Anterieure overeenkomst

Gemeente Sittard-Geleen

en

Molenbeekhof B.V.

Ontwikkeling en realisatie van 10 patio/levensloopbestendige woningen en 3 betaalbare woningen op de locatie Tudderenderweg 25 te Sittard



De ondergetekenden:

1. **De Gemeente Sittard-Geleen,** te dezen krachtens artikel 160 en 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer Verheijen, burgemeester van die Gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2023,

hierna te noemen "de Gemeente"

en

2. De **Exploitant(en)**, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Molenbeekhof B.V.** met zetel te Oirsbeek, gemeente Schinnen, kantoorhoudende te 6438 JX, [redacted] in Oirsbeek, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 91588634, rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
   a) Canei Beheer B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14054067, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer [redacted];
   b) JBS Beheer en Advies B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73633550, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer [redacted];
   c) Arcus Zuid Projectontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14101913, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer [redacted]

   waarvan de uittreksels van de Kamer van Koophandel aan deze anterieure overeenkomst als **bijlage 1** zijn gehecht

hierna te noemen "Exploitant",

De Gemeente en Exploitant gezamenlijk te noemen "Partijen".

In aanmerking nemende dat:

1. de Exploitant op 26 februari 2024 een koopovereenkomst heeft getekend met de huidige grondeigenaren voor de aankoop van het perceel kadastraal bekend Sittard, sectie B , nummer 3516, totaal groot 5.087 m², plaatselijk bekend Tudderenderweg 25 Sittard.
2. de Exploitant in eigendom heeft/zal verkrijgen de percelen kadastraal bekend Sittard, sectie B , nummer 3516, totaal groot 5.087 m², plaatselijk bekend Tudderenderweg 25 Sittard, welke kadastrale kaart als **bijlage 2** is gehecht aan deze anterieure overeenkomst;
3. de huidige grondeigenaren de Gemeente hebben verzocht om principe medewerking te verlenen om op genoemd perceel tien patio/levensloopbestendige en drie betaalbare woningen te ontwikkelen, hierna te noemen "het Plan";
4. het Plan gelegen is in het vigerende omgevingsplan deelgebied "Sittard-Oost";









5. het Plan niet realiseerbaar is in het genoemde omgevingsplan;
6. de Gemeente overweegt om een planologische maatregel te treffen ten behoeve van het Plan;
7. de Gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen;
8. de Gemeente met het oog op de ontwikkeling een Tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan (TAM-IMRO) in procedure brengt;
9. Exploitant voor eigen rekening en risico voor het aldus omschreven Plan een bouwplan ontwikkelt, het bouw- en woonrijp maken geheel zal (doen) uitvoeren, het Plan bij voldoende verkocht (70%) zal realiseren en zorgen voor alle in dat verband bijkomende werkzaamheden;
10. Partijen met elkaar in onderhandeling zijn getreden of een anterieure overeenkomst afgesloten kan worden;
11. deze onderhandelingen hebben geleid tot deze anterieure overeenkomst welke goedkeuring van de Gemeente behoeft.

A. Verklaren – met inachtneming van artikel 13.3 Omgevingswet en artikel 8.15 en onderdeel A van bijlage IV Omgevingsbesluit – het volgende te zijn overeengekomen:

De Gemeente verleent aan Exploitant medewerking tot het in exploitatie brengen van het Plan, dit overeenkomstig de navolgende bepalingen, welke medewerking Exploitant onder de navolgende bepalingen aanvaardt.

Artikel 1. Definities

In deze anterieure overeenkomst wordt verstaan onder:

1.1 Bouwplan

De ontwikkeling en realisatie van 10 patio/levensloopbestendige en 3 betaalbare woningen (maximaal € 355.000,- v.o.n., prijspeil 2023) op de locatie Tudderenderweg 25 te Sittard

1.2 Plan- exploitatiegebied

Het gebied waarin het Plan ontwikkeld en gerealiseerd wordt, wordt afgebakend met een plangrens, welke als **bijlage 3** aan deze overeenkomst is gehecht.

