ANTERIEURE OVEREENKOMST

TUSSEN

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

en

[redacted]

met betrekking tot het project

Kasteel Gemert

d.d. 23 mei 2023

[redacted]

Inhoud

1. Doel van de samenwerking en taken van Partijen 6
2. Exploitatiegebied 7
3. Fasering 7
4. Organisatie- en overlegstructuur 8
5. Planning 9
6. Opstellen stukken ten behoeve van ontwikkeling 10
7. Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente 11
8. Realisatie Project 13
9. Openbare ruimte 14
10. Schade, nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden 15
11. Financiële bepalingen 16
12. Looptijd en (tussentijdse) beëindiging. 19
13. Overdracht contractpositie 20
14. Wijziging van de Overeenkomst 20
15. Onvoorziene omstandigheden 20
16. Geschillen. 21
17. Verplichte kennisgeving. 21
18. Beëindiging Ontwikkelovereenkomst en interpretatie 21
19. Slotbepalingen 22

PARTIJEN:

1. **Gemeente Gemert-Bakel**, krachtens het bepaald in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.S. van Veen, burgemeester van Gemert-Bakel, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel van 23 mei 2023 tot het aangaan van deze grondexploitatieovereenkomst,

   hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap [redacted], gevestigd te (5420 AB) Gemert aan de Kasteellaan 1, te dezen vertegenwoordigd door [redacted] directeur en enig aandeelhouder,

   hierna te noemen: "**Exploitant**";

de Gemeente en Exploitant hierna tezamen te noemen: "**Partijen**",

DEFINITIES:

In deze Overeenkomst hebben onderstaande met beginhoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt:

Aanleg Nutsvoorzieningen:	Het uitvoeren van de werken en werkzaamheden zoals de aanleg van en, indien van toepassing, de aanpassing van onder andere de leidingen voor water, elektra, (aard)warmtetransport, telefoon, centraal antennesysteem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten;
Artikel:	Artikel van de Overeenkomst;
Basisdocumenten:	De documenten bedoelt in artikel 6.1 van de Overeenkomst;
Bestemmingsplan:	Een planologisch besluit dat (de gedeeltelijke) verwezenlijking van het Project planologisch mogelijk maakt;
Bijlage:	De bijlagen bij de Overeenkomst;
Bro:	Besluit ruimtelijke ordening;
College:	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
Exploitant:	[redacted]

Exploitatiegebied:	Het gedeelte van het Kasteelcomplex waarbinnen het Project wordt gerealiseerd;
Exploitatiebijdrage:	De financiële bijdrage die de Exploitant aan de Gemeente moet betalen en die door Partijen in overleg/onderhandeling met inachtneming van de bepalingen van de Wro en het Bro is bepaald;
Gemeente:	De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Gemert-Bakel;
HOOR:	Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR) versie 2021-1 Gemeente Gemert-Bakel;
Ontwikkelovereenkomst:	De tussen partijen gesloten Ontwikkelovereenkomst kasteel Gemert d.d. 9 juli 2021 zoals bijgevoegd als BIJLAGE 1;
Kasteelcomplex	De percelen kadastraal bekend GMT sectie H nummer 2389 en GMT sectie N nummer 591, zoals nader aangeduid door middel van arcering op BIJLAGE 3, tezamen vormende het Kasteel te Gemert, bestaande uit de kasteelburcht en omliggende gronden;
Onherroepelijk:	De situatie dat geen publiekrechtelijk rechtsmiddel meer openstaat tegen een publiekrechtelijk besluit dan wel dat de bestuursrechter op ingestelde rechtsmiddelen finaal heeft beslist;
Ontwikkelingsplan:	Een samenstel van documenten en plannen op grond waarvan het Exploitatiegebied in exploitatie worden genomen;
Openbare Ruimte:	Het niet uitgeefbare gedeelte van het Exploitatiegebied alsmede de direct in de nabijheid van het Exploitatiegebied gelegen bestaande openbare infrastructuur;
Overeenkomst:	Deze ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst, zijnde een overeenkomst over kostenverhaal in de zin van art. 6:24 Wro;
Partijen:	De Gemeente en Exploitant gezamenlijk;
Planning:	Een procesplanning ter verzekering van een goede voortgang en uitvoering van de bij deze Overeenkomst voorziene werkzaamheden c.q. handelingen;
Project:	Herontwikkeling van het Kasteelcomplex tot onder meer 28 woningen, horeca en 5 sterren hotel met 64 kamers overeenkomstig het eindontwerp gepresenteerd op 9 februari 2023;
Werkgroep:	Overlegorgaan als omschreven in artikel 4 waar namens de Gemeente enerzijds en

	Exploitant anderzijds vertegenwoordigers zitting hebben;
Raad:	De gemeenteraad van de Gemeente;
Voorzieningen:	De werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Bro, zoals die in het kader van de Aanleg Nutsvoorzieningen en Inrichting van de Openbare Ruimte worden gerealiseerd;
Woning:	Een zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie;
Wro:	Wet ruimtelijke ordening.

CONSIDERANS:

(a) Het Kasteel van Gemert is een kasteel dat zich bevindt in het centrum van Gemert. Het maakt integraal onderdeel uit van de geschiedenis van het dorp.

(b) De historische burcht en nabij gelegen historische hoofdgebouwen tezamen met de omliggende gronden (samen vormend het Kasteelcomplex) hebben laatstelijk gediend als klooster van de paters en broeders van de Congregatie van de Heilige Geest.

(c) Het Kasteel is een uniek gebouw en cultuurhistorisch erfgoed. Het is daarmee van belang voor zowel de Gemeente Gemert-Bakel en de provincie Brabant. Het Kasteelcomplex is aangewezen als beschermde historische buitenplaats.

(d) Begin deze eeuw besloot de Congregatie van de Heilige Geest de paters en broeders elders te huisvesten.

(e) In 2021 heeft de Raad de geherdefinieerde kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van het Kasteelcomplex.

(f) In 2017 heeft de Congregatie van de Heilige Geest, na een ontwikkel-, consultatie- en verkoopproces, bekend gemaakt dat zij het Kasteelcomplex wenst te verkopen aan Exploitant.

(g) Exploitant is eigenaar van het Kasteelcomplex.

(h) Exploitant exploiteert een onderneming op het gebied van onder meer projectontwikkeling.

(i) Exploitant wenst het Kasteelcomplex te ontwikkelen tot onder meer appartementen, horeca en hotel en heeft daartoe het Masterplan (november 2019), en het eindplan (februari 2023) opgesteld dat voorziet in een gefaseerde ontwikkeling (hierna het Project).

(j) Het Project in strijd is met het ter plaatse van het Exploitatiegebied vigerende bestemmingsplan. Exploitant behoeft derhalve de medewerking van de Gemeente voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied;

(k) Partijen hebbenop 9 juli 2021 ten behoeve van het onderzoek naar de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project een Ontwikkelovereenkomst gesloten, welke als BIJLAGE 1 aan de Overeenkomst is gehecht.

(l) Partijen hebben in het kader van de Ontwikkelovereenkomst onderzoek verricht naar de ruimtelijke inpassing en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het Project. Inmiddels is reeds voor Fase 1a, Fase 1b en fase 1c van het Project door Exploitant bij de Gemeente een omgevingsvergunning aangevraagd en is door het College de een omgevingsvergunning voor Fase 1a en Fase 1b reeds verleend. Anders dan in de Ontwikkelingsovereenkomst voorzien hebben Partijen er van afgezien per Fase een ontwikkelingsplan en vervolgovereenkomst als bedoeld in artikel 5.1 van Ontwikkelingsovereenkomst op te stellen. Exploitant heeft wel voor de resterende Fasen een Eindontwerp (d.d. 9 februari 2023, hierna: Eindontwerp) opgesteld BIJLAGE 2 .

(m) De Gemeente bereid is op basis van dit Eindontwerp haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied indien voldoende waarborgen worden getroffen voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de Gemeente;

(n) Partijen gelet daarop overeenstemming hebben bereikt over de ontwikkeling en realisatie van het Project en hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het Exploitatiegebied en dit wensen vast te leggen in een ontwikkelings- en/of exploitatieovereenkomst over grondexploitatie, zijnde onderhavige Overeenkomst;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Doel van de samenwerking en taken van Partijen

1.1. Het doel van deze Overeenkomst is te komen tot een herontwikkeling van het Exploitatiegebied op basis van het Eindontwerp.

1.2. Exploitant zal, op basis van de afspraken zoals vastgelegd in deze Overeenkomst en overeenkomstig het dan geldende Bestemmingsplan, de ontwikkeling en realisatie van het Project ter hand nemen.

1.3. Exploitant treedt op als eigenaar van het Exploitatiegebied en draagt het risico van de ontwikkeling en realisatie van het Project.

1.4. De Gemeente heeft tot taak zich in te spannen voor de totstandkoming van een grondslag en de daartoe te voeren procedures en de inzet van het haar ter beschikking staande (planologische) publiekrechtelijk instrumentarium, noodzakelijk voor de realisatie van het Project.

1.5. De Overeenkomst regelt de rechten en verplichtingen tussen Partijen.

1.6. Partijen ondersteunen elkaar bij de uitvoering van hun taken.

2. Exploitatiegebied

2.1. Het Exploitatiegebied omvat de gronden, plaatselijk gelegen te Gemert, kadastraal bekend GMT sectie H nummer 2389 en GMT sectie N nummer 591, zoals aangegeven op de aangehechte tekening, opgenomen als kaart in BIJLAGE 3.

3. Fasering

3.1. Met het oog op de goede ontwikkeling en realisatie van het Project zal bij de ontwikkeling en realisatie van het Project fasering (Fasering) worden gehanteerd, waarbij de afzonderlijke gedeelten van het Project en de daarbij behorende Openbare Ruimte (tezamen is zo'n gedeelte een Fase) volgtijdelijk tot ontwikkeling worden gebracht:

Fase 1a	Hoofdburcht
Fase 1b	Voorburcht, Jezuïetenvleugel, Donjon, tijdelijk parkeren en tijdelijke bouwbrug
Fase 1c	Poortgebouw bestaand
Fase 1d	Tijdelijk parkeren en definitief parkeren
Fase 2a	Ommuurde Tuin
Fase 2b	De Haag en de Landerijen
Fase 2c	Parkeergarage en Wellness
Fase 2d	Neerhof, uitbreiding Poortgebouw
Fase 3a	Bomencarré*
Fase 3b	Kasteelplein/Kapel/uitbreiding Hotel
Fase 3c	Transformatie kasteelpark

* Ten aanzien van de Bomencarré geldt een alternatief programma dat is neergelegd in de Ontwikkelovereenkomst.

3.2. Iedere Fase dient te allen tijde ten minste ruimtelijk, programmatisch en economisch zelfstandig uitvoerbaar te zijn.

3.3. De Fasering kan op verzoek van Exploitant gewijzigd worden, mits iedere Fase tenminste zowel ruimtelijk, programmatisch en economisch zelfstandig uitvoerbaar is.

4. Organisatie- en overlegstructuur

4.1. Partijen zullen ter uitvoering van deze Overeenkomst samenwerken in de vorm van een Projectorganisatie. Partijen streven naar continuïteit in de Projectorganisatie en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners.

4.2. De Projectorganisatie bestaat uit een Bestuurlijk Overleg en een Werkgroep.

4.3. Het Bestuurlijk Overleg bestaat uit bestuurders/directie van Partijen. Wie namens Partijen aan het Bestuurlijk Overleg deelneemt, wordt in nader overleg tussen Partijen bepaald. De portefeuille houdend lid van het College zal optreden als voorzitter van het Bestuurlijk Overleg.

4.4. Het Bestuurlijk Overleg heeft tot taak de voortgang van het Project te bewaken teneinde de doelstellingen van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 2 te kunnen realiseren. Concreet betekent dit dat het Bestuurlijk Overleg onder andere zorg draagt voor:

(a) de algehele coördinatie van de uitvoering van de werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst dienen te worden verricht;
(b) de bevordering voor de juiste gang van zaken, de coördinatie en de handhaving van de Planning zodanig dat onnodige vertragingen worden voorkomen;
(c) het onderling informeren van Partijen en hun organen over de voortgang van het Project;
(d) het voeren van afstemmingsoverleg met omwonenden, belangengroeperingen alsmede met andere overheden
(e) het zoveel mogelijk voorkomen en oplossen van meningsverschillen dan wel (dreigende) geschillen tussen Partijen.

4.5. Het Bestuurlijk Overleg komt bijeen zo vaak als de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Project zulks vereist. Partijen streven in eerste instantie naar een vergaderfrequentie van 1 maal per kwartaal en voorts zodra een Partij zulks (gemotiveerd) noodzakelijk oordeelt.

4.6. In de Werkgroep zullen vertegenwoordigers van beide Partijen zitting hebben. In ieder geval zullen aan de Werkgroep deelnemen de projectleiders van Partijen.

4.7. De Werkgroep heeft onder meer tot taak:

- uitvoering geven aan de besluiten van het Bestuurlijk Overleg;
- het begeleiden van de voortgang van het Project;
- de advisering Het Bestuurlijk Overleg omtrent voor te stellen wijzigingen van het Project;
- het voorbereiden van besluitvorming binnen de bevoegde organen van Partijen;
- advisering en afstemming van (ruimtelijke) plannen, visies, ontwerpen, vergunningaanvragen, procedures e.d.

4.8. De Werkgroep zal periodiek volgens een door de leden van de Werkgroep op te stellen schema bijeenkomen en steeds zodra een Partij zulks (gemotiveerd) noodzakelijk oordeelt.

4.9. De Projectorganisatie neemt geen besluiten die Partijen binden, maar bereid uitsluitend de besluitvorming door de bevoegde organen van Partijen voor. Partijen streven naar consensus en besluiten zijn slechts voor Partijen bindend indien de bevoegde organen van beide Partijen met een besluit instemmen.

5. Planning

5.1. Ter verzekering van een goede voortgang van het Project wordt door Partijen zo spoedig mogelijk na het aangaan van deze Overeenkomst een Planning vastgesteld, waarin is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden en handelingen door de Exploitant dan wel de Gemeente in beginsel dienen te worden verricht.

5.2. Partijen zullen hun werkzaamheden en handelingen overeenkomstig de Planning verrichten. Indien Partijen voorzien dat de Planning niet wordt gehaald, zijn zij verplicht hierover met elkaar binnen de Werkgroep in overleg te treden om de gevolgen van een dreigende tekortkoming zoveel mogelijk te beperken.

5.3. Een wijziging van de Planning bindt Partijen pas op het moment dat daarover in de Werkgroep consensus bestaat.

6. Opstellen stukken ten behoeve van ontwikkeling

6.1. In opdracht en voor eigen rekening van de Exploitant zijn of zullen aansluitend aan ondertekening van deze Overeenkomst ten behoeve van de realisatie van het Project in ieder geval steeds voor 1 of meerdere Fasen de navolgende documenten, ontwerpen, plannen, berekeningen en/of stukken worden opgesteld, welke stukken hierna gezamenlijk genoemd worden 'Basisdocumenten':

(a) Ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning (gecoördineerde aanvraag) voor Fase (2a) inclusief bijbehorende onderzoeken als bedoeld in artikel 7 lid 2;

(b) Ontwerpbestemmingsplan voor Fase (2b) inclusief bijbehorende onderzoeken als bedoeld in artikel 7 lid 2;

(c) Ontwerp-aanvraag omgevingsvergunning met verbrede reikwijdte voor Fase (1c, 1d, 2c, 2d, 3b en 3c) inclusief bijbehorende onderzoeken als bedoeld in artikel 7 lid 2;

De bovenstaande vermelding geeft geen rangorde aan tussen de documenten en is louter een willekeurige opsomming.

6.2. Exploitant is ten behoeve van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied voorts verantwoordelijk voor het uitvoeren van de volgende wettelijk voorgeschreven onderzoeken:

a) Bodemverontreiniging;
b) Archeologie;
c) Flora- en faunawet;
d) Lucht;
e) Water;
f) Externe veiligheid;
g) [andere door de Gemeente verlangde onderzoeken].

De bovenstaande vermelding geeft geen rangorde aan en is louter een willekeurige opsomming.

Exploitant dient (nader) onderzoek naar de archeologie binnen twee jaar na het sluiten van deze overeenkomst uit te voeren. Tot het moment dat het gebied archeologisch is vrijgegeven, mogen er geen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden.

6.3. Alle kosten voor het opstellen van de Basisdocumenten komen ten laste van Exploitant. Exploitant kan ten behoeve van het opstellen van de Basisdocumenten op haar kosten aan een of meer door Exploitant te bepalen bureau(s) opdrachten verstrekken.

