

ANTERIEURE OVEREENKOMST

HOOFDSTUK 1

De ondergetekenden,

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Dantumadiel, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door waarnemend burgemeester [REDACTED], ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet hierna te noemen “de gemeente”, handelende in gemelde kwaliteit ter voorbereiding van het besluit tot medewerking voor afwijking van het geldende omgevingsplan gebaseerd op de Omgevingswet (Ow),

en;

[REDACTED]
[REDACTED], hierna te noemen “verzoeker”,

gezamenlijk te noemen: “partijen”;

In aanmerking nemende;

- namens verzoeker bij de gemeente een verzoek is ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan ‘De Westereen – kom”, ten behoeve van de verwezenlijking van een project in het plangebied “Skiesstrjitte 7a t/m 7r De Westereen”, kadastraal bekend als gemeente Dantumadiel, VWD01-G-5817, VWD01-G-5818, VWD01-G-6536, VWD01-G-6538, VWD01-G-6540;
- het verzoek zich richt op het verlenen van een omgevingsvergunning inhoudende een buitenplanse omgevingsplan activiteit ten behoeve van de realisatie van 13 appartementen om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren in dit exploitatiegebied;
- de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, nadeelcompensatie kan voortvloeien;
- de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende nadeelcompensatie volledig aan de gemeente te compenseren;
- de gemeenteraad de Verordening nadeelcompensatie gemeente Dantumadiel heeft vastgesteld op grond waarvan verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in nadeelcompensatie;
- dat het bovengenoemde gebied eigendom is van de verzoeker;
- dat de kosten van de door de gemeente of in opdracht van de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en/of voorzieningen te realiseren voor de verzoeker of diens vergunningverlening op de verzoeker zullen worden verhaald.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Anterieure overeenkomst gemeente Dantumadiel / [REDACTED]

Artikel 1. Algemene omschrijving

In deze overeenkomst wordt verstaan onder;

1.1 activiteit: het voor deze overeenkomst relevante schadeveroorzakende besluit of regel in de zin van artikel 15.1 van de Omgevingswet;

1.2 verzoek: het verzoek tot het verlenen van de activiteit;

1.3. nadeelcompensatie: nadeelcompensatie in de zin van titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 van de Omgevingswet;

1.4 aanvraag: een aanvraag om tegemoetkoming in nadeelcompensatie in de zin van titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met afdeling 15.1 van de Omgevingswet.

1.5 Medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden; het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen al dan niet van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak gebaat wordt

1.6 Exploitatiegebied: het in gebied dat gebaat is bij de aanleg van voorzieningen

1.7 Verzoeker: de eigenaar of rechthebbende van een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak welke door het treffen van voorzieningen gebaat is

1.8 Anterieure overeenkomst: de overeenkomst, onder welke naam dan ook gesloten waarin de gemeente met een verzoeker de voorwaarden overeenkomt waaronder de gemeente voorzieningen zal treffen dan wel laten treffen of daaraan medewerking zal verlenen.

1.9 Voorzieningen, al dan niet van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak gebaat zal worden; onder meer:

- Het opstellen, verlenen en publiceren van een omgevingsvergunning

1.10 Afstand van gronden aan de gemeente: niet van toepassing

HOOFDSTUK 2

ONDERWERP VAN OVEREENKOMST, OMSCHRIJVING VAN EXPLOITATIEGEBIED EN VERPLICHTINGEN VAN PARTIJEN

Artikel 2. Onderwerp van overeenkomst

- 2.1 Verzoeker is van plan om binnen het aangegeven gebied een woongebouw te realiseren. Dit bouwplan komt niet overeen met de in het omgevingsplan aan het gebied toegekende functie (voorheen bestemming). De huidige regels staan realisatie van het gewenste gebouw niet toe.
- 2.2 In verband met de door de verzoeker te realiseren functie kunnen door of vanwege de gemeente voorzieningen als omschreven in artikel 5 moeten worden uitgevoerd.
- 2.3 De verzoeker verplicht zich voor de door of vanwege de gemeente uitgevoerde werkzaamheden aan de gemeente een kostenbijdrage te betalen.

Artikel 3. Omschrijving van exploitatiegebied

Het door de aanleg van voorzieningen gebaat gebied is weergegeven in de bij de aanvraag behorende "Motivering BOPA Skriesstrjitte 7, De Westereen" dd. 9 oktober 2024 en is gelegen aan het adres plaatselijk bekend als Skriesstrjitte 7a t/m 7r, De Westereen.