1.3 Gebruiksrijp maken

De te verrichten werkzaamheden in het plan/exploitatiegebied die nodig en dienstig zijn voor het realiseren van het bouwplan, nader uitgewerkt in een bestek en/of tekeningen ter toetsing aan de CROWnormen.

1.4 Openbare ruimte(n)

De openbare toegankelijke ruimt(en) overeenkomstig de kadastrale grenzen die bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, fietspad, trottoir, groen, bermen en dergelijke in eigendom van de Gemeente Sittard-Geleen.

1.5 Planologische maatregel

De wijziging van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet om het bouwplan fysiek mogelijk te maken.

1.6 Betaalbare woning

Een woning met aan maximale koopprijs van € 355.000 v.o.n. (prijspeil 2023) zoals bedoeld in de Woondeal Limburg.

Artikel 2. Publiekrechtelijke medewerking

a. De Gemeente zal, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, planologische medewerking aan Exploitant verlenen. Omdat het Plan niet past binnen het omgevingsplan deelgebied "Sittard-Oost" wordt een planologische maatregel (TAM-IMRO), aan te leveren door Exploitant, in procedure gebracht.

b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, alle vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen die van Gemeentewege zijn vereist voor de realisatie van het Plan, binnen de daarvoor geldende termijnen te verlenen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van deze besluiten zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen. Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde toestemmingen.

c. Het verlenen van planologische medewerking, als genoemd onder lid a van dit artikel, is niet meer aan de orde indien bij eventuele vervolgtrajecten in dit kader, als genoemd onder lid b van dit artikel, uit integriteitsonderzoek(en) blijkt dat medewerking niet mogelijk is.

d. De Gemeente zal Exploitant terstond informeren over nieuwe en/of herziene gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De betreffende nieuwe en/of herziene gemeentelijke uitgangspunten zullen geen invloed hebben op de inhoud van deze anterieure overeenkomst behoudens nadere overeenstemming tussen Partijen ter zake.

e. Exploitant verklaart hierbij dat alle gevolgen van een eventuele tekortkoming of gebrek in het Plan in een eventuele juridische procedure niet houdbaar blijkt, geheel voor zijn rekening en risico is.

f. Het in deze anterieure overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet, onverminderd het in deze anterieure overeenkomst bepaalde met betrekking tot de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente.

g. Deze anterieure overeenkomst moet worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst tussen Partijen als bedoeld in de Omgevingswet en vormt een exclusieve basis voor de door de Gemeente te verhalen kosten.

Artikel 3. Werken

3.1. Aansluiting op openbaar gebied

a. De aansluiting van de – al dan niet openbare – voorzieningen op de bestaande infrastructuur, zowel boven- als ondergronds zal geschieden in opdracht en voor rekening van Exploitant. Indien hiertoe voorzieningen buiten het Exploitatiegebied, op grondgebied van de Gemeente, dienen plaats te vinden zijn deze kosten eveneens voor rekening van de Exploitant.
b. Exploitant maakt met de Gemeente afspraken over de ontsluiting van het Plan en de hiervoor voor rekening en risico van Exploitant te nemen (verkeers-)maatregelen ten behoeve van de verkeersveiligheid.
c. De toekomstige peilhoogte van het Exploitatiegebied zal tussen Partijen in overleg worden bepaald. Het op basis van dit overleg door Exploitant op te stellen peilenplan zal ter vaststelling aan de Gemeente worden aangeboden.

3.2. Slopen/amoveren

De bestaande bebouwing dient uiterlijk binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen door Exploitant gesloopt te zijn. Exploitant zorgt voor de benodigde vergunning, uitgaande van eerder benoemde inspanningsverplichting voor de Gemeente om tot een spoedige afgifte van die vergunning te komen.

3.3. Planning/fasering

De Exploitant zal ten behoeve van de realisatie van haar bouwplan uiterlijk binnen zes maanden nadat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag in dienen voor een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor alle benodigde activiteiten welke behoort te voldoen aan de daaraan te stellen (wettelijke) vereisten.