6.4. De in opdracht van de Exploitant opgestelde definitieve concepten van Basisdocumenten en de bijbehorende onderzoeken zullen steeds worden besproken in de Werkgroep en behoeven, voor zover die voor de verdere besluitvorming van de organen van de Gemeente in het kader van de te verlenen planologische medewerking van belang zijn, na vaststelling door de Werkgroep de goedkeuring van het College, alvorens deze tussen Partijen bindend zijn.

6.5. Partijen streven er naar de Basisdocumenten per 1 of meerdere Fasen opgesteld volgens dit artikel goedgekeurd en gereed te hebben ten minste op de data opgenomen in de Planning.

7. Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente

Planologische medewerking

7.1. Nadat in de Werkgroep is vastgesteld dat voor 1 of meerdere Fasen alle Basisdocumenten gereed zijn, legt de Gemeente deze zo spoedig mogelijk en met in achtneming van het vergaderschema van het college en de raad, het ontwerp van het Bestemmingsplan ter inzage.

7.2. De Gemeente zal zich, met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, inspannen om het Bestemmingsplan binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen vast te stellen alsmede om (na tijdig verkregen aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, toestemmingen, vrijstellingen, subsidies en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist/benodigd zijn in het kader van de beoogde ontwikkeling van het Exploitatiegebied binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen in behandeling te nemen. Voor zover de Gemeente zelf deze besluiten dient te nemen, zal zij de betreffende aanvragen voortvarend behandelen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van dergelijke besluiten zoveel mogelijk bevorderen, waarbij de Exploitant zal zorgdragen voor tijdige en volledige indiening van alle aanvragen.

7.3. Iedere bestemmingsplanprocedure zal na tervisielegging door de Gemeente voortvarend en met inachtneming van de Planning worden gecontinueerd, waartoe de Gemeente zich tot het uiterste zal inspannen om er voor zorg te dragen dat uiterlijk op de datum daartoe opgenomen in de Planning, het Bestemmingsplan inwerking is getreden.

7.4. Voor zover de Gemeente op basis van ingediende zienswijzen en/of een gerechtelijke procedure tot de conclusie komt dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld, zal zij met Exploitant in overleg treden.

7.5. Indien niet uiterlijk [*binnen 2 (twee) jaar na tervisielegging van een Bestemmingsplan*] sprake is van een Bestemmingsplan dat een grondslag biedt voor de verlening van omgevingsvergunningen binnen de in het Bestemmingsplan opgenomen Fase(n), zullen Partijen in overleg treden en zullen zij zich beraden over de wijziging van deze Overeenkomst. Daarbij zullen Partijen uitdrukkelijk de mogelijkheid in ogenschouw nemen om deze Overeenkomst gedeeltelijk uit te voeren, zo nodig na het overeenkomen van aanpassingen. Bij een voorstel tot wijziging zullen Partijen ernaar streven dat nadelige (financiële) gevolgen voor één of beide Partijen ten gevolge van het niet verkrijgen van een planologische grondslag voor het Project zoveel mogelijk worden voorkomen c.q. kunnen worden gecompenseerd door de voorgestelde wijziging. In het kader van dit overleg zullen Partijen ook afspraken maken met betrekking tot de aanpassing van de Planning.

7.6. Indien 12 maanden na aanvang van het overleg ondanks de geleverde inspanningen als bedoeld in het vorige lid, blijkt dat geen overeenstemming over wijziging van de Overeenkomst kan worden bereikt en/of het doel van deze Overeenkomst niet in belangrijke mate dan wel slechts met extra kosten kan worden gehaald, heeft de meest gerede partij het recht deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen op de voet van artikel 12 lid 3 van de Overeenkomst met dien verstande dat reeds op grond van deze Overeenkomst verschuldigde betalingen onaangetast blijven, waarbij Exploitant in dit kader verklaart de verschuldigde kosten vrijwillig te voldoen en de wijze van verhaal onderschrijft.

Vergunningen en/of ontheffingen

7.7. De Gemeente zal, voor zover één van haar organen daartoe het bevoegde orgaan is, op voortvarende wijze haar medewerking verlenen aan de verlening van (overige) vergunningen en/of ontheffingen, welke benodigd zijn voor het Project, waartegenover Exploitant zich ertoe verbindt, steeds ontvankelijke vergunningsaanvragen voor dergelijke vergunningen en/of ontheffingen tijdig, althans overeenkomstig de Planning, bij de daartoe bevoegde organen in te dienen.

7.8. De Gemeente zal in de Werkgroep Exploitant op de hoogte houden van de voortgang van de hiervoor bedoelde procedures.

Wijziging Project

7.9. Ingeval van (een) belemmering(en) van publiekrechtelijke aard een ongewijzigde uitvoering van het Project onmogelijk maakt, anders dan bedoeld is in lid 4 van dit artikel, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en zich inspannen om door aanpassing of wijziging van het Project de bedoelde belemmering(en) weg te nemen. Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden in ieder geval verstaan:

(a) de gevolgen van ingediende inspraakreacties, zienswijzen, bezwaarschriften of beroepen tegen (een) (voorgenomen) beslissing(en) van de Gemeente;
(b) de gevolgen van beslissingen van hogere en/of andere overheden in zake;
(c) de eventuele uitspraken van de rechterlijke macht.

7.10. Indien 12 maanden na aanvang van het overleg ondanks de geleverde inspanningen als bedoeld in het vorige lid, blijkt dat geen overeenstemming over wijziging van het Project kan worden bereikt en/of het doel van deze Overeenkomst niet in belangrijke mate dan wel slechts met extra kosten kan worden gehaald, heeft de meest gerede partij het recht deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen op de voet van artikel 12 lid 3 van de Overeenkomst met dien verstande dat reeds op grond van deze Overeenkomst verschuldigde betalingen onaangetast blijven, waarbij Exploitant in dit kader verklaart de verschuldigde kosten vrijwillig te voldoen en de wijze van verhaal onderschrijft.

Inspanningsverplichting/ Behoud publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

7.11. Ter zake van het voeren van procedures als genoemd in deze Overeenkomst heeft de Gemeente een inspanningsverplichting; indien bezwaar- en/of beroepschriften, toepassing van de algemene beginsel van behoorlijk bestuur (ook in privaatrechtelijke verhoudingen) dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan

medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties mocht leiden tot vertraging in de verlening van de benodigde vergunning/ontheffing of vaststelling van het Bestemmingsplan dan wel tot weigering of vernietiging daarvan, zal de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan, niet aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade. Dit houdt in dat geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien de Gemeente aan voornoemde inspanningsverplichting heeft voldaan, doch het handelen naar de zojuist genoemde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze Overeenkomst.

7.12. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden alsmede alle daarvoor eventueel in aanmerking komende subsidies en/of tegemoetkomingen, tijdig zullen worden verleend.

8. Realisatie en beheer Project

8.1. Exploitant zal, vanaf het moment dat de beroepstermijn op de vergunning is verstreken of zodra sprake is van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor (een gedeelte van), overeenkomstig de Planning voor eigen rekening en risico het (gedeelte van het) Project realiseren, een en ander in overeenstemming met de Basisdocumenten, waarbij in ieder geval geldt dat de Exploitant binnen 26 (zesentwintig) weken na onherroepelijk worden van de aan hem verleende omgevingsvergunning voor realiseren van het Project met de realisatie dient aan te vangen.
Daarnaast mag bij realisatie van de verleende omgevingsvergunning de bouw niet langer dan 26 (zesentwintig) weken worden onderbroken zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bomen, parkeren, schuurtjes

8.2. Exploitant is ten behoeve van het project verantwoordelijk voor het nemen van boombeschermende maatregelen conform het bomenbeleid van de Gemeente (6.1).

8.3. Exploitant is ten behoeve van het project verantwoordelijk voor het waarborgen van volgende parkeercapaciteit conform de resultaten uit het Onderzoek norm en capaciteit parkeren (6.1).

8.4. Exploitant zal de aanwezige "schuurtjes" (genoegzaam bekend bij Partijen) in de ommuurde tuin (fase 2a) van het exploitatiegebied slechts gebruiken of laten gebruiken voor doeleinden die verband houden met het beheer en de exploitatie van het Kasteelcomplex, en dus uitdrukkelijk niet laten gebruiken door bewoners van de woningen op het Kasteelcomplex. Gebruik conform de beoogde bestemming als stallingsplaats voor fietsen door kasteelbezoekers is uitdrukkelijk wel toegestaan.

8.5. Ten behoeve van de Gemeente zal de in het vorige lid bedoelde verplichting om te dulden of niet te doen ten aanzien van de schuurtjes op het Exploitatiegebied binnen 1 maand na ondertekening van deze overeenkomst ook als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Onder verkrijging wordt ten deze in ieder geval verstaan het leveren van eigendom, de uitgifte in erfpacht, in opstal en in vruchtgebruik, dan wel het aangaan van elke obligatoire overeenkomst welke de strekking heeft een ander economisch eigendom te verschaffen. Alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking als bedoeld in gemeld wetsartikel aan deze regeling kan worden gegeven. Indien Exploitant c.q. een rechtverkrijgende niet aan de hiervoor vermelde verplichtingen voldoet, verbeurt hij aan de Gemeente, een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan gedurende welke de overtreding voortduurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.

9. Openbare ruimte

9.1. De aanleg c.q. wijziging van de (bestaande) Openbare Ruimte en de verkeerskundige aanpassingen van de (bestaande) Openbare Ruimte ten behoeve van Fase 1a (Hoofdburcht), 2a (ommuurde tuin), 2b (De Haag en Landerijen), 2c (wellness en parking) en 1d (parkeerplaats landerijen) alsmede de aansluitingen van het Exploitatiegebied op de Openbare Ruimte, zal door de Gemeente, plaatsvinden, waarbij de uitvoering zal geschieden overeenkomstig (i) het Inrichtingsplan Openbare Ruimte, (ii) de daartoe door de Gemeente opgestelde bestekken en technische omschrijvingen.

9.2. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid zal Exploitant zorgdragen voor het op haar kosten realiseren van de rioleringswerkzaamheden in Fase 2a (Ommuurde tuin) voor wat betreft het hemelwater, van put H02 tot en met H04 richting de bestaande gracht, alsmede voor het vuilwater, van D02 tot D03 richting Hopveld.

9.3. De gemeente voert de rioleringswerkzaamheden uit in Hopveld, van put D 04 tot de bestaande put. De Gemeente zal een verkeersplateau aanleggen gelijktijdig met het woonrijp maken van de woningen op het Kasteelcomplex (ter hoogte van fase 2).

9.4. Exploitant is zelf en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het (laten) realiseren van de benodigde nutsvoorzieningen en riolering in/naar het Exploitatiegebied en/of het verleggen/aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen. Alvorens deze werkzaamheden worden uitgevoerd, dient de Gemeente zich schriftelijk akkoord te hebben verklaard met de plaats van de nutsvoorzieningen in, op of onder gronden die na oplevering van de Openbare Ruimte in eigendom komen of blijven van de Gemeente.

10. Schade, nulmeting en eventuele herstelwerkzaamheden

10.1. Als gevolg van werkzaamheden door of namens Exploitant binnen het Exploitatiegebied kunnen er schaden optreden in of in de directe omgeving van het Exploitatiegebied. Exploitant is gehouden eventuele schade volledig te vergoeden en vrijwaart de Gemeente terzake. Indien de Exploitant van mening is dat de schade is ontstaan door 'derden', dient dit onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. De bewijslast ligt alsdan bij de Exploitant.

10.2. Exploitant (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR verzekering) af te sluiten ten behoeve van zijn activiteiten binnen het Exploitatiegebied. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle tot zijn aansprakelijkheid gerekende schaden.

10.3. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel door uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente (waaronder bestaande openbare ruimte) en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de werkzaamheden in 1 of meerdere Fasen gezamenlijk een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het (gedeelte van het) Exploitatiegebied wordt vastgelegd. De foto-opname voor deze nulmeting is uitgevoerd en overlegd aan de Gemeente.

10.4. Gelijktijdig met oplevering van 1 of meerdere Fasen waarvoor een nulmeting is opgemaakt van het Project voeren Partijen gezamenlijk een nieuwe meting uit van de staat van voornoemde eigendommen binnen voornoemd gebied. Hierbij bepalen Partijen welke schade behoudens achterstallig onderhoud of ouderdom is ontstaan en welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in lid 3 bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document. De schades worden, door of in opdracht van Exploitant, behoudens overmacht vergoed of hersteld binnen 1 (een) maand na uitvoering van de nieuwe meting en opname van de schades. De herstelwerkzaamheden vinden plaats onder toezicht van de gemeentelijk toezichthouder.

10.5. De werkelijke kosten gemoeid met de herstelwerkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn volledig voor rekening van de Exploitant. Uitgangspunt hierbij is herstel of vergoeding van schade door en voor rekening en risico van de Exploitant.

10.6. Onder schade als bedoeld in dit artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden als hiervoor bedoeld en die nog niet bestond tijdens de nulmeting als bedoeld in lid 3 en die is toe te rekenen aan Exploitant en/of zijn onderaannemers en hulppersonen. Derden kunnen aan dit artikel geen rechten ontlenen.

10.7. De in dit artikel bepaalde nulmetingen worden uitgevoerd door een door de Werkgroep te benoemen externe deskundige met aantoonbare kennis van zaken. De kosten hiervan zijn geheel voor Exploitant.

11. Financiële bepalingen

Exploitatiebijdrage

11.1. Exploitant is aan de Gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor:

a) de gemeentelijke apparaatskosten (plankosten) ten behoeve van het Project uitgaande van realisatie van het Project uiterlijk op [redacted]:
- plandeel 2A: ommuurde tuin [redacted]-- (looptijd 2 jaar)
- plandeel 2B: De Haag [redacted]-- (looptijd 1 jaar)

een en ander zoals gespecificeerd in de "Berekening Plankosten" (BIJLAGE 4)

b) de kosten aanpassing Openbare Ruimte:
- Ridderplein (Fase 3b) [redacted]
- Ommuurde Tuin / Heilige Geestlaan (Fase 2a) [redacted]
- drempel / Heilige Geestlaan [redacted]
- De Haag (fase 2b) [redacted]

c) (Verkeerskundige) aanpassingen:
a. Komweg – aansluiting parkeerlocatie
b. 50 % kosten afwaardering West-Om 50 km/u
c. Heilige- Geestlaan-Binderseind [redacted]

een en ander zoals gespecificeerd in de "Berekening Plankosten" (BIJLAGE 4)

aldus bedraagt de aan de Gemeente verschuldigde Exploitatiebijdrage (plankosten, kosten aanpassing Openbare Ruimte en kosten verkeerskundige aanpassingen) in totaal een bedrag van [redacted]

11.2. De in vorige lid sub a bedoelde bedrag aan plankosten wordt verhoogd met een bedrag van [redacted]-- (zegge: [redacted]) voor ieder jaar of gedeelte daarvan dat realisatie van het Project langer duurt na vaststelling ruimtelijk besluit gemeenteraad en welke betalingsverplichting eindigt in het jaar dat de bouw van de laatste Woning (plandeel 2A) is gestart – tenzij hierna aantoonbare plankosten zijn gemaakt ten hoogte van ten minste [redacted] zegge: [redacted]– en de Kavel (plandeel 2B) aan de Gemeente is overgedragen. Het in dit lid bedoelde bedrag wordt jaarlijks steeds per 1 januari geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer "CPI Alle huishoudens".

11.3. Voor de betaling van de in lid 1 sub a bedoelde deel van de Exploitatiebijdrage komen Partijen het volgende betalingsregime overeen. Exploitant betaalt na het eerste voor het Project vastgestelde Bestemmingsplan:

(a) binnen dertig dagen na ondertekening van deze Overeenkomst 40% van het in artikel 11.1.a. bedoelde bedrag, wat resulteert in een som van [redacted] (zegge: [redacted] en

(b) binnen dertig dagen na het vaststellen van het Bestemmingsplan 40% van het in artikel 11.1.a. bedoelde bedrag, wat resulteert in een som van [redacted] (zegge: [redacted] en

(c) binnen dertig dagen na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan 20% van het in artikel 11.1.a. bedoelde bedrag, wat resulteert in een som van [redacted] (zegge: [redacted]

(d) en voor ieder jaar dat het Project, na vaststelling ruimtelijk besluit door de gemeenteraad, doorloopt tot aan de volledige realisatie van het Project het in artikel 11.2 bedoelde bedrag ad [redacted]- (zegge: [redacted]) per jaar, te betalen op 1 maart van ieder jaar na ontvangst van een door de Gemeente verstuurde factuur.

