

**Zakelijke beschrijving exploitatieovereenkomst:**

Gemeente Gemert-Bakel heeft een exploitatieovereenkomst gesloten met de grondeigenaren de gebroeders de Vocht inzake het Middengebied Soersel, zijnde het gebied gelegen tussen de wegen de Roessel en de Waterlaat en gelegen tussen de reeds gerealiseerde woongebieden Ossenmarkt en Paardenmarkt, gemeente Gemert-Bakel, ten behoeve van woningbouw. Hiervoor dient het uitwerkingsplan Middengebied Soersel in procedure genomen te worden en een herziening van het bestemmingsplan Soersel Waterlaat. Er is overeenstemming bereikt inzake de hoogte van de exploitatiebijdrage en er zijn voldoende zekerheden gesteld voor een goede ( financiële ) ontwikkeling.

**Partijen:**

- Burgemeester en wethouder van de gemeente Gemert-Bakel, hierna te noemen "de gemeente";
- De heer M.A.A.M. de Vocht, de heer S.A.M. de Vocht en de heer R.A.G.A. de Vocht, hierna te noemen "de exploitant".

**Gezien het collegebesluit:** d.d. 22-09-2015

**Datum overeenkomst :** d.d. 23-09-2015

**Locatiegebied:** Bakel, middengebied Soersel, gelegen tussen de Roessel en de Waterlaat. De plankaart van het projectgebied is toegevoegd in bijlage 1.

**Hoofdpijnen overeenkomst:**

In aanmerking nemende dat:

- a. door de raad van de gemeente Gemert-Bakel bij besluit van 12 april 2007 het bestemmingsplan Soersel is vastgesteld, waarin, voor onder meer het Middengebied Soersel, is voorzien in woningbouw met inbegrip van bijbehorende voorzieningen van openbaar nut;
- b. partijen sedert geruime tijd met elkaar in overleg zijn getreden over de mogelijkheden en voorwaarden voor de ontwikkeling van het Middengebied Soersel in de kern Bakel tot woningbouw met bijbehorende voorzieningen van openbaar nut (hierna te noemen: het Project);
- c. het Middengebied Soersel zoals dat is aangeduid op de bij deze zakelijke beschrijving opgenomen kaart (bijlage 1), een oppervlakte kent van circa 17.610 m<sup>2</sup>, waarvan een gedeelte ter grootte van circa 17.262 m<sup>2</sup> in gezamenlijk eigendom is van M. de Vocht (onverdeeld eigendomsaandeel 1/3), S. de Vocht (onverdeeld eigendomsaandeel 1/3) en R. de Vocht (onverdeeld eigendomsaandeel 1/3) en het resterende gedeelte van circa 348 m<sup>2</sup> door partij De Vocht is aangekocht van M.J.P.R. Reijnders;
- d. partij De Vocht een principeverzoek met stedenbouwkundig plan heeft ingediend bij burgemeester en wethouders van de Gemert-Bakel, en burgemeester en wethouders bij besluit van 13 augustus 2013 hebben ingestemd met dit principeverzoek met bijbehorend stedenbouwkundig plan;
- e. partijen vervolgens onderzoek hebben gedaan naar de vraag of kan worden gekomen tot een voor beide partijen aanvaardbaar plan voor de ontwikkeling van het Middengebied Soersel, uitgewerkt naar een verkavelingsopzet met woningbouwprogramma en een kwaliteitsomschrijving voor de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, alsmede of partijen overeenstemming kunnen bereiken over de door partij De Vocht verschuldigde exploitatiebijdrage, te verstrekken zekerheden alsmede naar de taakverdeling en verdere (werk)afspraken, van belang voor een solide samenwerking bij de ontwikkeling van het Middengebied Soersel;
- f. de gronden in het Middengebied Soersel op grond van het bestemmingsplan Soersel zijn bestemd tot Woondoeleinden nader uit te werken, Groenvoorzieningen, Verblijfsdoeleinden en

