer een volledige aanvraag per ieder afzonderlijk deel van het Planologisch besluit is ingediend;
c) De daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen of rechterlijke instantie(s) hun goedkeuring, die vereist is voor de uitvoering van deze Overeenkomst, onherroepelijk onthouden of onherroepelijk hun toestemming weigeren;

Ontbinding geschiedt niet eerder dan nadat de tekortkomende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn van minimaal 21 kalenderdagen na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen heeft voldaan.

15.3 De Gemeente heeft tevens het recht deze Overeenkomst terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, te ontbinden indien Initiatiefnemer surseance van betaling heeft aangevraagd of in staat van faillissement verkeert, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop van de Percelen die benodigd zijn voor de realisatie van het Project door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.

15.4 In geval de Overeenkomst wordt ontbonden, bestaat er voor Initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van schade of kosten en ontstaat er geen verbintenis tot ongedaan making. Ontbinding van deze Overeenkomst door de Gemeente laat bovendien de verplichting van de Initiatiefnemer tot het betalen van de in artikel 9 bedoelde financiële bijdragen onverlet.

16. Bibob

16.1 Op deze Overeenkomst is de vigerende Beleidsregel Bibob, vastgesteld door het College en de burgemeester, ieder voor zover bevoegd, van toepassing. Dit geldt eveneens voor de koopovereenkomst die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht.

16.2 Initiatiefnemer is ermee bekend dat de Gemeente een Bibob-onderzoek kan uitvoeren naar de integriteit van Initiatiefnemer. Tevens kan de Gemeente het Landelijk Bureau Bibob verzoeken om een onderzoek uit te voeren als bedoeld in artikel 5a en artikel 9 lid 3 van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

16.3 De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, op te schorten, te ontbinden of te beëindigen, voor zover uit het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het Landelijk Bureau Bibob volgt dat:

a. Er sprake is van een integriteitsrisico, een ernstig gevaar dan wel een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie en/of het Planologisch besluit mede zal worden gebruikt om uit strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. Er sprake is van een ernstig gevaar dan wel een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie en/of het Planologisch besluit betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijze of redelijkerwijze doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie en/of het Planologisch besluit een strafbaar feit is gepleegd, en/of;
e. Initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente en/of het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

In geval de Overeenkomst wordt ontbonden of beëindigd, is het bepaalde in artikel 23.4 van overeenkomstige toepassing.

16.4 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

17. Onvoorziene omstandigheden

17.1 Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die aanleiding geven om deze Overeenkomst aan te passen, zullen Partijen hierover met elkaar in overleg treden en trachten afspraken te maken. De eventuele aanpassingen dienen de in deze Overeenkomst vervatte doelstelling steeds zo dicht als mogelijk te benaderen. De overeengekomen aanpassingen moeten blijken uit een door Partijen bevoegd getekend schriftelijk document.

18. Bekendmaking zakelijke inhoud en Woo

18.1 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente de zakelijke inhoud van de Overeenkomst ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet.

18.2 Initiatiefnemer is zich bewust van de mogelijkheid dat deze Overeenkomst onder de reikwijdte van de Wet open overheid kan worden geschaard en dat de mogelijkheid bestaat deze Overeenkomst, bij een eventueel beroep op de Wet open overheid (gedeeltelijk) openbaar kan worden gemaakt.

19. Geschillenregeling

19.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

19.2 Geschillen tussen Partijen zullen door Partijen in eerste instantie in onderling overleg worden opgelost. Pas als dat niet lukt en Partijen er niet uitkomen, dan wordt een geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.

20. Totstandkomingsvoorbehoud

20.1 Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat:

a. De gemeente het voornemen tot verkoop van de Gemeentelijke percelen in het Gemeenteblad heeft gepubliceerd en er zich naar aanleiding van deze publicatie gedurende de reactietermijn geen andere gegadigden hebben gemeld of – wanneer zich wel andere gegadigden hebben gemeld die bovendien een gerechtelijke procedure aanhangig hebben gemaakt – uit een onherroepelijke gerechtelijke uitspraak volgt dat het de Gemeente is toegestaan om de Gemeentelijke percelen aan Initiatiefnemer te verkopen;
b. Het college heeft besloten om deze Overeenkomst aan te gaan, en;
c. De Overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger van Partijen is ondertekend.

21. Slotbepalingen

21.1 De considerans en de bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst.

21.2 Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

21.3 Deze Overeenkomst kan uitsluitend schriftelijk worden gewijzigd, welke wijziging moet blijken uit een door Partijen bevoegd getekend schriftelijk document.