Artikel 4. Financiële bepalingen

a. De kosten voortvloeiende uit toegewezen nadeelcompensatieclaims zijn voor rekening van Exploitant, één en ander zoals nader bepaald in artikel 5 van deze anterieure overeenkomst.
b. De Exploitant is gehouden tot het leveren van een bijdrage in de (ambtelijke)gemeentelijke kosten voor toetsing, begeleiding en het in procedure brengen van de planologische maatregel van in totaal ***€ 12.650,-***. Deze bijdrage is gespecificeerd in **bijlage 4.** Uiterlijk binnen 1 maand na ondertekening van deze anterieure overeenkomst zal de Gemeente deze (ambtelijke)gemeentelijke kosten aan Exploitant factureren, waarna Exploitant deze factuur binnen 30 dagen zal betalen.

c. In de hiervoor onder b bepaalde gemeentelijke kosten zitten niet verdisconteerd eventuele gemeentelijke bemoeienissen ten aanzien van tegen de planologische maatregel ingekomen zienswijzen, beroep en dergelijke. De kosten die gepaard gaan met deze gemeentelijke bemoeienissen na vaststelling van de planologische maatregel, zullen door Exploitant vergoed worden op basis van een alsdan door de Gemeente opgemaakte kostenafrekening. Deze vergoeding wordt als volgt berekend:
    a. bij 1 beroep/zienswijze: werkelijke aantal uren met een maximum van 70 uur a € 120,00 per uur.
    b. Bij 1 beroepszaak plus voorlopige voorziening: werkelijk aantal uren met een maximum van 80 uur a € 120,00 per uur.
    c. Bij a en b komt er voor ieder extra ingediend beroepschrift/zienswijze 4 uur bij per ingediend beroep.
d. Alle onderzoeken van derden, voor zover niet opgenomen onder lid b, om de planologische maatregel ter uitvoering te brengen zijn voor rekening en risico van de Exploitant.

Artikel 5. Nadeelcompensatie

a. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente reeds nu voor alsdan tot vergoeding aan de Gemeente van de nadeelcompensaties die worden toegewezen ten gevolge van de uit hoofde van deze anterieure overeenkomst in gang gezette ruimtelijke ordeningsprocedure. Hierbij is van toepassing de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in nadeelcompensatie gemeente Sittard-Geleen" die door de gemeenteraad is vastgesteld op 9 november 2022.
b. Betaling van de in lid a bedoelde nadeelcompensaties geschiedt alsdan binnen één maand na dagtekening van een hierop betrekking hebbend betalingsverzoek van de Gemeente.
c. Exploitant is zich er van bewust dat de beoordeling van een nadeelcompensatieverzoek uitsluitend ter beoordeling staat aan het college van Burgemeester en Wethouders of- in beroep- de rechter. Van belang is echter wel dat Exploitant als belanghebbende zal worden opgeroepen en als zodanig kan optreden in nadeelcompensatieprocedures.
d. De aansprakelijkheid van Exploitant tot vergoeding van nadeelcompensaties blijft beperkt tot het bedrag/de bedragen, die door het bevoegd gezag (na advies door een extern deskundig nadeelcompensatiebeoordelingsbureau) casu quo de rechter zijn of worden toegekend. Indien de Gemeente in der minne een nadeelcompensatievergoeding regelt is Exploitant tot vergoeding daarvan slechts gehouden indien en voor zover hij daar schriftelijk mee heeft ingestemd.
e. Exploitant is bekend dat binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de herziening van de planologische maatregel aanspraak gemaakt kan worden op nadeelcompensatie door belanghebbenden.
f. De kosten voor de (voorbereidende) administratieve afhandeling van de nadeelcompensatie zijn voor rekening van Exploitant.