11.4. Voor de betaling van de in lid 1 sub b) en c) bedoelde deel van de Exploitatiebijdrage komen Partijen het volgende betalingsregime overeen. Exploitant betaalt de eerste termijn ter hoogte van 50% van het geraamde bedrag onder b dan wel c binnen één week nadat zij door schriftelijk door de gemeente op de hoogte is gesteld van de gunning aan de aannemer die met de uitvoering van het werk is belast, en de tweede termijn van 50% van het geraamde bedrag nadat de gemeente Exploitant schriftelijk op de hoogte heeft gesteld dat de aannemer het Project heeft opgeleverd.

11.5. Bij overschrijding door een Partij van een in deze Overeenkomst vermelde betalingstermijn is Exploitant conform het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek over het verschuldigde aan de Gemeente een rente verschuldigd zoals bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, zulks zonder dat ingebrekestelling door de Gemeente vereist is.

Planschade

11.6. De eventueel door de Gemeente verschuldigde planschadevergoedingen op basis van artikel 6.1 Wro dan wel een opvolgende regeling onder de Omgevingswet, welke haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek ten behoeve van de verwezenlijking van het Project, komen geheel ten laste van Exploitant.

11.7. Partijen zijn met het oog op het verhalen van deze kosten gelijktijdig met ondertekening van deze Overeenkomst een planschadeovereenkomst aangaan overeenkomstig het door de Gemeente gehanteerde model van deze planschadeovereenkomst (BIJLAGE 4).

11.8. Partijen zullen in de Werkgroep nauwgezet overleg voeren naar aanleiding van de bij de Gemeente ingediende verzoeken om planschadevergoeding.

11.9. De onderhavige Overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met de planschadeovereenkomst (BIJLAGE 5), met dien verstande dat hetgeen is overeengekomen omtrent het verhaal van planschade onderdeel is van de anterieure werking die Partijen met deze Overeenkomst beogen.

11.10. Bij beëindiging van deze Overeenkomst eindigt echter de planschadeovereenkomst (BIJLAGE 5) niet eerder dan nadat de wettelijke verjaringstermijn voor verzoeken om

een tegemoetkoming in planschade voor het Project is verlopen, zoals opgenomen in de Wro en alle in behandelingen zijnde beslissingen op een eventuele aanvraag om planschade onherroepelijk zijn geworden.

Overige kosten

11.11. Exploitant zal zelf opdracht geven tot het opstellen en voorbereiden van alle plannen, onderzoeken en dergelijke als in deze Overeenkomst bedoeld, en de kosten daarvan voor haar rekening nemen.

11.12. Exploitant betaalt de leges en/of kosten van de benodigde vergunningen welke verband houden met de realisatie van het Project.

11.13. Behoudens het bepaalde in deze Overeenkomst ter zake van toepassing van de gemeentelijke Legesverordening, zal de Gemeente voor haar medewerking aan de ontwikkeling en realisatie van het Project in het Exploitatiegebied geen andere of meer kosten (waaronder begrepen baatbelasting) in rekening brengen bij Exploitant.

Fiscaliteit

11.14. Partijen streven bij de uitvoering van deze Overeenkomst naar een zo optimaal mogelijk fiscaal regime.

Betaling

11.15. Alle uit deze Overeenkomst voor Exploitant voortvloeiende betalingen aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op IBAN rekeningnummer BNG NL83BNGH0285 002708 ten name van de Gemeente Gemert-Bakel zonder dat Exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen.

Overige financiële bepalingen

11.16. Exploitant betaalt de overige verschuldigde bedragen zoals opgenomen in deze Overeenkomst en waarvoor geen specifiek betalingsregime is opgenomen aan de Gemeente binnen dertig dagen nadat de Gemeente een hiertoe strekkend verzoek heeft toegezonden .

Zekerheidstelling

11.17. Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van de uit hoofde van deze Overeenkomst op haar rustende verplichtingen jegens de Gemeente, zal Exploitant voorafgaand aan het Bouwrijp maken aan de Gemeente een bankgarantie overleggen ter hoogte van het gedeelte van de Exploitatiebijdrage dat na het Onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan als bedoeld onder 11.3c dient te worden voldaan, aldus een som van [redacted] De bankgarantie wordt door de Gemeente onmiddellijk geretourneerd na de oplevering en overdracht van de in artikel 10 lid 1 sub b) en c) bedoelde aanpassingen aan de Openbare Ruimte.

11.18. Exploitant kan aan de Gemeente een andere vorm van zekerheid aanbieden die ten minste een gelijkwaardige zekerheid aan de Gemeente verschaft.

12. Looptijd en (tussentijdse) beëindiging.

12.1. De Overeenkomst wordt tussen Partijen aangegaan per datum ondertekening door Partijen en wordt aangegaan voor de duur van de integrale realisatie van het Exploitatiegebied en totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.

12.2. De Gemeente is gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn of zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden wanneer Exploitant in staat van faillissement geraken, surcéance van betaling aanvragen, wordt ontbonden of hun rechten zonder schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 13 overdragen of inbrengen aan/in een andere persoon of rechtspersoon, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding, rente en kostenvergoeding.

12.3. Partijen zijn ieder voor zich gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds middels een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de andere Partij te beëindigen:

(a) vanaf het moment dat Partijen hebben vastgesteld dat een situatie als bedoeld in artikel 7 lid 6 of artikel 7 lid 10 van deze Overeenkomst zich voordoet.

(b) Partijen beëindiging overeenkomen;

12.4. Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door de Exploitant ten tijde van de ontbinding of beëindiging reeds betaald bedrag aan hem te restitueren. Opeisbare maar nog niet door de Exploitant betaalde bedragen blijven verschuldigd.

12.5. Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij waarbij een termijn van ten minste één maand is gegund, en de in verzuim zijnde partij gedurende deze termijn de wanprestatie niet opgeheven heeft, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst, is de andere Partij bevoegd deze Overeenkomst na rechterlijke tussenkomst middels opzegging te beëindigen, onverminderd het recht op nakoming, ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aanleiding gaf tot de beëindiging.

12.6. De bevoegdheid tot beëindiging in geval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

13. Overdracht contractpositie

13.1. Exploitant is uitsluitend gerechtigd na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of ten dele over te dragen aan / in te brengen in een andere persoon of rechtspersoon, behoudens voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, welke goedkeuring de Gemeente slechts bindt indien deze schriftelijk is verleend. De Gemeente beslist over de goedkeuring binnen één maand na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door de Gemeente is ontvangen.

13.2. De Gemeente zal haar in lid 1 bedoelde goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtsverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Exploitant jegens de Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden.

13.3. Indien Exploitant haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of ten dele overdraagt aan of inbrengt in een andere persoon of rechtspersoon zonder de uitdrukkelijk en schriftelijke toestemming van de Gemeente, komt de op grond van artikel 15 lid 16 door Exploitant aan Gemeente verleende bankgarantie in zijn geheel vrij. De Gemeente is in dat geval gerechtigd onverwijld over te gaan tot het inroepen van de gehele bankgarantie bij de betreffende bankinstelling.

14. Wijziging van de Overeenkomst

14.1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

14.2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

15. Onvoorziene omstandigheden

15.1. Indien de onverkorte uitvoering van de Overeenkomst niet kan plaatsvinden op grond van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zij zoveel als redelijkerwijs mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van de Overeenkomst zullen zoeken naar een voor Partijen aanvaardbare oplossing middels aanpassing van de Overeenkomst.

15.2. Indien Partijen het niet eens worden over de vraag of sprake is van gewijzigde omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW, is sprake van een geschil in de zin van artikel 16.

16. Geschillen.

16.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

16.2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van deze Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze Overeenkomst, met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen.

16.3. Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan rechtbank Oost-Brabant.

17. Verplichte kennisgeving.

17.1. De onderhavige overeenkomst kwalificeert als een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro, zodat van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien.

17.2. Exploitant is ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na ondertekening van de Overeenkomst door Partijen verplicht is om een kennisgeving van het sluiten van deze Overeenkomst te plaatsen in het plaatselijke huis-aan-huisblad met de bedoeling om degenen, die geen partij zijn bij deze Overeenkomst, te informeren over het feit dat deze Overeenkomst is gesloten.

17.3. Daarnaast is de Exploitant bekend met het feit dat een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage zal worden gelegd. Hierin is in ieder geval opgenomen een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de Overeenkomst, onder andere de locatie/adres, het bouwplan, de locatie-eisen, en het woningbouwprogramma.

17.4. Exploitant is ermee bekend dat eenieder een verzoek op grond van de Wet open overheid kan indienen bij het college van burgemeester en wethouders waarop laatstgenoemde een beslissing neemt welke onderhevig is aan bezwaar en beroep.

18. Interpretatie

18.1. Door ondertekening van deze Overeenkomst eindigt de Ontwikkelovereenkomst niet. Voor zover de Ontwikkelovereenkomst afwijkt van deze Overeenkomst, prevaleert hetgeen is in deze Overeenkomst is bepaald.

18.2. De Bijlagen waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen, vormen een integraal en onlosmakelijk deel van deze Overeenkomst.

18.3. De kopjes in deze Overeenkomst zijn slechts opgenomen ten behoeve van overzichtelijkheid en verwijzing, en niet ten behoeve van de uitleg van deze Overeenkomst.

18.4. In deze Overeenkomst:

(a) zijn verwijzingen naar overwegingen, artikelen en bijlagen verwijzingen naar overwegingen, artikelen en bijlagen van deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven;

(b) zullen woorden die het enkelvoud aangeven tevens het meervoud omvatten en vice versa;

(c) zullen woorden die een geslacht aangeven alle geslachten omvatten;

(d) worden woorden als "waaronder begrepen", "inclusief", "omvatten" of "met inbegrip van" gebruikt om aan te geven dat de opsomming waarop zij betrekking hebben niet limitatief is;

(e) is een verwijzing naar een tijdstip een verwijzing naar de tijdzone voor Amsterdam, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

18.5. Een bepaling van deze Overeenkomst mag niet ten nadele van een Partij worden uitgelegd enkel vanwege het feit dat die Partij verantwoordelijk was voor het opstellen van de desbetreffende bepaling.

18.6. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen een ouder en een jonger document of Overeenkomst prevaleert het bepaalde in het stuk van de meest recente datum. Indien sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en één of meer van haar Bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

19. Slotbepalingen

19.1. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de Bijlagen onverbindend zou(den) blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-verbindende bepalingen.

19.2. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

19.3. Alle mededelingen, kennisgevingen en dergelijke uit hoofde van deze Overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.

19.4. Indien in deze Overeenkomst wordt gesproken over de Gemeente, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het College, tenzij uitdrukkelijk vermeld is de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de Raad.

19.5. De considerans alsmede de volgende bij deze Overeenkomst gevoegde Bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, welke Bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlage 1.	Ontwikkelovereenkomst
Bijlage 2.	Eindontwerp (d.d. 9 februari 2023)
Bijlage 3.	Kaart exploitatiegebied
Bijlage 4.	Berekening plankosten
Bijlage 5.	Planschadeovereenkomst

Deze Overeenkomst is ondertekend in tweevoud identieke exemplaren.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Gemert-Bakel d.d. 23 mei 2023.

De Gemeente Gemert-Bakel

Namens deze

Dhr. Ing. M. S. van Veen

Burgemeester

[redacted]

Namens deze

[redacted]

Directeur

[redacted]

Ontwikkelovereenkomst kasteel Gemert

DE ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE GEMERT-BAKEL**, zetelend te (5421 CV) Gemert (Gemeente Gemert-Bakel), aan het Ridderplein 1, ter dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar wethouder, [redacted] handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2021, hierna te noemen: "de Gemeente"

en

de besloten vennootschap [redacted] gevestigd te (5421 CW) Gemert aan het Ridderplein 17, te dezen vertegenwoordigd door [redacted] directeur en enig aandeelhouder, hierna te noemen: "Initiatiefnemer",

hierna samen te noemen: "Partijen".

Considerans

i. Het Kasteel van Gemert is een kasteel dat zich bevindt in het centrum van Gemert. Het maakt integraal onderdeel uit van de geschiedenis van het dorp.

ii. De historische burcht en nabij gelegen historische hoofdgebouwen (het Kasteel) tezamen met de omliggende gronden (samen vormend het Kasteelcomplex) hebben laatstelijk gediend als klooster van de paters en broeders van de Congregatie van de Heilige Geest.

iii. Het Kasteel is een uniek gebouw en cultuurhistorisch erfgoed. Het is daarmee van belang voor zowel de gemeente Gemert-Bakel als de provincie Noord-Brabant. Het Kasteelcomplex is aangewezen als beschermde historische buitenplaats.

iv. Begin deze eeuw besloot de Congregatie van de Heilige Geest de paters en broeders elders te huisvesten.

v. In 2008/2009 en 2013 heeft de Raad kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van het Kasteelcomplex.

vi. In 2017 heeft de Congregatie van de Heilige Geest, na een ontwikkel-, consultatie- en verkoopproces, bekend gemaakt dat zij het Kasteelcomplex wenst te verkopen aan Initiatiefnemer.

vii. Initiatiefnemer heeft inmiddels de eigendom verworven van een aantal gedeelten van het Kasteelcomplex waaronder het Kasteel.

[redacted]

viii. Initiatiefnemer exploiteert een onderneming op het gebied van onder meer projectontwikkeling.

ix. Initiatiefnemer wenst het Kasteelcomplex te ontwikkelen tot onder meer appartementen, horeca en hotel en heeft daartoe het Masterplan (november 2019 opgesteld (hierna: Masterplan).

x. Voor de uitvoering van het Masterplan is zowel vanuit planologisch als cultuurhistorisch perspectief de medewerking van de Gemeente vereist.

xi. De Gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het Project in welk kader het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 september 2018 een belangenafweging en kaders omtrent de ontwikkellocaties heeft vastgesteld en de gemeenteraad op 8 november 2018 heeft besloten dat dit besluit in lijn is met de eerder door de raad m.b.t. het Kasteelcomplex genomen besluiten en meegegeven kaders.

xii. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 december 2019 een besluit genomen over het ingediende Masterplan waarin de initiatiefnemer zijn wensen kenbaar heeft gemaakt en de gemeenteraad heeft op 30 januari 2020 ingestemd met het Masterplan van BL Huisvesting (met een aantal restricties).

xiii. Partijen verklaren naar elkaar toe dat het Masterplan geen formele status heeft van een Structuurvisie of anderszins bindend document;

xiv. Belangrijk daarbij is voor de Gemeente dat in ieder geval bij de verdere ontwikkeling van het Project en de door haar daaraan te verlenen medewerking de betaling van verhaalbare kosten, die de Gemeente ter uitvoering van die medewerking moet maken, is verzekerd. Daarnaast dient de integraliteit van de herontwikkeling gewaarborgd te zijn.

xv. De gemeenteraad heeft d.d. 1 oktober 2020 op verzoek van Initiatiefnemer besloten tot het openstellen van de coördinatieregeling Wro.

xvi. Inmiddels is reeds voor Fase 1a en Fase 1b van het Project door Initiatiefnemer bij de Gemeente een omgevingsvergunning aangevraagd en is door het College een omgevingsvergunning voor Fase 1a en Fase 1b reeds verleend.

xvii. De omgevingsvergunning voor Fase 1a heeft een onherroepelijke status.

xviii. Bij Fase 1a en 1b is er een planschadeverhaalsovereenkomst en een ontwikkelovereenkomst gesloten om bepaalde (proces)afspraken met betrekking tot Fase 1a en Fase 1b vast te leggen;
In de ontwikkelovereenkomsten is de verplichting opgenomen dat het kasteelpark voor publiek openbaar toegankelijk moet worden gehouden. Voor fase 1a is dat minimaal 625 m2 en voor fase 1b minimaal 600 m2

[redacted]

Partijen hebben thans behoefte om bepaalde vervolg procesafspraken te maken vooruitlopend op definitieve afspraken over hun samenwerking bij de herontwikkeling van het Kasteelcomplex (hierna: Project).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Definities en begrippen