21.4 Indien een van de bepalingen van deze Overeenkomst geheel dan wel gedeeltelijk nietig is of vernietigd wordt, dan laat dat alle overige bepalingen van deze Overeenkomst onverlet. In dat geval zullen Partijen overleg plegen om de nietige en/of vernietigbare bepaling(en) te laten vervangen door een daarop nauw bij aansluitende geldige bepaling, waarbij Partijen acht zullen slaan op doel en strekking van deze Overeenkomst.

<u>Bijlagen</u>
1. Kaart met aangegeven de 5 herontwikkelingslocaties.
2. Schetsontwerp
3. Koopovereenkomst

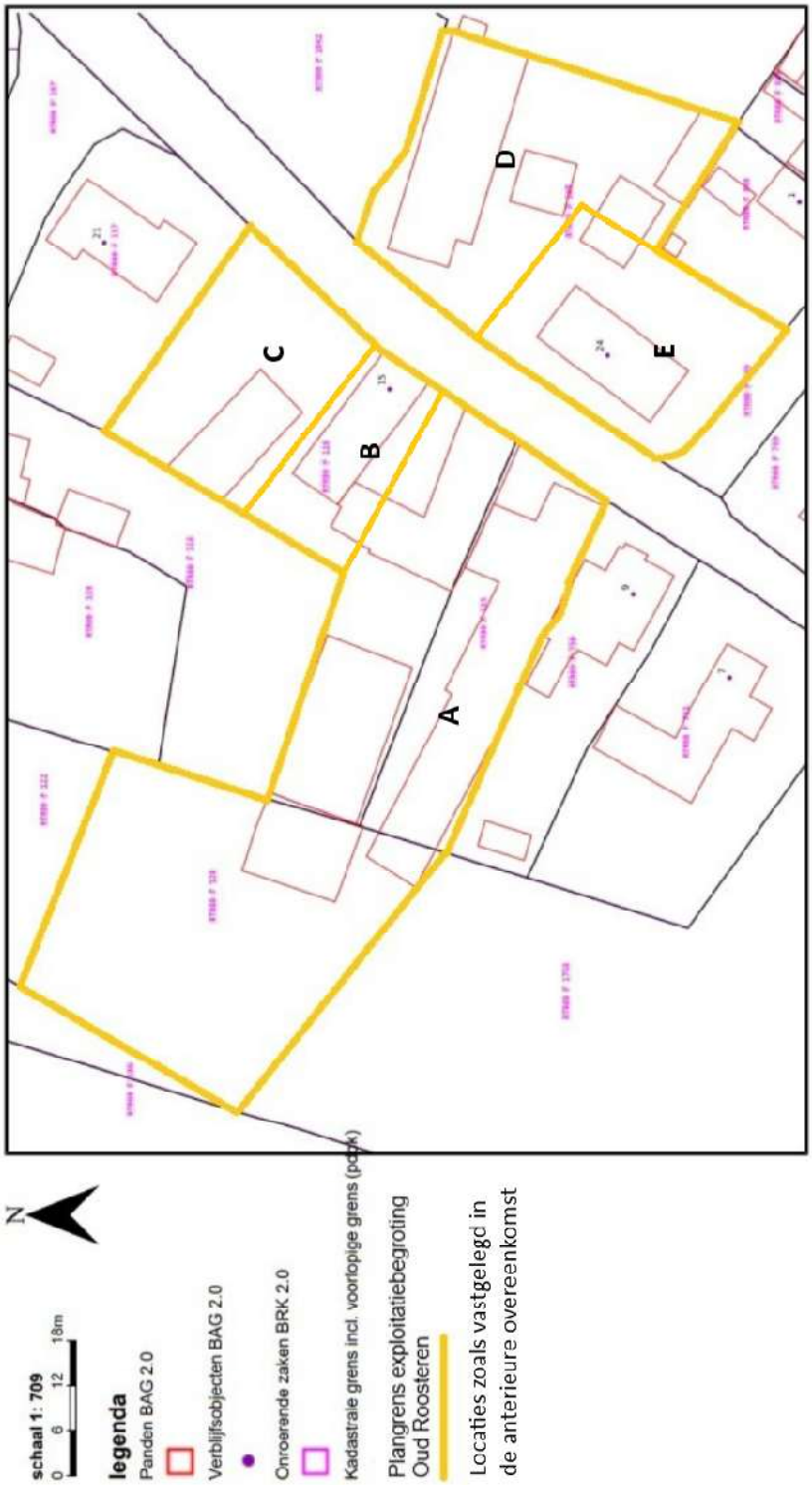
Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt:

Gemeente Echt-Susteren, d.d. **Initiatiefnemer**

Dr. J.W.M.M.J. Hessels Dhr. L.Smeets Dhr. D. Smeets

Bijlage 1: Kaart met aangegeven de 5 herontwikkelingslocaties.



Bijlage 2: Schetsontwerp