B. Verklaren voor de slotbepalingen het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 6. Planologische maatregelen

Exploitant draagt voor eigen rekening zorg voor het (laten) opstellen van de herziening van de planologische maatregel (TAM-IMRO), inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken. Alle benodigde stukken dienen gedigitaliseerd, conform de IMRO codering, te worden aangeleverd en moeten voldoen aan de eisen die de Gemeente daaraan stelt ingevolge relevante wet- en regelgeving de Gemeente draagt zorg voor toetsing van de aangeleverde stukken en het in procedure brengen ervan. De Gemeente draagt ook zorg voor de afhandeling van eventuele zienswijzen, beroepen en nadeelcompensatieverzoeken.

Artikel 7. Overleg en (ontbindende) voorwaarden

a. Deze anterieure overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat voor de realisering van het beoogde bouwplan binnen vijf jaar na het aangaan van deze anterieure overeenkomst een vergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor de activiteit bouwen en eventueel andere benodigde activiteiten is aangevraagd, verleend en onherroepelijk is geworden.
b. Indien de onder artikel 7a bedoelde vergunning voor de omgevingsplanactiviteit niet kan worden verleend als gevolg van bezwaren en/of beroepen in het kader van de vereiste planologische maatregel, zijn Partijen gehouden in constructief overleg met elkaar te treden over de omstandigheden die hebben geleid tot het niet kunnen verlenen van de bedoelde Vergunning voor de omgevingsplanactiviteit en om onderzoek te doen naar de mogelijkheden het Bouwprogramma zoveel mogelijk in de overeengekomen omvang te realiseren.
c. Een beroep op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 7a kan pas door Partijen worden gedaan indien een periode van één jaar is verstreken ná het verstrijken van de in artikel 7a genoemde termijn én Partijen geen overeenstemming hebben bereikt over een alternatieve mogelijkheid om het Bouwprogramma zoveel mogelijk in de overeengekomen omvang te realiseren. Door een rechtsgeldig beroep op de ontbindende voorwaarde van artikel 7a is deze overeenkomst ontbonden en zijn Partijen over en weer uit hun verplichtingen uit deze anterieure overeenkomst ontslagen. Partijen hebben dan uit dien hoofde niets meer van elkander te vorderen met uitzondering van hetgeen in artikel 4 is bepaald, onder welke titel dan ook, schadevergoeding daaronder begrepen.
d. Deze anterieure overeenkomst wordt tevens aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat Exploitant er in slaagt uiterlijk op 31 december 2025 het in sub 1. en sub 2. van de considerans van deze overeenkomst genoemde perceel in eigendom hebben verworven. Op deze ontbindende voorwaarde kan Exploitant een beroep doen tot uiterlijk 1 maart 2026. Door een rechtsgeldig beroep op deze ontbindende voorwaarde is deze overeenkomst ontbonden en zijn Partijen over en weer uit hun verplichtingen uit deze anterieure overeenkomst ontslagen. Partijen hebben dan uit dien hoofde niets meer van elkander te

vorderen met uitzondering van hetgeen in artikel 4 is bepaald, onder welke titel dan ook, schadevergoeding daaronder begrepen.

Artikel 8. Voorzienbaarheid met termijnen

a. Exploitant is er mee bekend dat de Gemeente Sittard-Geleen een kwalitatieve opgave heeft in de volkshuisvesting omdat de vraag naar woningen (zowel op de lange als de korte termijn) en het aanbod niet goed op elkaar aansluiten. Daarom is in de door de raad vastgestelde Structuurvisie Zuid-Limburg vastgesteld op 9 november 2016 opgenomen dat de kwaliteit en het juiste type van woningbouwplannen leidend is. Om te voorkomen dat planologische woningbouwmogelijkheden ongebruikt blijven, is van belang dat woningbouwplannen zo snel als mogelijk worden gerealiseerd nadat ze planologisch geregeld zijn. De Gemeente heeft daarom de mogelijkheid om vigerende bouwtitels weg te bestemmen middels het creëren van voorzienbaarheid. Daartoe kan ook de bouwtitel van de Exploitant worden gerekend nadat deze planologisch is geregeld. In de instructieregel artikel 2.4.2 van de omgevingsverordening van de provincie Limburg is bepaald dat realisatie van de woningen is beoogd binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan. Het is dan ook in het belang van de Exploitant om de aangevraagde bouwtitel zo snel mogelijk nadat de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit onherroepelijk is te realiseren omdat hij anders het risico loopt dat de bouwtitel op termijn weer wordt wegbestemd dan wel dat de vergunning wordt ingetrokken, nadat de daartoe geëigende procedure is gevolgd. Op die manier wordt voorkomen dat vigerende bouwmogelijkheden onnodig volkshuisvestelijke ruimte inneemt.
b. Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in lid a en zodra minimaal 70% van de kavels of de woningen is verkocht zal Exploitant starten met de bouw.
c. In het kader van lid a en b wordt aangegeven dat de enige sanctie vanuit de gemeente op het verstrijken van de termijnen zoals bedoeld in lid b het binnen haar wettelijke kaders intrekken van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit is en het wijzigen van het omgevingsplan waardoor de bouwtitels worden ingetrokken.