Beslisdocumenten	De documenten (in ieder geval het Ontwikkelingsplan en de Vervolgovereenkomst) die tezamen ter besluitvorming over de verdere ontwikkeling van een Fase aan Partijen wordt voorgelegd.
Bestemmingsplan:	Het door de organen van de gemeente Gemert-Bakel ten behoeve van de realisering van het Project te nemen planologische besluit om (een gedeelte van) het Project mogelijk te maken.
College:	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel.
Fase:	De uit de fasering volgende fases van ontwikkeling en realisatie van het Masterplan (zie artikel 3).
Herziene kaders:	De geherdefinieerde kaders van het Project zoals opgenomen in de concept reactie van burgemeester en wethouders aan BL Huisvesting (kenmerk SPP/MvdA/3517-2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 8 juli 2021
Kasteel:	De hoofdburcht en naastgelegen historische hoofdgebouwen op het Kasteelcomplex
Kasteelcomplex:	Het gehele complex dat gevormd wordt door het Kasteel, omliggende terreinen en bijbehorende gebouwen, zijnde tezamen het voormalig klooster van de Congregatie van de Heilige Geest.
Masterplan:	Het wensbeeld van de ontwikkelaar, herbestemming en transformatie Kasteel Gemert d.d. november 2019.
Raadsbesluiten:	Het besluit van 8 november 2018 tot vaststelling van het door het college op 25 september 2018 genomen besluit over het standpunt t.a.v. de ontwikkellocaties in lijn is met de eerder door de gemeenteraad m.b.t. het kasteel Gemert genomen besluiten

	en meegegeven kaders, waaronder tevens de Herziene kaders. **Bijlage 1 en 3** en het besluit van 30 januari 2020 tot vaststelling dat het door het college op 19 december 2019 genomen besluit over het Masterplan in lijn is met de eerder door de raad m.b.t. het kasteel Gemert genomen besluiten en meegegeven kaders. **Bijlage 2).**
Ontwikkelingsplan	Een plan als bedoeld in artikel 3 omvattende de relevante kaders en producten ter uitvoering en verdere besluitvorming omtrent een gedeelte van het Project.
Overeenkomst:	Deze voorovereenkomst.
Partijen:	De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk.
Planning	De procesplanning als bedoeld in artikel 4.4
Project:	De (her)ontwikkeling van het Kasteelcomplex overeenkomstig het Masterplan en binnen de kaders van de raadsbesluiten.
Programma:	Ruimtelijk programma gepresenteerd op 20 januari 2021 aan de adviesgroepen.
Raad:	De gemeenteraad van Gemert-Bakel
Vervolgovereenkomst	Een bij het Ontwikkelingsplan behorende overeenkomst ter waarborging van de goede uitvoering van het Ontwikkelingsplan, tevens zijnde een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro
Werkgroep:	Een Werkgroep als bedoeld in artikel 6 van deze Overeenkomst

2. Onderwerp en doelstellingen

2.1. Deze Overeenkomst ziet op het vastleggen van kaders en procesafspraken tussen Partijen ten aanzien van hun samenwerking rondom het Project om aldus per één of meerdere Fasen te komen tot een gedetailleerd ontwikkelingsplan en bijbehorende afspraken.

2.2. Het doel van de Overeenkomst is:

(a) in een vroegtijdig stadium van het Project de integraliteit van de herontwikkeling en het kostenverhaal te waarborgen;

(b) het creëren van ruimte voor de Initiatiefnemer voor gefaseerde ontwikkeling;

(c) het opstellen van kaders en procesafspraken voor de gefaseerde ontwikkeling van het Project conform het Masterplan en Raadsbesluiten;

3. Uitgangspunten samenwerking

3.1. Partijen nemen bij hun samenwerking tot uitgangspunt dat:

(i.) de herontwikkeling steeds dient te passen binnen de (herziene) Kaders zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021;

(ii.) vast staat dat bij de herontwikkeling van het Kasteelcomplex (Project) zowel Gemeente als Initiatiefnemer belang hebben;

(iii.) de Initiatiefnemer verantwoordelijk is en tot taak heeft het Project voor haar rekening en risico te exploiteren;

(iv.) de Gemeente het Project - voor zover passend binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders - faciliteert door het verlenen van de publiekrechtelijke medewerking;

3.2. Met het oog op de goede ontwikkeling en realisatie van het Project zal bij de ontwikkeling en realisatie van het Project een fasering worden gehanteerd, waarbij de afzonderlijke gedeelten van het Kasteelcomplex tot ontwikkeling worden gebracht. De afspraken en voorwaarden vastgelegd in deze overeenkomst vormen de basis c.q. zijn het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de fases en zullen, indien Partijen dit noodzakelijk achten, nader uitgewerkt worden in per Fase te sluiten ontwikkelovereenkomsten.

3.3. De herontwikkeling van het kasteelcomplex is opgedeeld in onderstaande deelprojecten c.q. fases:

Projecten	Omschrijving	Ruimtelijk Programma *1)
Totaalplan	Masterplan, functiekaart, herdefinieerde kaders	Wonen, Maatschappelijk (museum), Groen, Parkeren, Horeca (restaurant/Hotel/B&B/Congres)
Fase 1a	Hoofdburcht	9 appartementen
Fase 1b	Voorburcht, Jezuïetenvleugel, Donjon, tijdelijk parkeren en tijdelijke bouwbrug	8 appartementen en 32 hotelkamers, restaurant en museum
Fase 1c	Poortgebouw bestaand	Bar/keuken/restaurant: 125 m2 6 Bed & Breakfast
Fase 1d	Tijdelijk parkeren en definitief parkeren	Minimaal 202 parkeerplaatsen
Fase 2a	Ommuurde Tuin	14 woningen
Fase 2b	De Haag en de Landerijen	3 boerderijwoningen

Fase 2c	Parkeergarage en Wellness	- 75 parkeerplaatsen -fundament Kapel en Kassen Spa/Welness/Gym: 350 m2
Fase 2d	Neerhof, uitbreiding Poortgebouw	Uitbreiding Brainport paviljoen: 285 m2 Uitbreiding Restaurant: 110 m2 en 3 Bed & Breakfast
Fase 3a	Bomencarré	39 appartementen, bovengrondse situatie conform [redacted] en aangevuld met ondergrondse situatie totaal BVO 3.600 m2 (3 bouwlagen, hoogte 7,5 m vanaf huidige maaiveld, binnen de kroonprojectie.
Fase 3b	Kasteelplein/Kapel/uitbreiding Hotel	-kasteelplein horeca: Uitbreiding hotel: 40 kamers
Fase 3c	Transformatie kasteelpark	Naar een romantisch wandelpark

*1) De concrete invulling is afhankelijk van de advisering van de adviesgroepen op basis van de door gemeenteraad op 8 juli 2021 vastgestelde geherdefinieerde kaders. Aan dit programma kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

4. Organisatie- en overlegstructuur

4.1. Partijen zullen ter uitvoering van deze Overeenkomst samenwerken in de vorm van een Projectorganisatie. Partijen streven naar continuïteit in de Projectorganisatie en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners.

4.2. De Projectorganisatie bestaat uit een Bestuurlijk Overleg en een Werkgroep.

4.3. Het Bestuurlijk Overleg bestaat uit bestuurder/directie van Partijen. Wie namens Partijen aan het Bestuurlijk Overleg deelneemt, wordt in nader overleg tussen Partijen bepaald. Het portefeuille houdend lid van het college van burgemeester en wethouders zal optreden als voorzitter van het Bestuurlijk Overleg.

4.4. Het Bestuurlijk Overleg heeft tot taak de voortgang van het Project te bewaken teneinde de doelstellingen van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 2 te kunnen realiseren. Concreet betekent dit dat het Bestuurlijk Overleg onder andere zorg draagt voor:

a. de algehele coördinatie van de uitvoering van de werkzaamheden die in het kader van deze Overeenkomst dienen te worden verricht;
b. de bevordering van de juiste gang van zaken, de coördinatie en de handhaving van de in overleg met initiatiefnemer opgestelde Planning zodanig dat onnodige vertragingen worden voorkomen;
c. partijen streven er naar te besluiten op de aanvragen van de ruimtelijke procedures die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Project op grond van de huidige wet- en regelgeving (waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wabo);
Het voorontwerp bestemmingsplan moet vóór 1 december 2021 zijn ingediend bij het bevoegde gezag én door het bevoegde gezag akkoord zijn bevonden het onderling informeren van Partijen en hun organen over de voortgang van het Project;
e. het voeren van afstemmingsoverleg met omwonenden, belangengroeperingen alsmede met andere overheden;
f. het zoveel mogelijk voorkomen en oplossen van meningsverschillen dan wel (dreigende) geschillen tussen Partijen.

4.5. Het Bestuurlijk Overleg komt bijeen zo vaak als de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Project zulks vereist. Partijen streven in eerste instantie naar een vergaderfrequentie van 1 maal per kwartaal en voorts zodra een Partij zulks (gemotiveerd) noodzakelijk oordeelt.

4.6. In de Werkgroep zullen vertegenwoordigers van beide Partijen zitting hebben. In ieder geval zullen aan de Werkgroep deelnemen de projectleiders van Partijen.

4.7. De Werkgroep heeft onder meer tot taak:

- uitvoering geven aan de besluiten van het Bestuurlijk Overleg;
- het begeleiden van de voortgang van het Project;
- de advisering aan het Bestuurlijk Overleg omtrent voor te stellen wijzigingen van het Project;
- het voorbereiden van besluitvorming binnen de bevoegde organen van Partijen;
- advisering en afstemming van (ruimtelijke) plannen, visies, ontwerpen, vergunningaanvragen, procedures e.d.

4.8. De Werkgroep zal periodiek volgens een door de leden van de Werkgroep op te stellen schema bijeenkomen en steeds zodra een Partij zulks (gemotiveerd) noodzakelijk oordeelt.

4.9. De Projectorganisatie neemt geen besluiten die Partijen binden, maar bereid uitsluitend de besluitvorming door de bevoegde organen van Partijen voor. Partijen streven naar consensus en besluiten zijn slechts voor Partijen bindend indien de bevoegde organen van beide Partijen met een besluit instemmen.

5. Kaders en nadere afspraken Fase 1c e.v.

5.1. Partijen leggen per Fase de inhoudelijke documenten en hun nadere afspraken voor die Fase vast in een Ontwikkelingsplan en een Vervolgovereenkomst.

5.2. Het Ontwikkelingsplan zal door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer worden vervaardigd. De Vervolgovereenkomst zal door de Gemeente worden vervaardigd. Het Ontwikkelingsplan en de Vervolgovereenkomst samen dienen per Fase te verzekeren dat voor de betreffende Fase(s) een ruimtelijk en financieel afgeronde (haalbare) ontwikkeling plaatsvindt, wat betekent dat de Fase:

- voor Initiatiefnemer financieel haalbaar ontwikkeld kan worden;
- de economische en planologische uitvoerbaarheid vast staat;
- voor de Gemeente het kostenverhaal is verzekerd.

5.3. Het Ontwikkelingsplan dient te passen binnen de uitgangspunten als bedoeld in artikel 3 van deze Overeenkomst en voldoende inzicht te geven in de haalbaarheid van de betreffende Fase en dient uit te monden in een ontwerp voor het besluit tot een Planologische Grondslag.

5.4. Initiatiefnemer zal conform een nader op te stellen planning voor ieder Fase een voorstel voor het Ontwikkelingsplan bij de Gemeente indienen, dat past binnen het Project bedoelde uitgangspunten en bestaande uit (tenminste):

- Concept-voorontwerp bestemmingsplan, incl.:
  - ruimtelijke onderbouwing
  - stedenbouwkundig plan
  - inrichtingsplan
  - beeldkwaliteitsplan
  - rapportages milieukundige onderzoeken (met inbegrip van stikstof), deelplanning, onderbouwing financiële/economische haalbaarheid en voorts (facultatief) uit eventueel voor de Fase relevante aspecten, zoals (maar niet beperkt tot):
- onderbouwing verkeerskundig plan (waaronder opgenomen parkeren)
- archeologie en cultuurhistorie- onderzoek
- flora en fauna (natuur)- onderzoek
- onderzoek naar water(huishouding)
- etc.

5.5. Na ontvangst van een voorstel voor een Ontwikkelingsplan, zal de Gemeente:

- Het door Exploitant opgestelde Ontwikkelingsplan en haar onderdelen beoordelen op passend binnen de in artikel 3 bedoelde uitgangspunten alsmede op volledigheid en juistheid gelet op de geldende regelgeving;
- De ontwerp-Vervolgovereenkomst opstellen.

5.6. In het geval het Ontwikkelingsplan een 'aangewezen bouwplan' ex artikel 6.12 lid 1 Wro en artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omvat, zal de Gemeente een cijfermatige onderbouwing opstellen van een door Initiatiefnemer aan de Gemeente

verschuldigde exploitatiebijdrage, zijnde de vergoeding voor de door de Gemeente te verhalen kosten ex afd. 6.4 Wro. In het bijzonder ziet de verschuldigde exploitatiebijdrage op de vergoeding van de inzet van het gemeentelijk apparaat en de kosten voor de inbreng, begeleiding en toetsing van het Ontwikkelingsplan en het opstellen van de Vervolgovereenkomst (gemeentelijke plankosten). Uitgangspunt daarbij is de geldende ministeriële regeling (plankostenscan). In het geval het Ontwikkelingsplan geen 'aangewezen bouwplan' ex artikel 6.12 lid 1 Wro omvat, zal de Gemeente voor haar medewerking aan de Planologische Grondslag toepassing geven aan de geldende legesverordening.

In onderstaande tabel is de onderverdeling opgenomen in de hiervoor bedoelde "aangewezen bouwplannen" en de overige bouwplannen waarop 6.12 lid 1 Wro niet van toepassing is:

Totaalplan	**Masterplan, functiekaart, herdefinieerde kaders**	**Wonen, Maatschappelijk (museum), Groen, Parkeren, Horeca (restaurant/Hotel/B&B/Congres)**	
Fase 1a	Hoofdburcht	9 appartementen	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 1b	Voorburcht, Jezuïetenvleugel, Donjon, tijdelijk parkeren en tijdelijke bouwbrug	8 appartementen en 32 hotelkamers, restaurant en museum	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 1c	Poortgebouw bestaand	Bar/keuken/restaurant: 125 m2 6 Bed & Breakfast	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 1d	Tijdelijk parkeren en definitief parkeren	Minimaal 202 parkeerplaatsen	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 2a	Ommuurde Tuin	14 woningen	- Bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 2b	De Haag en de Landerijen	3 boerderijwoningen	- Bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 2c	Parkeergarage en Wellness	- 75 parkeerplaatsen -fundament Kapel en Kassen Spa/Welness/Gym: 350 m2	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 2d	Neerhof, uitbreiding Poortgebouw	Uitbreiding Brainport paviljoen: 285 m2 Uitbreiding Restaurant: 110 m2 en 3 Bed & Breakfast	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 3a	Bomencarré	39 appartementen, bovengrondse situatie conform Wessel de Jonge en aangevuld met ondergrondse situatie totaal BVO 3.600 m2 (3 bouwlagen, hoogte 7,5 m vanaf huidige maaiveld, binnen de kroonprojectie.	- Bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 3b	Kasteelplein/Kapel/uitbreiding Hotel	-kasteelplein horeca Uitbreiding hotel: 40 kamers (totaal <1000 m2)	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; - Planschadeovereenkomst - Leges
Fase 3c	Transformatie kasteelpark	Naar een romantisch wandelpark	- Geen bouwplan in het kader van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening;

Partijen ondersteunen elkaar in hun taken en spannen zich, met inachtneming van artikel 8 van deze overeenkomst in, om voor iedere fase overeenstemming te bereiken over het Ontwikkelingsplan en Vervolgovereenkomst rekening houdend met het Programma ter realisatie van het Project met in achtneming van de in artikel 3.3 opgenomen voetnoot.

Ingeval door (een) belemmering(en) van publiekrechtelijke aard een ongewijzigde uitvoering van een voorgenomen project onmogelijk maakt, zullen partijen met elkaar in overleg treden en

zich inspannen om door aanpassing/wijziging van het voorgenomen project de bedoelde belemmering(en) weg te nemen.

Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden verstaan:

a. de gevolgen van ingediende adviezen van de adviesgroepen, inspraakreacties, zienswijzen, bezwaarschriften of beroepen tegen (een) (voorgenomen) beslissing(en) van de gemeente
b. de gevolgen van beslissingen van hogere en/of andere overheden in zake;
c. de eventuele uitspraken van de rechterlijke macht.

In geval het Programma ter realisatie van het Project naar aanleiding van de bovenstaande punten onder a. tot en met c. in overleg met Partijen wordt gewijzigd is artikel 5.6 van deze overeenkomst onverkort van toepassing. De gemeente zal bij een voorgestelde wijziging altijd toetsen aan het publiekrechtelijke kader conform de bevoegdheden van de gemeente. Het verder opknippen dan wel (onder)verdelen in welke vorm dan ook van de opgenomen fasering in tabel 5.6 is uitgesloten.