Anterieure overeenkomst gemeente Dantumadiel / [REDACTED]

Artikel 4. Inrichting van exploitatiegebied

Partijen verklaren bekend te zijn met de in het bestemmingsplan “De Westereen-kom” (onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Dantumadiel) vastgelegde bepalingen omtrent de functie van het betreffende gebied.

Artikel 5. Prestaties gemeente

- 5.1 De gemeente verplicht zich tot het uitvoeren of doen uitvoeren van het hieronder in punt 5.4 vermelde.
- 5.2 De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in overleg.
- 5.3 Verzoeker verplicht zich hierbij om de kosten voor de in punt 5.4 vermelde posten te dragen. Verzoeker heeft verklaard geen verdere werkzaamheden van de gemeente te verwachten dan omschreven in artikel 5.4. In voorkomend geval zal de overeenkomst worden aangepast dan wel vernieuwd.
- 5.4 De verwachte voorzieningen betreffen:
 - Alle werkzaamheden die de gemeente alsnog moet verrichten voor of bij de aanleg of wijziging van overige voorzieningen, waaronder mogelijkerwijs wijzigingen aan de openbare ruimte of de nutsvoorzieningen voor zover dat alsnog vereist blijkt te zijn, of aanpassingen aan de riolering.

Artikel 6. Prestaties verzoeker

- 6.1 De verzoeker verplicht zich de kosten van alle door of vanwege de gemeente uitgevoerde werkzaamheden ten bate van het bouwplan te betalen, in ieder geval wordt hieronder verstaan het realiseren van twee ondergrondse afvalcontainers, tenzij door de gemeente een lager aantal is goedgekeurd, ten dienste van de beoogde appartementen. De verzoeker ontvangt hiervoor een nota van de gemeente, of — indien door verzoeker zelf opgedragen — van de partij die de opdracht gegund is.
- 6.2 Betaling van de kostenbijdrage aan de gemeente dient te geschieden uiterlijk binnen twee weken na ontvangst van de nota van de gemeente.
- 6.3 De verzoeker verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in artikel 5.3 van deze overeenkomst. Bij elke of gedeeltelijke vervreemding van het eigendomsrecht dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het eigendomsrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
- 6.4 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in de artikelen 6.2 en 6.3 kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete van € 2.500,00 worden opgelegd, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en verdere schadevergoeding te vorderen. De kosten van invordering van de boete en overige kosten en schade zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Artikel 7. Beheer en onderhoud

Niet van toepassing.

HOOFDSTUK 3 **SCHADEREGELING, WANPRESTATIE EN SLOTBEPALING**

Artikel 8. Schaderegeling

- 8.1 Indien ten gevolge van het niet, niet-tijdig of niet behoorlijk nakomen van deze overeenkomst of van de daaruit voortvloeiende overeenkomsten door één of meerdere partijen schade wordt geleden, zal de partij die deze schade veroorzaakt deze naar de normen van de redelijkheid en billijkheid vergoeden.
- 8.2 Indien schade wordt geleden door één of meer partijen doordat een wederpartij door oorzaken en factoren buiten zijn/haar macht liggend en redelijkerwijs niet voor zijn/haar risico komend zijn verplichtingen niet, niet -tijdig, of niet behoorlijk nakomt, treden partijen met elkander in overleg om de schade zoveel mogelijk te beperken en de verdeling van de opgetreden schade naar redelijkheid en billijkheid vast te stellen.

Anterieure overeenkomst gemeente Dantumadiel / [REDACTED]

8.3 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de burgerlijke rechter.

Artikel 9: Verhaalscontract zonder vooruitbetaling en met eindafrekening op basis van werkelijke schadevergoeding

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker op 28 juni 2024 een vergunningaanvraag heeft ingediend, mede voor het afwijken van het omgevingsplan voor het bouwen van een woongebouw met 13 appartementen op het perceel plaatselijk bekend Skriesstritte 7a t/m 7r te De Westereen, zaaknummer 2024-145532, conform de aanvraag;
- dat dit bouwplan in strijd is met het op die locatie geldende bestemmingsplan "De Westereen kom" (onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Dantumadiel);
- dat derhalve het voorgenomen bouwplan door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een afwijking van het omgevingsplan als daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een afwijking van dit omgevingsplan;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende nadeel volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een procedureverordening schadevergoeding (nadeelcompensatie) heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om schadevergoeding;