- Verkeersdoeleinden, op grond van welk bestemmingsplan de realisatie van het Project niet (rechtstreeks) is toegestaan;
- g. de door partij De Vocht voorziene ontwikkeling van het Project uitgaat van de realisatie van maximaal 46 individuele bouwpercelen bestemd voor woningbouw, te onderscheiden naar maximaal 33 individuele bouwpercelen voor woningen binnen de bestemming Woondoeleinden nader uit te werken en maximaal 13 individuele bouwpercelen voor woningen binnen de bestemming Groenvoorzieningen en Verblijfsdoeleinden;
  - h. in opdracht en voor rekening van partij De Vocht een conceptvoorontwerpuitwerkingsplan voor de maximaal te realiseren 33 woningen en een conceptvoorontwerpbestemmingsplan herziening Middengebied Soersel voor de maximaal te realiseren 13 woningen is opgesteld, en aan de Gemeente zijn toegezonden op 10 maart 2015, waarna de Gemeente heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de beide voorontwerpplannen;
  - i. de Gemeente bereid is te bevorderen de ontwikkeling van het Project mogelijk te maken door het uitwerkingsplan vast te stellen en het bestemmingsplan te herzien in het geval het Middengebied Soersel voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, de volkshuisvestingstaakstelling en economische uitvoerbaarheid, dit met inachtneming van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid die daarbij rust op de bestuursorganen die gelden als bevoegd gezag;
  - j. het Middengebied Soersel, wat betreft het door de Gemeente te verlenen medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van gronden en het kostenverhaal, onderverdeeld is in het gedeelte Exploitatiegebied I en Exploitatiegebied II, een en ander zoals aangeduid op de bij deze zakelijke beschrijving gevoegde kaart (bijlage 1);
  - k. ten aanzien van de door de Gemeente te verstrekken medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van de gronden in Exploitatiegebied I van toepassing is de Exploitatieverordening gemeente Gemert-Bakel 1999 (hierna: exploitatieverordening), zoals deze is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 oktober 1999;
  - l. ten aanzien van de gronden in Exploitatiegebied II op de Gemeente, gelet op het gestelde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de plicht rust in ieder geval de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op partij De Vocht te verhalen en dat het bezien vanuit de Gemeente wenselijk is afspraken te maken over de verdere inrichting van het Exploitatiegebied II, welke bevoegdheid de Gemeente heeft op grond van artikel 6.24 lid 1 Wro, een en ander met inachtneming van de daarbij geldende wettelijke regels;
  - m. burgemeester en wethouders bij besluit van 8 juli 2014 het Exploitatiegebied I hebben vastgesteld als exploitatiegebied, voorzien van een bijbehorende exploitatieopzet, een en ander zoals bedoeld in de exploitatieverordening;
  - n. partij De Vocht op 8 augustus 2014 een aanvraag zoals bedoeld in artikel 4 van de exploitatieverordening heeft ingediend tot het door de Gemeente verlenen van medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van Exploitatiegebied I, waarna door burgemeester en wethouders op 15 september 2015 is besloten tot het verlenen van de gevraagde medewerking in de zin van de exploitatieverordening;
  - o. burgemeester en wethouders bij besluit van 8 september 2015 het besluit van 8 juli 2014 tot vaststelling van het exploitatiegebied en de exploitatieopzet hebben herzien, een en ander zoals bedoeld in de exploitatieverordening;
  - p. de vastlegging van de voorwaarden voor de door de Gemeente te verlenen medewerking aan het in bouwexploitatie brengen van Exploitatiegebied I, waartoe onder meer behoort het verhalen van kosten van de door de Gemeente te verlenen medewerking in de zin van de exploitatieverordening en de overdracht in eigendom door partij De Vocht aan de Gemeente van de gronden die zijn bestemd voor de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, geschiedt via het aangaan van een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in de exploitatieverordening;

- q. het verhalen van kosten en het stellen van eisen aan de inrichting verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van Exploitatiegebied II, geschiedt via het aangaan van een zogenaamde anterieure Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro met de Gemeente;
- r. partij De Vocht kenbaar heeft gemaakt voor Exploitatiegebied I een exploitatieovereenkomst als bedoeld onder p, en voor Exploitatiegebied II een anterieure Overeenkomst als bedoeld onder q, met de Gemeente aan te willen gaan;
- s. partij De Vocht voorts kenbaar heeft gemaakt bereid te zijn de kosten van door de Gemeente uit te keren planschade als gevolg van de vaststelling en inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en/of de bestemmingsplanherziening Middengebied Soersel ingevolge artikel 6.4a Wro respectievelijk artikel 6.24 Wro voor haar rekening te nemen en daartoe een planschadeverhaalovereenkomst met de Gemeente te willen aangaan;
- t. met het aangaan van deze Overeenkomst partijen tot doel hebben sluitende en volledige afspraken te maken over de door partij De Vocht aan de Gemeente verschuldigde exploitatiebijdragen, de verder voor rekening van partij De Vocht komende kosten in verband met de ontwikkeling van het Middengebied Soersel, de overdracht in eigendom van de gronden bestemd voor de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut in het Middengebied Soersel, de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut in het Middengebied Soersel door de Gemeente, de volkshuisvestelijke opgave ten aanzien van de ontwikkeling van woningen in Exploitatiegebied II alsmede over de voor de realisatie van het Project verder te maken inhoudelijke afspraken;
- u. partijen ter vastlegging van de onderlinge verhoudingen de onderhavige Overeenkomst wensen te sluiten, waarin de afspraken over de realisatie van het Project worden vastgelegd;