5.7. Indien in een Fase naast plankosten tevens sprake is van andere verhaalbare kosten van grondexploitatie, waaronder door de Gemeente verschuldigde tegemoetkomingen in planschade die het gevolg zijn van een Planologische Grondslag voor het Project, is Initiatiefnemer gehouden deze tevens aan de Gemeente te voldoen op een in de Vervolgovereenkomst overeen te komen wijze.

5.8. De Gemeente zal zich op verzoek van Initiatiefnemer inspannen – voor zover dat tot haar mogelijkheden behoort – om de haalbaarheid van het Ontwikkelingsplan danwel het Project als zodanig te ondersteunen middels onderzoeken van subsidiemogelijkheden, gemeentelijke bijdragen, bijdragen in natura en/of medewerking van andere overheden, in het bijzonder maar niet beperkt tot de Provincie Noord-Brabant. Voor zover van toepassing op basis van een door initiatiefnemer in te dienen aanvraag en/of verzoek.
Eventuele gemeentelijke financiële bijdrage(n) /subsidie(s) zullen beoordeeld worden op basis van een concreet onderbouwde aanvraag en ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

5.9. Partijen zullen tevens in de Vervolgovereenkomst vastleggen op welke wijze de betaling van de exploitatiebijdrage, in het kader van afdeling 6.4 Wro , elke Fase door Initiatiefnemer aan de Gemeente wordt verzekerd conform de tabel uit artikel 5.6. Partijen informeren elkaar over en weer over de op te stellen onderdelen van het Ontwikkelingsplan een Vervolgovereenkomst binnen de Werkgroep.

5.10. Partijen streven er naar binnen een maand na indiening van een voorstel voor een Ontwikkelingsplan door Exploitant definitieve concepten van het Ontwikkelingsplan en de Vervolgovereenkomst gereed te hebben.

5.11. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke

besluitvormingsproces over de planologische maatregel. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

6. Besluitvorming Ontwikkelingsplan en Vervolgovereenkomst

6.1. Nadat de definitieve concepten van het Ontwikkelingsplan en de Vervolgovereenkomst in de Werkgroep zijn vastgesteld zullen deze samen in één (1) Beslisdocument ter besluitvorming aan de bevoegde organen van Partijen wordt voorgelegd.

6.2. Ieder van Partijen besluit uiterlijk binnen vier (4) weken na afronding van het Beslisdocument of zij – waar het de Gemeente betreft tot de bevoegdheid van het College behoort- van mening is dat de ontwikkeling van de betreffende Fase op basis van het Ontwikkelingsplan en de Vervolgovereenkomst haalbaar en uitvoerbaar is.

6.3. Indien één of beide van Partijen niet (volledig) van mening is dat de ontwikkeling van de betreffende Fase op basis van het Ontwikkelingsplan en de Vervolgovereenkomst haalbaar en uitvoerbaar is, zullen Partijen binnen het Bestuurlijk Overleg gedurende vier (4) weken, te rekenen vanaf de besluitvorming als bedoeld in vorige lid, overleggen hoe alsnog tot een Beslisdocument kan worden gekomen, dat wel haalbaar is. Indien dat overleg slaagt, zullen de aangepaste onderdelen van het Beslisdocument aan elk van de Partijen opnieuw ter instemming worden voorgelegd.

6.4. Indien één of beide Partijen, ook na de in artikel 8.1 geleverde inspanning, van mening blijft/blijven dat de ontwikkeling van de betreffende Fase op basis van het Ontwikkelingsplan en de Vervolgovereenkomst niet haalbaar en uitvoerbaar is, eindigt de inspanningsverplichting van de Gemeente ter zake van het verlenen van medewerking tot realisatie van de betreffende Fase. Dit laat onverlet de wettelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente terzake in het geval Exploitant alsnog een verzoek om bestemmingsplanwijziging zal (willen) doen.

7. Gevolgen besluitvorming

7.1. Indien beide Partijen met een Beslisdocument hebben ingestemd, zullen beide Partijen de Vervolgovereenkomst binnen 2 weken ondertekenen.

7.2. De Gemeente heeft alsdan de verplichting tot het overeenkomstig de Vervolgovereenkomst in procedure brengen van een ontwerp Bestemmingsplan en/of het in behandeling nemen van aanvragen om omgevingsvergunningen ten behoeve van de betreffende Fase, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp Bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende

procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt. Het betreft nadrukkelijk geen resultaatverplichting.

8. Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente

8.1. De Gemeente zal zich, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, inspannen de realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken.

8.2. Binnen 2 maanden nadat in de Werkgroep is vastgesteld dat voor een Fase door beide Partijen is ingestemd met een Beslisdocument zal het College het ontwerpbesluit voor de Planologische Grondslag op de in de wet bepaalde wijze in procedure brengen.

De Gemeente zal, voor zover één van haar organen daartoe het bevoegde orgaan is, op voortvarende wijze haar medewerking verlenen aan de verlening van vergunningen en/of ontheffingen, welke benodigd zijn voor het Project en/of onderdelen daarvan, waartegenover Initiatiefnemer zich ertoe verbindt steeds ontvankelijke vergunningsaanvragen voor dergelijke vergunningen en/of ontheffingen tijdig bij de daartoe bevoegde organen in te dienen.

8.3. Deze Overeenkomst verleent op geen enkele wijze publiekrechtelijke toestemming voor de (her)ontwikkeling en stelt deze ook niet in het vooruitzicht. De Gemeente behoudt ter zake van de publiekrechtelijke procedures en besluitvorming als genoemd in deze Overeenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De in deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente heeft daarmee het karakter van een inspanningsverplichting. Dit houdt in dat geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien de Gemeente aan voornoemde inspanningsverplichting heeft voldaan, maar het handelen naar de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften, regelgeving of dwingende aanwijzingen van hogere overheden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze Overeenkomst.

8.4. Deze Overeenkomst duurt tot voor de laatste Fase een Beslisdocument is vastgesteld doch uiterlijk tot 1-1-2030.

8.5. De in het vorige lid genoemde einddatum kan in gezamenlijk overleg tussen Partijen worden gewijzigd, welke wijziging moet blijken uit een door beide Partijen getekend document.

9. Tussentijdse beëindiging

9.1. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn of zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te

ontbinden wanneer Exploitant in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of zijn rechten zonder schriftelijke toestemming als bedoeld in artikel 13 overdraagt of inbrengt aan/in een andere persoon of rechtspersoon, een en ander onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding, rente en kostenvergoeding.

9.2. Partijen zijn ieder voor zich gerechtigd deze Overeenkomst tussentijds middels een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de andere Partij te beëindigen, vanaf het moment dat Partijen hebben vastgesteld dat de situatie als bedoeld in artikel 7 lid 4 van deze Overeenkomst zich voordoet.

9.3. Indien één van Partijen, ondanks behoorlijke schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van onderhavige overeenkomst, is de andere Partij bevoegd deze overeenkomst na rechterlijke tussenkomst middels opzegging te beëindigen, onverminderd het recht op nakoming, ontbinding volgens de wet en / of schadevergoeding te vorderen van de Partij die aanleiding gaf tot de beëindiging.

9.4. De bevoegdheid tot beëindiging in geval één der Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van diens verplichtingen, is niet van toepassing indien de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

10. Overdracht contractpositie

10.1. Initiatiefnemer is uitsluitend gerechtigd na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of ten dele over te dragen aan / in te brengen in een andere persoon of rechtspersoon, behoudens voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, welke goedkeuring de Gemeente slechts bindt indien deze schriftelijk is verleend. De Gemeente beslist over de goedkeuring binnen één maand na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door de Gemeente is ontvangen.

10.2. De Gemeente zal haar in het eerste lid bedoelde goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden.

11. Toepasselijk recht / geschillen

11.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing

11.2. Ieder geschil voortvloeiende uit deze Overeenkomst wordt voorgelegd aan de bevoegde rechter.

12. Bevoegd orgaan van de Gemeente

12.1. Tenzij anders bepaald is het bevoegde orgaan van de Gemeente bij deze Overeenkomst burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel.

12.2. De Overeenkomst laat de bevoegdheden van de raad van de gemeente Gemert-Bakel onverlet.

13. Diversen

13.1. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zou(den) blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen tussen Partijen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet-verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze Overeenkomst – afwijken van de niet-verbindende bepalingen.

13.2. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen een ouder en een jonger document of Overeenkomst prevaleert het bepaalde in het stuk van de meest recente datum. Indien sprake is van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en één of meer van haar bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

13.3. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter vergroting van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

13.4. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

13.5. Alle mededelingen, kennisgevingen en dergelijke uit hoofde van deze Overeenkomst dienen schriftelijk plaats te vinden.

13.6. Indien in deze Overeenkomst wordt gesproken over de Gemeente, wordt daarmee bedoeld de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van het college van burgemeester en wethouders, tenzij uitdrukkelijk vermeld is de medewerking c.q. goedkeuring c.q. toestemming van de gemeenteraad.

De considerans alsmede de volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, die als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt.

14. Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde, dat de Raad van de Gemeente Gemert-Bakel op 8 juli 2021:

- het Programma van Eisen Ruimte Kasteel Gemert vaststelt,
- het Erfgoedkader Kasteel Gemert vaststelt;
- Instemt met de concept reactie van Burgemeester en Wethouders aan BL Huisvesting (kenmerk SPP/MvdA/3517-2018);

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt te **Gemert** op **9 juli 2021**

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage 2

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Presentatie omgevingsdialoog
9 februari 2023
Eindontwerp Kasteel Gemert

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

AGENDA

1. Welkom
2. Heads up & terugblik
3. Hotel Kasteel Gemert Eindhoven
   Curio Collection by Hilton
4. Samenhang & beleving Kasteel
5. Kasteelpark
6. Hotelplan & Poortgebouw
7. Ommuurde Tuin & de Haag

Vragenronde en reacties

8. Parkeren en verkeer
9. Planning procedures
10. Uitvoering

Vragenronde en reacties

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Omgevingsdialoog [redacted] Kasteel Gemert

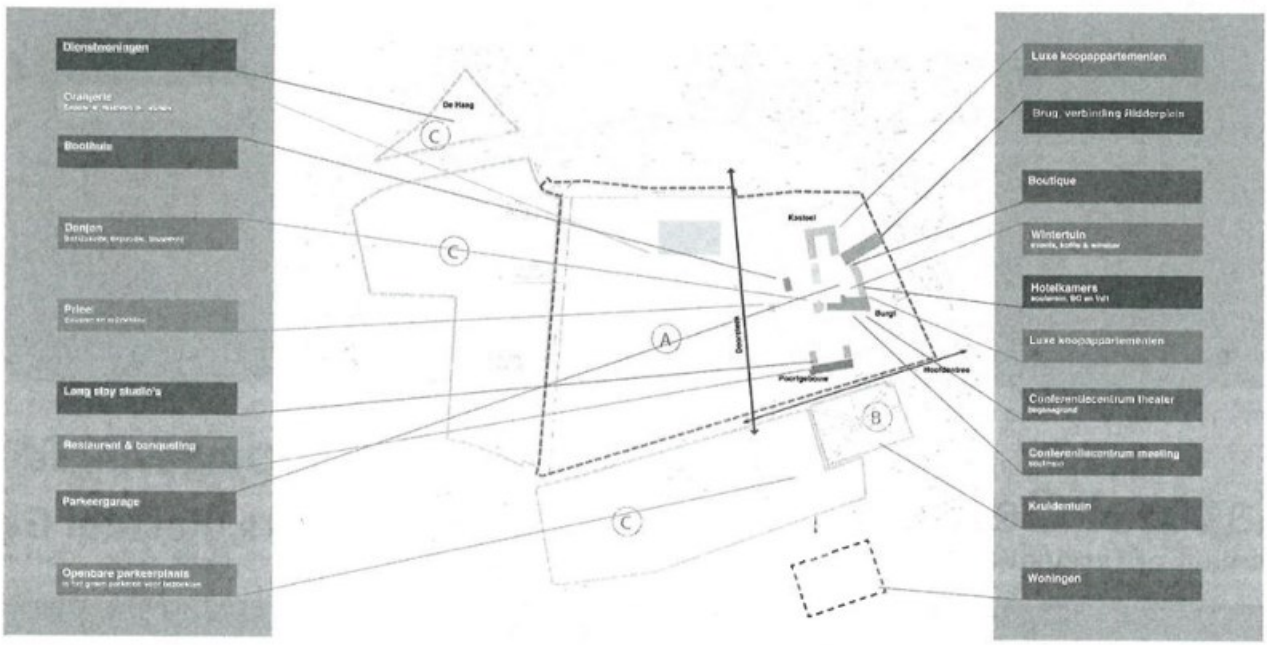
[redacted]

Heads up & terugblik

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

1. Enerverende vijf jaar
2. Ongewijzigde uitgangspunten
3. 5 jaar in kengetallen & beeld

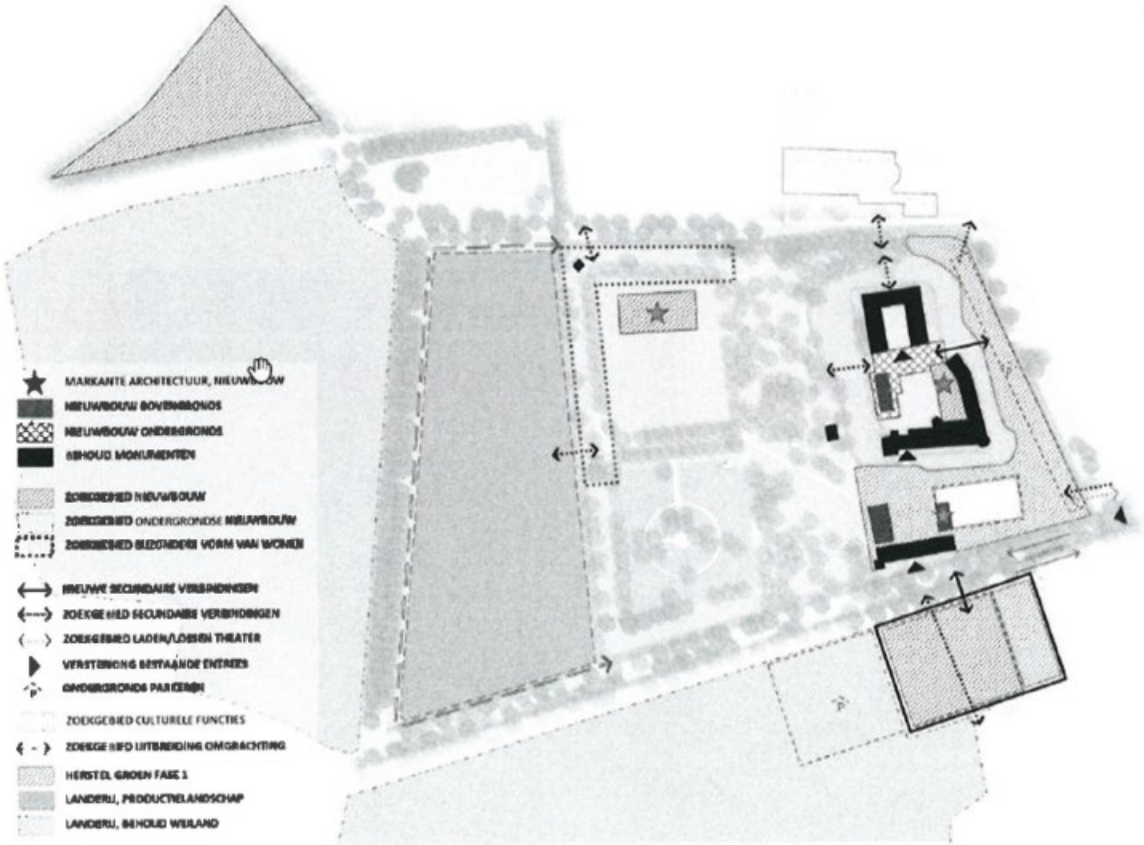
2018



Enerverende vijf jaar

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

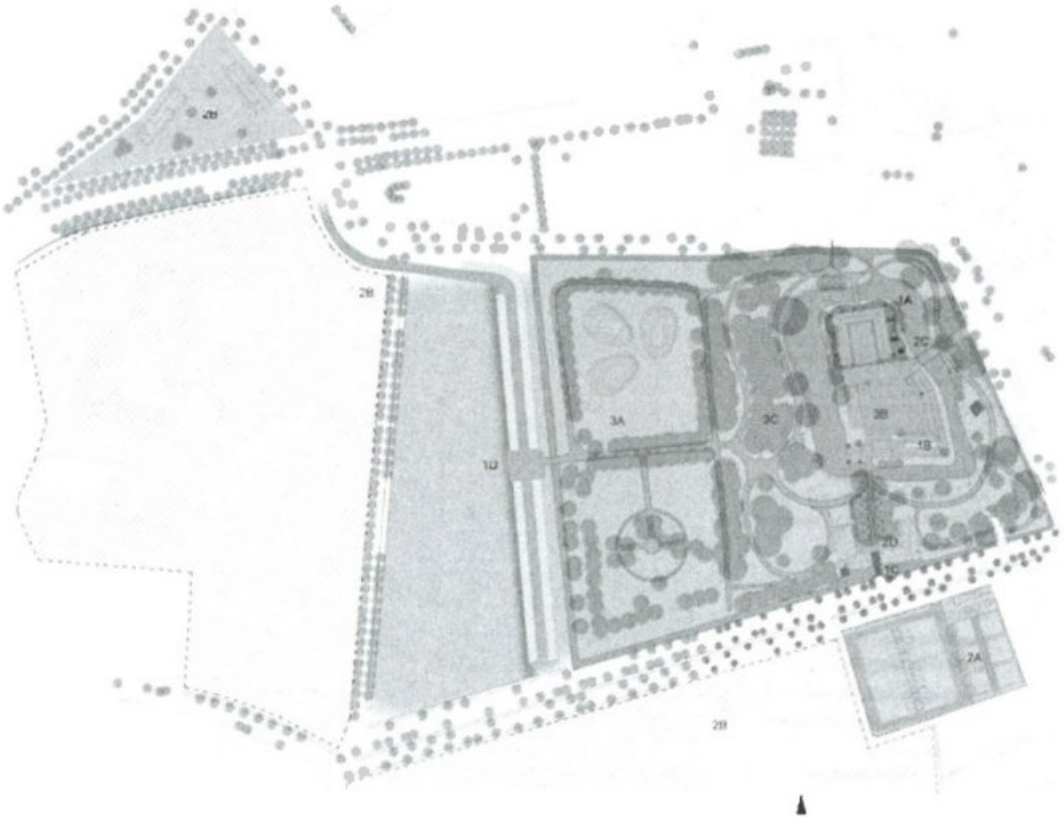
Van Masterplan 2019 >>>> Naar masterplan 2021 >>>> eindontwerp 2023