Artikel 9. Overige bijzondere bepalingen

a. Alle ingebrekestellingen, ontbindingsverklaringen die op basis van deze anterieure overeenkomst plaatsvinden en/of moeten worden ingesteld, geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Andere correspondentie gaat via e-mail of reguliere post.
b. Deze anterieure overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen. Na goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders zal ondertekening plaatsvinden door Exploitant en vervolgens door de Gemeente.
c. Exploitant kan aantoonbaar maken dat hij een omgevingsdialoog heeft gevoerd ten behoeve van de realisatie van het Plan.

Artikel 10. Overdracht rechten en plichten

De Exploitant is niet gerechtigd uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende contractspositie en rechten zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente aan een derde over te dragen, te vervreemden of te bezwaren.

Artikel 11. Geheimhouding

a. Behoudens het bepaalde in de Wet openbaarheid overheid en artikel 12 van deze overeenkomst verplichten Partijen zich over en weer tot geheimhouding van al hetgeen hen in verband met de uitvoering van de anterieure overeenkomst aan informatie wordt verschaft.
b. Partijen zullen deze informatie slechts gebruiken in het kader van de uitvoering van deze anterieure overeenkomst. Dit betekent onder andere dat zij informatie niet aan derden zullen verstrekken, openbaar maken of voor commerciële doeleinden zullen gebruiken.

Artikel 12. Publicatie

Partijen zijn ermee bekend dat binnen twee weken na ondertekening door beide Partijen van deze anterieure overeenkomst een zakelijke beschrijving voorzien van de kadastrale gegevens (digitaal) gepubliceerd wordt, conform 13. 3 lid 1 en artikel 16.138 Ow

Artikel 13. Toepasselijk recht

Op deze anterieure overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 14. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze anterieure overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze anterieure overeenkomst tussen de Partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn daaronder mede begrepen die welke slechts door een der Partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan een bevoegde rechter.

Artikel 15. Einde van deze overeenkomst

a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het bouwplan te realiseren.

b. De overeenkomst eindigt doordat het Plan overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
c. De overeenkomst eindigt eveneens indien;
    a. Een rechtsgeldig beroep op een ontbindende voorwaarden uit artikel 7 van deze overeenkomst is gedaan;
    b. Het intrekken van de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst onherroepelijk is geworden;
    c. Partijen beëindiging van deze overeenkomst zijn overeengekomen.

Bijlagen:

1. Uittreksel Kamer van Koophandel
2. Kadastrale kaart perceel Gemeente Sittard, sectie B , nummer 3516
3. Plan- en exploitatiegebied
4. Specificatie plankosten Gemeente Sittard-Geleen

Aldus overeengekomen te Sittard-Geleen,

d.d...1 november.....2024

Gemeente Sittard-Geleen,

voor deze,

[redacted]

dhr. [redacted]

d.d.....07 - 07 -.....2024

De Exploitant (Molenbeekhof B.V.)

voor deze

[redacted]

dhr. [redacted]

[redacted]

dhr. [redacted]

[redacted]

dhr. [redacted]

Paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

[redacted]