Komen overeen als volgt:

- 9.1 In deze overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de initiatiefnemer voor wat betreft het verhaal op de initiatiefnemer van de door de gemeente uit te keren vergoedingen voor nadeelcompensatie, waarbij geldt dat de initiatiefnemer deze vergoedingen volledig zal compenseren.
- 9.2 De gemeente zal de activiteit zoals deze door de initiatiefnemer is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen, mits aan alle eisen - de indieningsvereisten en alle andere wettelijke eisen daaronder begrepen - die met het oog op de ontwikkeling, procedure, de te maken afweging en/of beoordeling van belang zijn, door de initiatiefnemer is voldaan.
- 9.3 Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst, waaronder onder meer begrepen is het aanbrengen van wijzigingen in het besluit, of (alsnog) te weigeren het besluit te nemen en/of vast te (laten) stellen.
- 9.4 De behandeling van het verzoek geschied geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer, en de initiatiefnemer is ook anderszins geheel verantwoordelijk voor het verzoek en de realisatie.
- 9.5 De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie die voortvloeit uit de activiteit zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediend verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Verordening nadeelcompensatie gemeente Dantumadiel'.
- 9.6 De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag aan schadevergoeding te compenseren dat onherroepelijk bij daartoe strekkende besluiten is toegekend en dat voortvloeit uit het door de initiatiefnemer ingediende verzoek. Daarnaast vergoedt de initiatiefnemer alle met deze schadevergoeding samenhangende kosten in de zin van artikel

Anterieuere overeenkomst gemeente Dantumadiel / [REDACTED]

4:129 van de Algemene wet bestuursrecht (Redelijke kosten ter voorkoming/beperking van schade. Redelijke kosten voor door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere deskundige bijstand voor het vaststellen van schade. Het eventueel betaalde recht in de zin van artikel 4:128 van de Awb. En de wettelijke rente vanaf de ontvangst van de aanvraag of, als de schade later ontstaat, vanaf dat moment.).

- 9.7 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van nadeelcompensatie die voortvloeit uit de activiteit zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediend verzoek door de gemeente wordt vastgesteld respectievelijk verleend het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de initiatiefnemer meedelen.
- 9.8 Ter uitvoering van het in artikel 7 bepaalde verplicht de initiatiefnemer zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL71 BNGH 0285 0017 60 ten name van de gemeente Dantumadiel of diens rechtsopvolger onder vermelding van "Nadeelcompensatie Skriesstrjitte, De Westereen". Bij te late betaling is de initiatiefnemer aan de gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd.
- 9.9 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de activiteit zoals deze door de initiatiefnemer is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.
- 9.10 Het is de initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
- 9.11 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 10. Wanprestatie

Indien verzoeker binnen een termijn van dertig dagen na aanmaning daartoe, in gebreke blijft in de nakoming van de in artikel 6 genoemde verplichtingen, is de gemeente naast het vorderen van schadevergoeding en/of boetes gerechtigd om deze overeenkomst zonder enige ingebrekestelling en zonder rechtelijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk voor ontbonden te verklaren, zulks onverminderd haar recht tot het vorderen van nakoming van het niet ontbonden deel van de overeenkomst. Tevens komt de bereidheid tot medewerking aan het plan hiermee dan te vervallen.

Artikel 11 Slotbepaling

Partijen verklaren over en weer dat door het sluiten van deze overeenkomst, alsmede de onverkorte uitvoering en naleving daarvan, wordt voldaan aan de exploitatieverordening van de gemeente Dantumadiel, zodat de gemeente terzake van de uit hoofde van deze overeenkomst uit te voeren werken en werkzaamheden geen baatbelasting als bedoeld in artikel 222 Gemeentewet zal heffen. Door middel van medeondertekening van deze overeenkomst verklaren partijen zich garant voor de nakoming van alle verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortvloeien.

Anterieure overeenkomst gemeente Dantumadiel / [REDACTED]

Aldus opgemaakt te Damwâld, d.d. 29 april 2025,

Datum ondertekening,

Datum ondertekening,

Het college van de gemeente Dantumadiel,

Burgemeester

Verzoeker

Anterieure overeenkomst gemeente Dantumadiel / _____

Paraaf gemeente

Paraaf verzoeker