Enerverende vijf jaar

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Van Masterplan 2019 >>>> Naar masterplan 2021 >>>> eindontwerp 2023



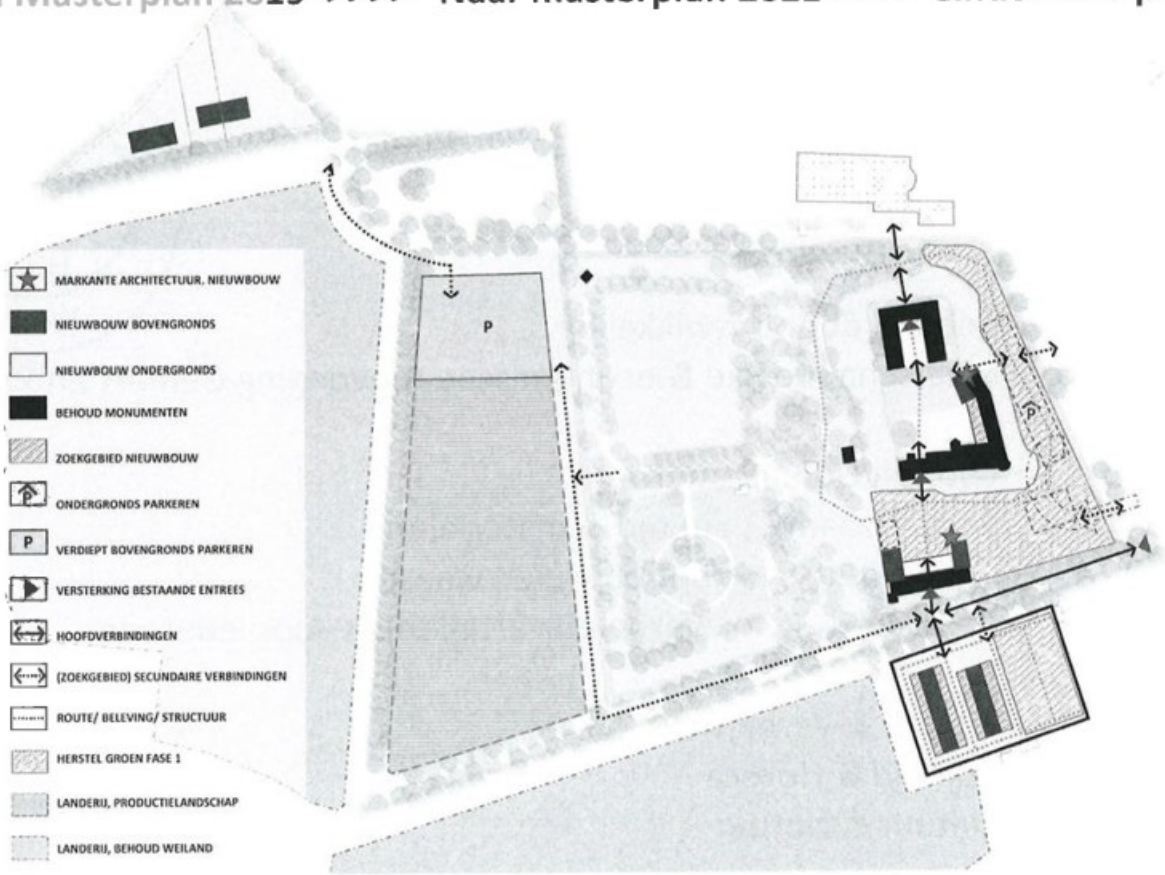
Legenda

1A - Hoofdburcht
1B - Voorburcht/Bezuidenvleugel/Donjon
1C - Poortgebouw
1D - Tijdelijk en definitief parkeren
2A - Ommuurde tuin
2B - De Haag en Landerijen
2C - Parkeergarage en Wellness
2D - Neerhof
3A - Boomcarrees
3B - Kasteelplein/Rafter uitbreiding Hotel
3C - Transformatie Kasteelpark

Enerverende vijf jaar

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

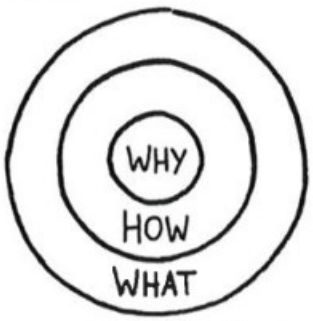
Van Masterplan 2019 >>>> Naar masterplan 2021 >>>> eindontwerp 2023



Ongewijzigde uitganspunten

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Passend binnen ontwikkelperspectief, erfgoed- en ruimtelijk kader



1. Waarom > Behoud door ontwikkeling
   > Maatschappelijke & economische toevoeging Gemert en Provincie

2. Hoe > Voor en Door Gemert
   - Duurzaam ; in tijd & materialen
   - Kwaliteit ; het omrijden waard
   - Ervaren ; verhalen vertellen en voor iedereen

3. Wat > Wonen & Verblijven
   > Vrijetijd & Horeca
   > Cultuur & Natuur

Vijf jaar in kengetallen & beeld

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Deelplan Kasteelcomplex	Functie	Masterplan 2019 aantal	Masterplan 2021 aantal	Eindontwerp 2023 aantal
1A Hoofdburcht	Woningen	12	9	7
	Hotelkamers			8
1B Voorburcht, Jezuitenvleugel en Donjon	Woningen	10	8	5
	Hotelkamers	35	32	45
1C Poortgebouw	Hotelkamers	6	6	6
2A Ommuurde Tuin	Woningen	15	14	13
2B De Haag	Woningen	18	18	3
2C Wellness en parkeergarage	Wellness en parkeergarage	x	x	x
2D nieuwbouw Neerhof	Hotelkamers	3	3	0
3A Bomencarre	Woningen	24	35	0
3B Uitbreiding Hotel kasteelplein	Hotelkamers	10	10	5
Parkeren	**Functie**	**aantal**	**aantal**	**aantal**
Ommuurde tuin	Ondergronds/bovengronds	260	93	16
Tussen de grachten	Ondergronds	50	40	62
Bomencarre	Ondergronds		39	
Landerijen	Halfverdiepd			80
De Haag	Bovengronds	33	33	6
Schabbert	Bovengronds		78	
Aantal parkeerplaatsen	**minus 179**	**343**	**283**	**164**
Aantal woningen	**minus 56**	**79**	**84**	**28**
Aantal hotelkamers	**plus 10**	**54**	**51**	**64**

5 jaar in kengetallen & beeld

- uitbreiding Hotel Jezuïeten vleugel

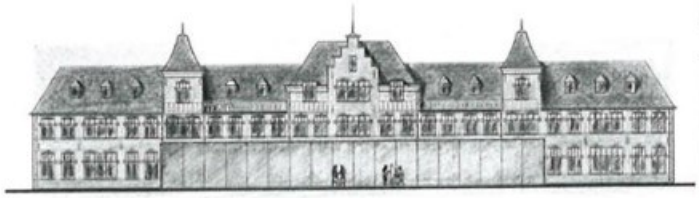
Kasteel Gemert
Domain of Fascination

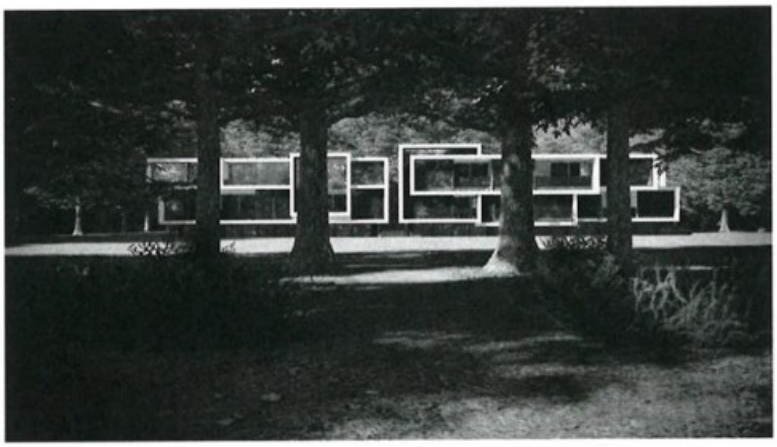
Kasteel Gemert
Domain of Fascination

5 jaar in kengetallen & beeld

- **Bomen carré**

Noordgevel

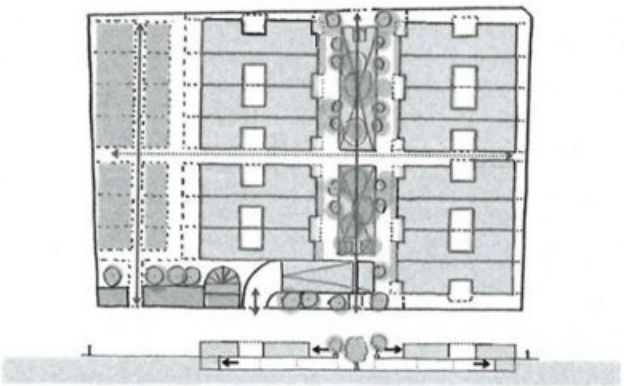




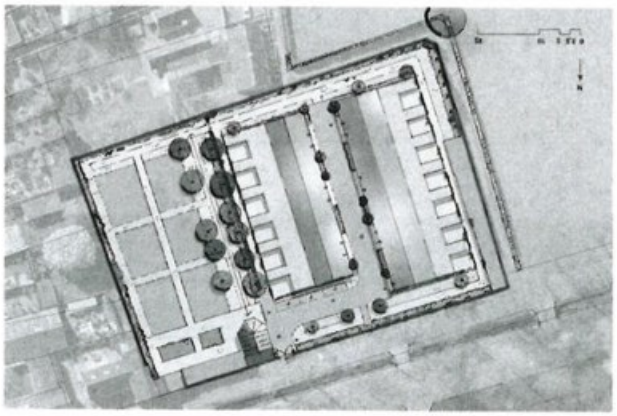
5 jaar in kengetallen & beeld

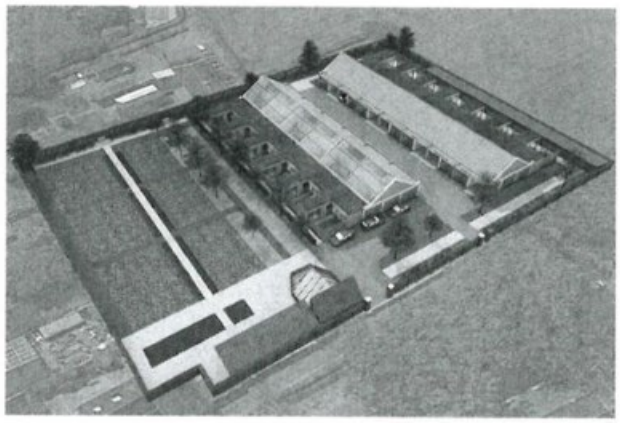
Kasteel Gemert
Domain of Fascination

- **Ommuurde Tuin**



15 woningen en 93 parkeerplaatsen



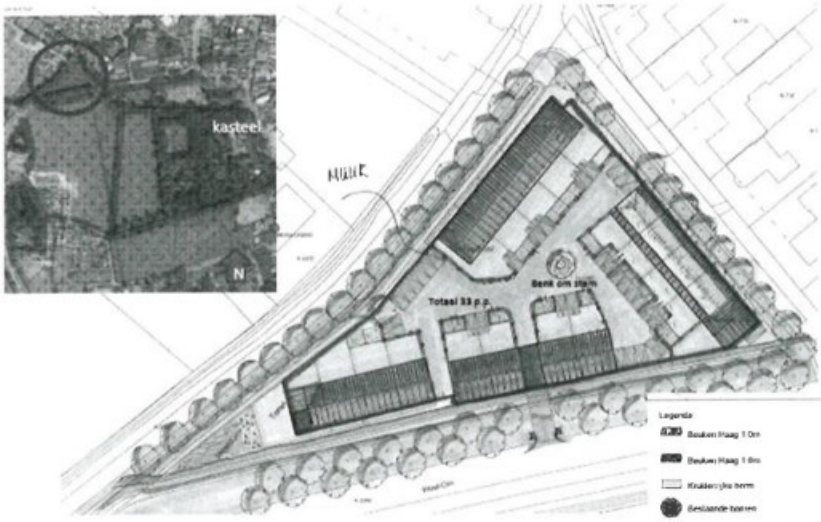


13 woningen en 16 parkeerplaatsen

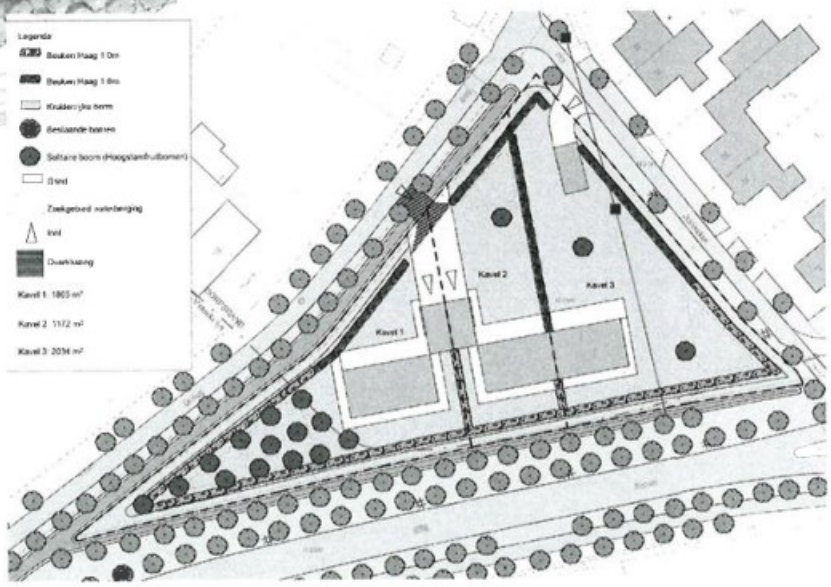
5 jaar in kengetallen & beeld

- **De Haag**

Kasteel Gemert
Domain of Fascination



18 woningen en 33 parkeerplaatsen



3 woningen en 6 parkeerplaatsen

Kasteel Gemert Eindhoven
Curio Collection by Hilton

Hilton

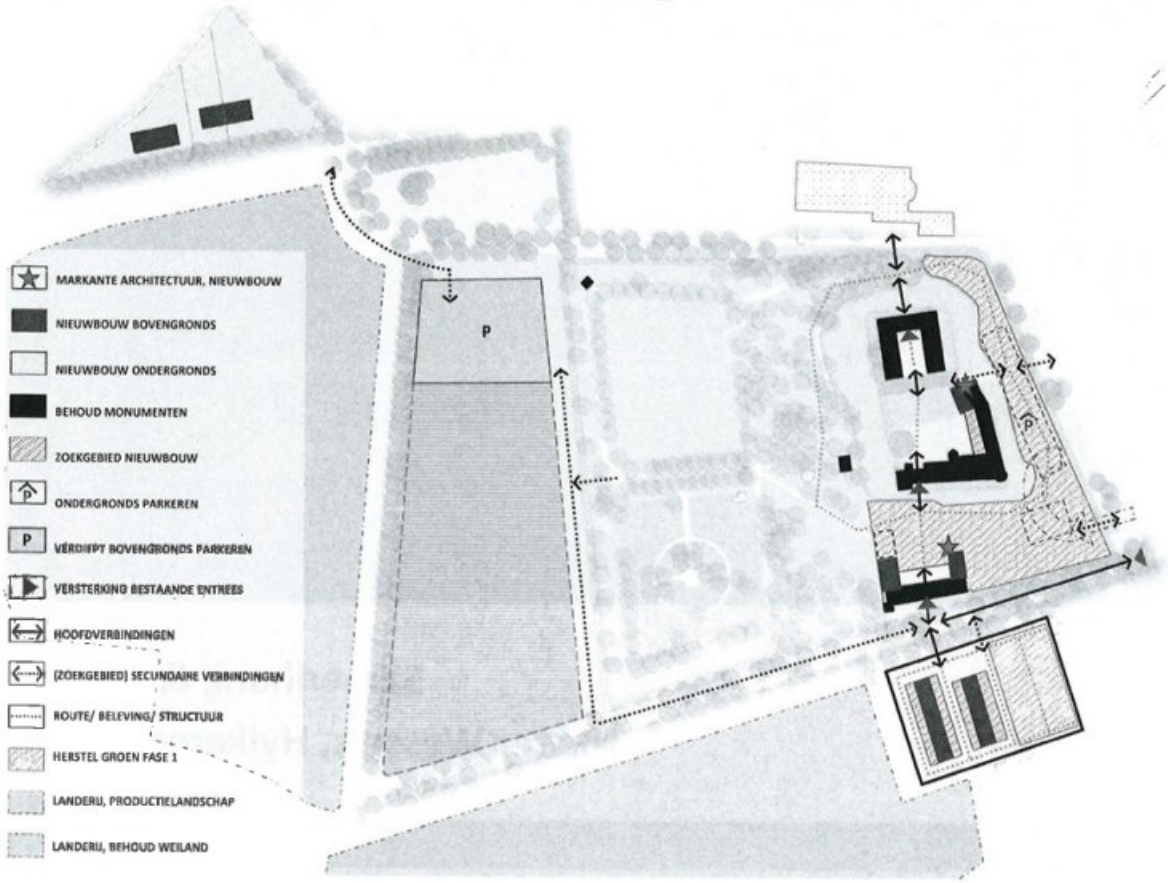
Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Samenhang & beleving

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Eindontwerp

Samenhang door beleving kasteel



Herstel hoofdstructuur
- Droge gracht
- Vlak en open kasteelplein
- Aanbouwen Neerhof
- Structuur en herstel functie moestuin
- Landschapstuin

Hoofdroute/ Seqentie van hoven
- Hek/ Kasteellaan
- Poortgebouw (en moestuin)
- Neerhof/ Kastanjelaan
- Donjon/ Voorburcht
- Kasteelplein (besloten naar Ridderplein)
- Brug - Droge gracht
- Court
- Hoofburcht
- Kerk

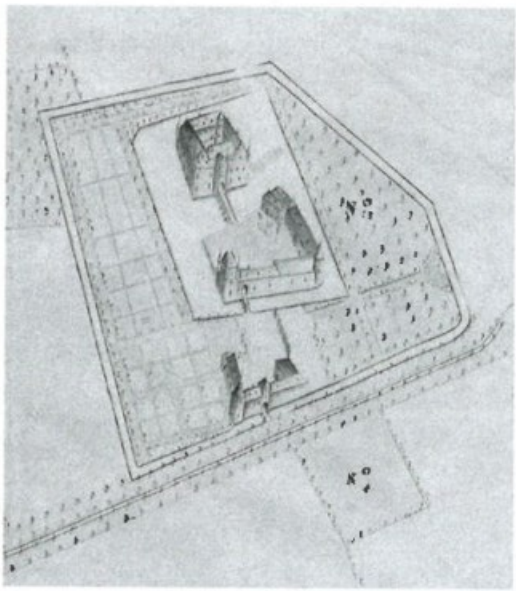
Zichtlijnen
- Verbijzonderingen in nieuwbouw Neerhof en Jezuietenvleugel zichtbaar vanaf weg
- Zicht op kasteel vanaf rondloop
- Zicht op de tuin

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

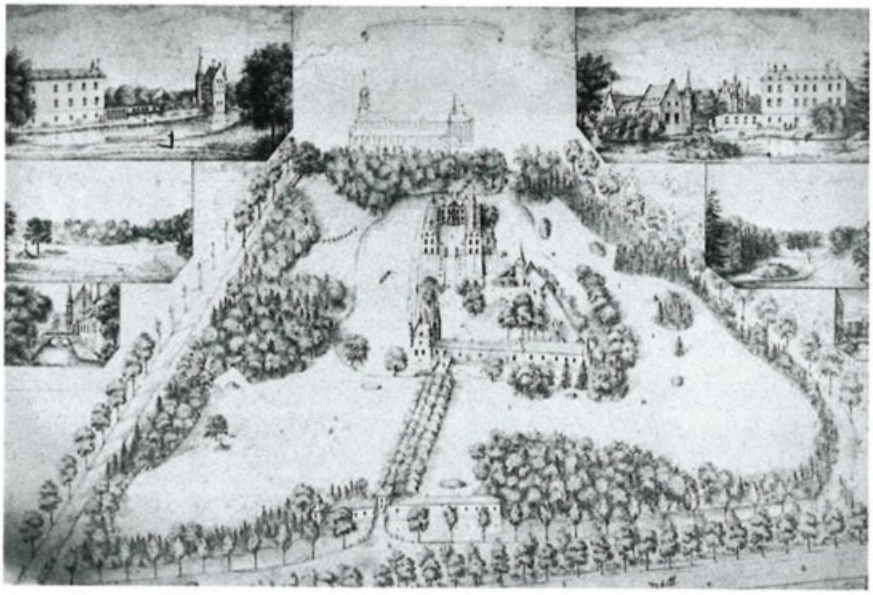
Kasteelpark en -plein

Historisch onderzoek parkaanleg

Kasteel Gemert
Domain of Fascination



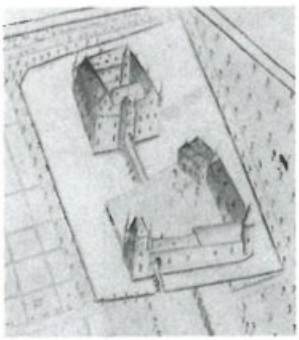
Kaart van de Commanderij te Gemert
Ongedateerd (vóór de verbouwing van ca. 1740).



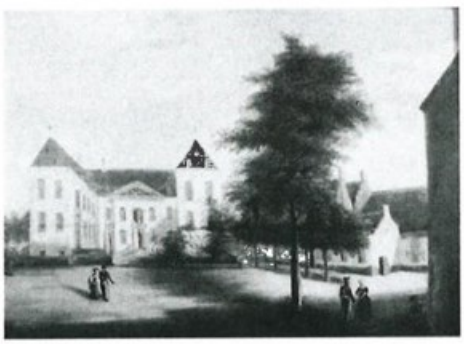
Kasteel Gemert; de beginjaren van de Jezuïeten (parkaanleg door Scheidius-Lüps)
Ongedateerd (omstreeks 1882)

Historisch onderzoek pleinen

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

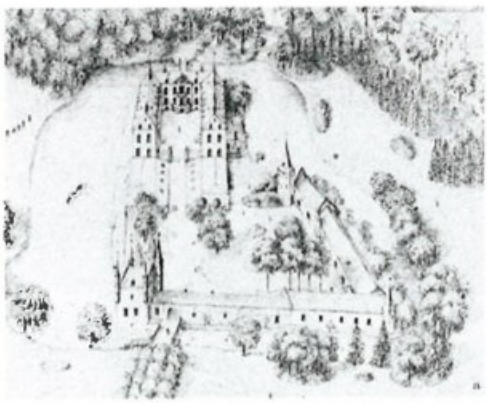


1789

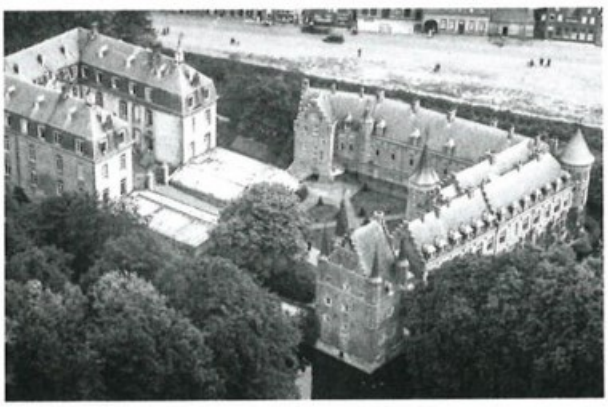


vóór 1840

1878



1882



1934

Actuele situatie

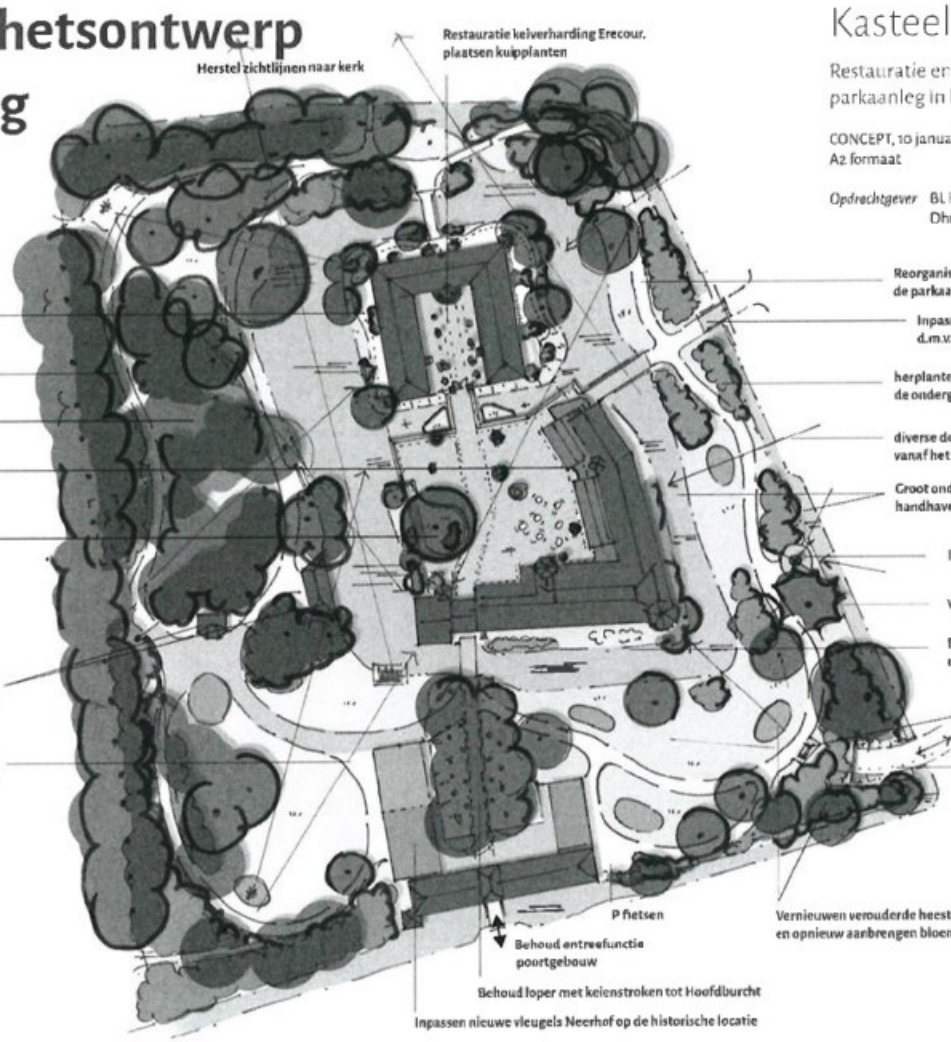
Visie en schetsontwerp Parkaanleg

Kasteel Gemert

Restauratie en revitalisatie tuin- en parkaanleg in landschapsstijl om het kasteel

CONCEPT, 10 januari 2023
A2 formaat

Opdrachtgever BL Huisvesting B.V.
Dhr. B.J.F.M. van de Laar



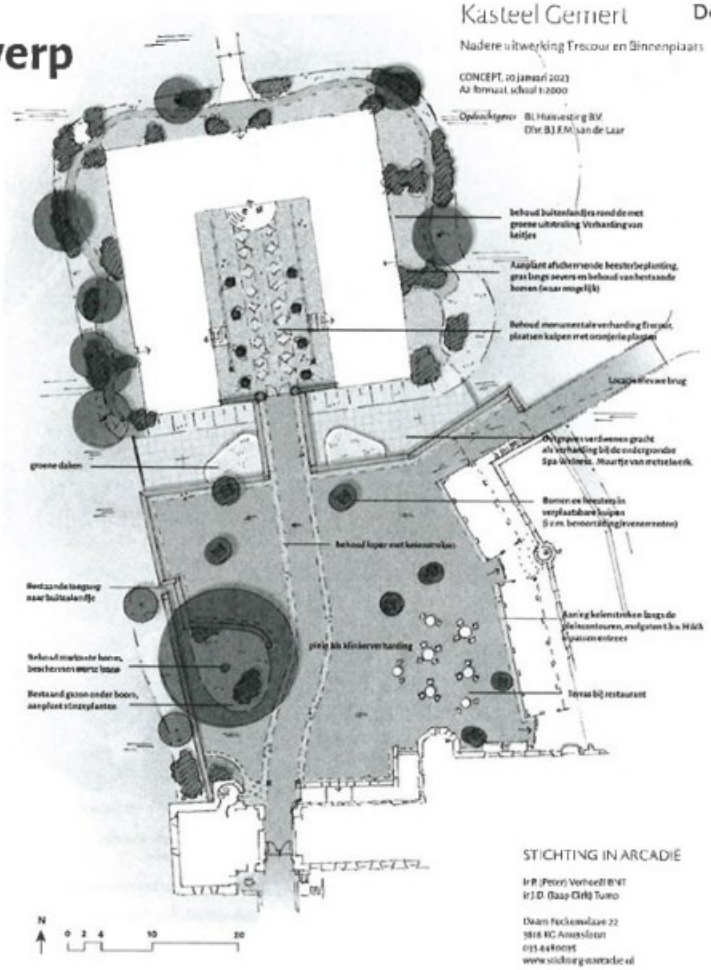
STICHTING IN ARCADIË

ir P. (Peter) Verhoeff BNT
ir J.D. (Jaap Dirk) Tump

Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
033 4480035
www.stichtinginarcadie.nl

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Visie en schetsontwerp
Inrichting pleinen

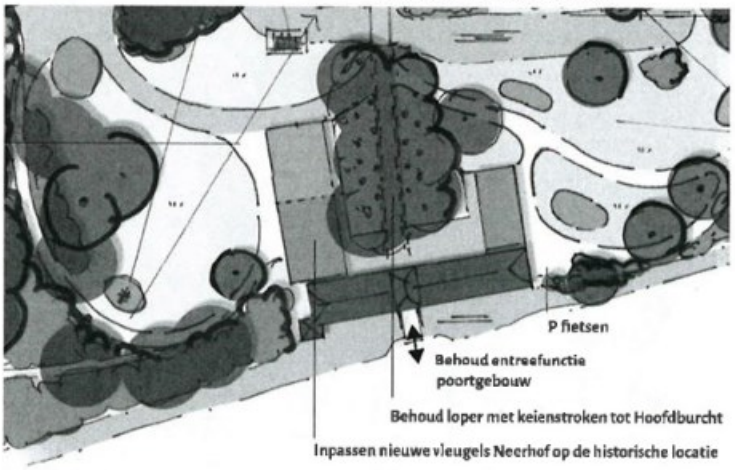


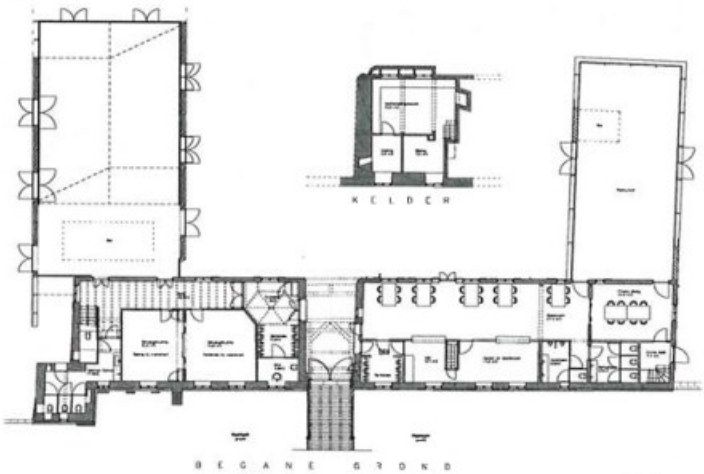
STICHTING IN ARCADIË

Poortgebouw met Neerhof, Donjon, Hotelplan Jezuitenvleugel Voorburcht en Hoofdburcht, Ommuurde tuin en De Haag

Poortgebouw en uitbreiding (Neerhof)

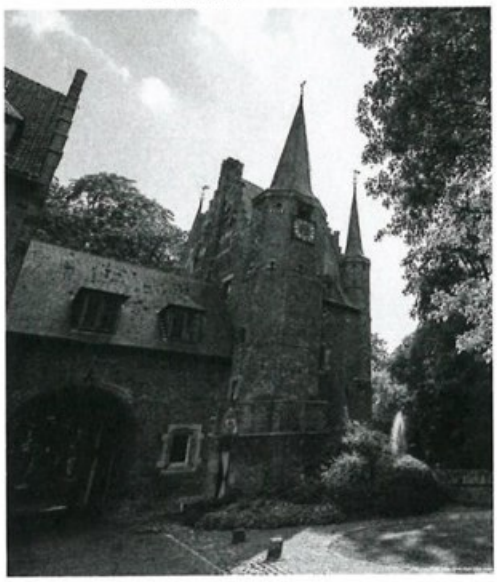
Kasteel Gemert
Domain of Fascination





Donjon

Kasteel Gemert
Domain of Fascination



Hotelplan | Jezuietenvleugel

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

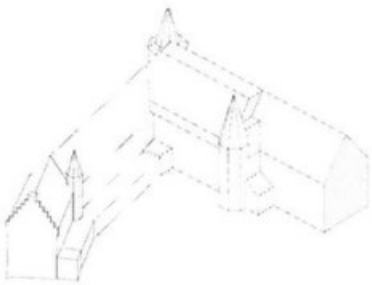
STICHTING IN ARCADIË
www.stichtinginarcadie.nl

DEN KKA MER

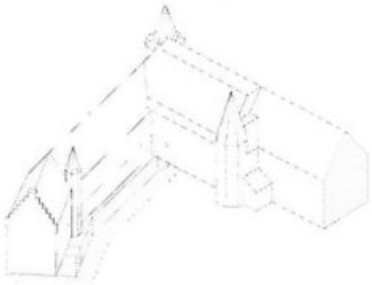
Hilton

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

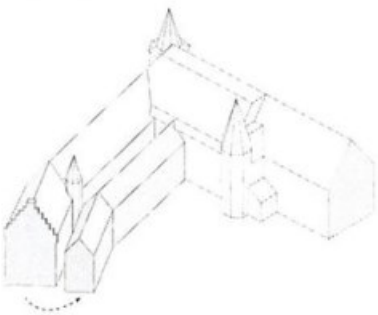
Concept



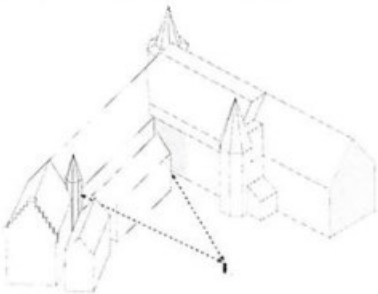
1: De bestaande toestand



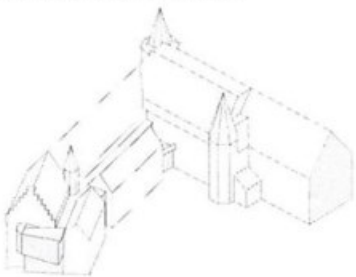
2: Beschikbare ruimte voor opdikking van de vleugel



3: Het bestaande volume wordt gekopieerd



4: Het nieuwe volume wordt doorgesneden om de toren en de hoek zichtbaar te houden



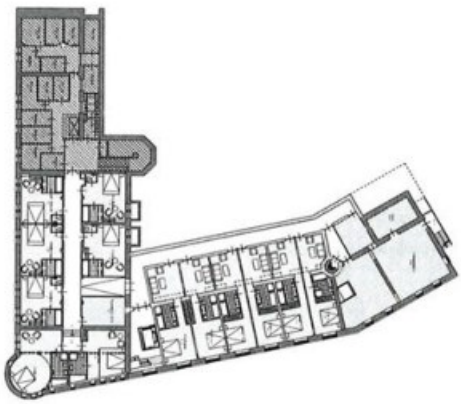
5: Een nieuwe tussenlaag verbindt oud en nieuw

6: De sterke ritmiek van de bestaande gevels wordt doorgezet

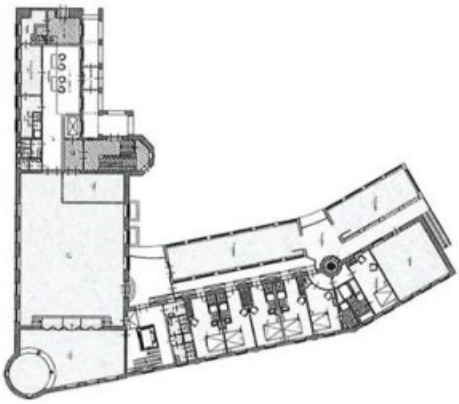
Ontwerp

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

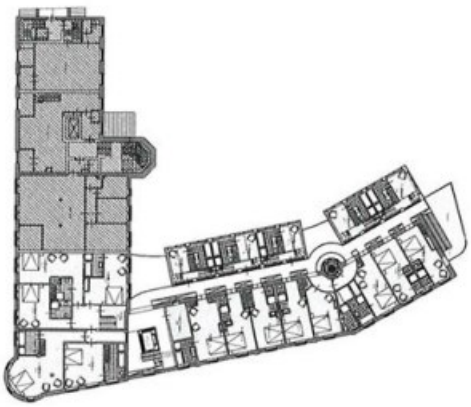
- Verkeersruimte
- Hotelkamer
- Restaurant / Wijnbar / Zaal
- Appartementen
- Overig



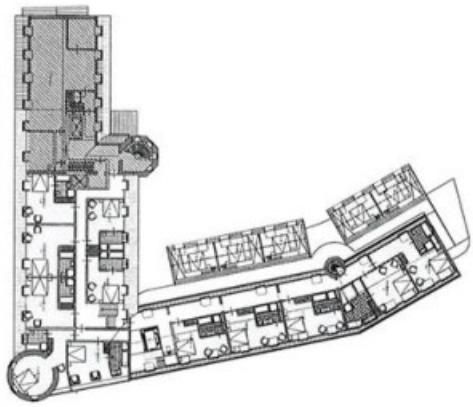
Souterrain



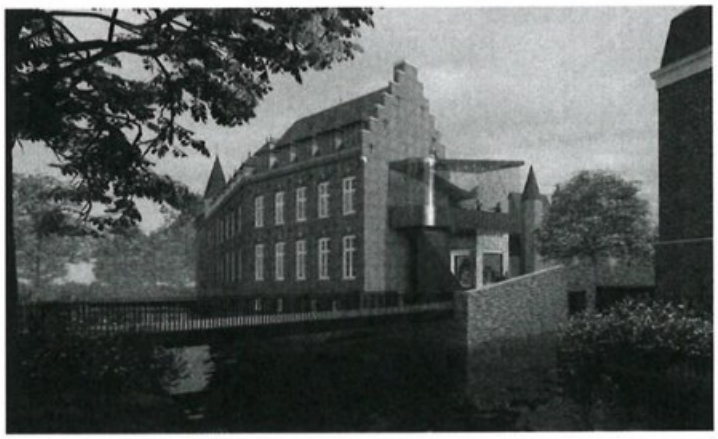
Begane grond

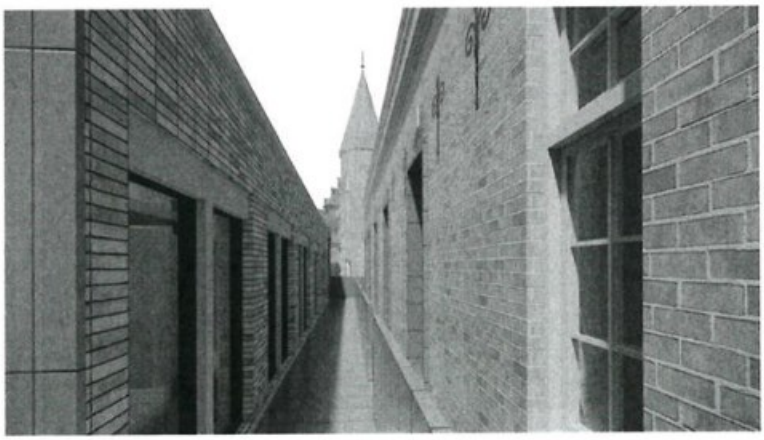


Eerste verdieping



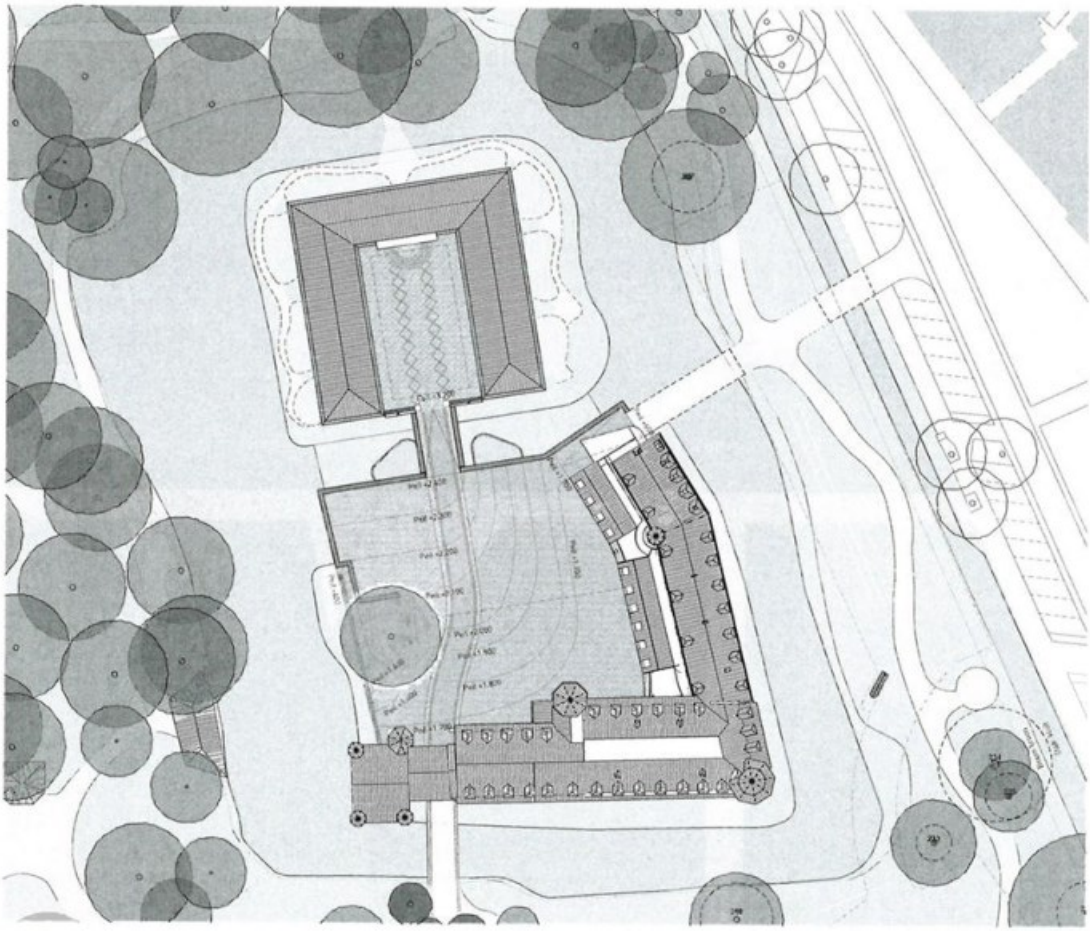
Tweede verdieping





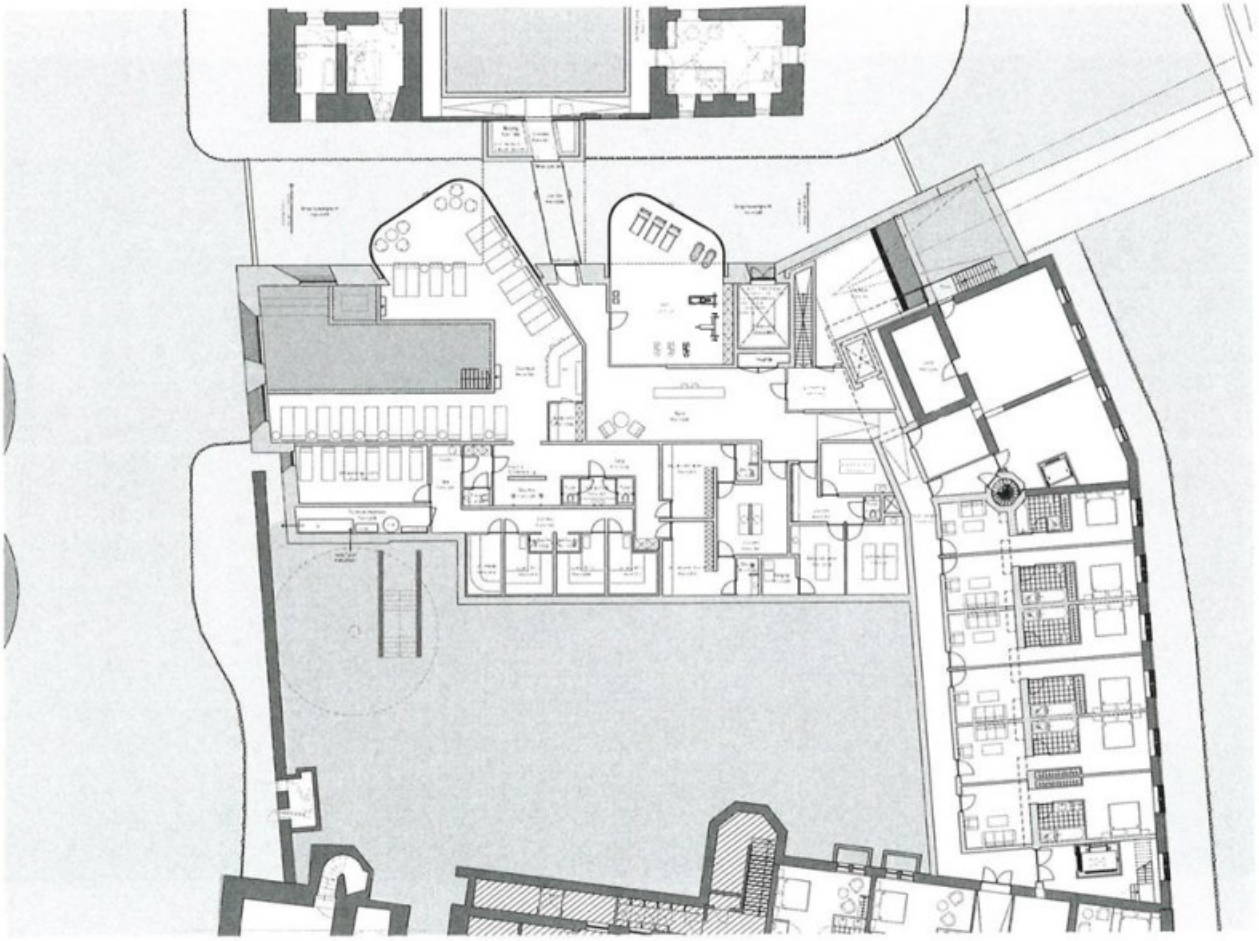
Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Hotelplan Kasteelplein



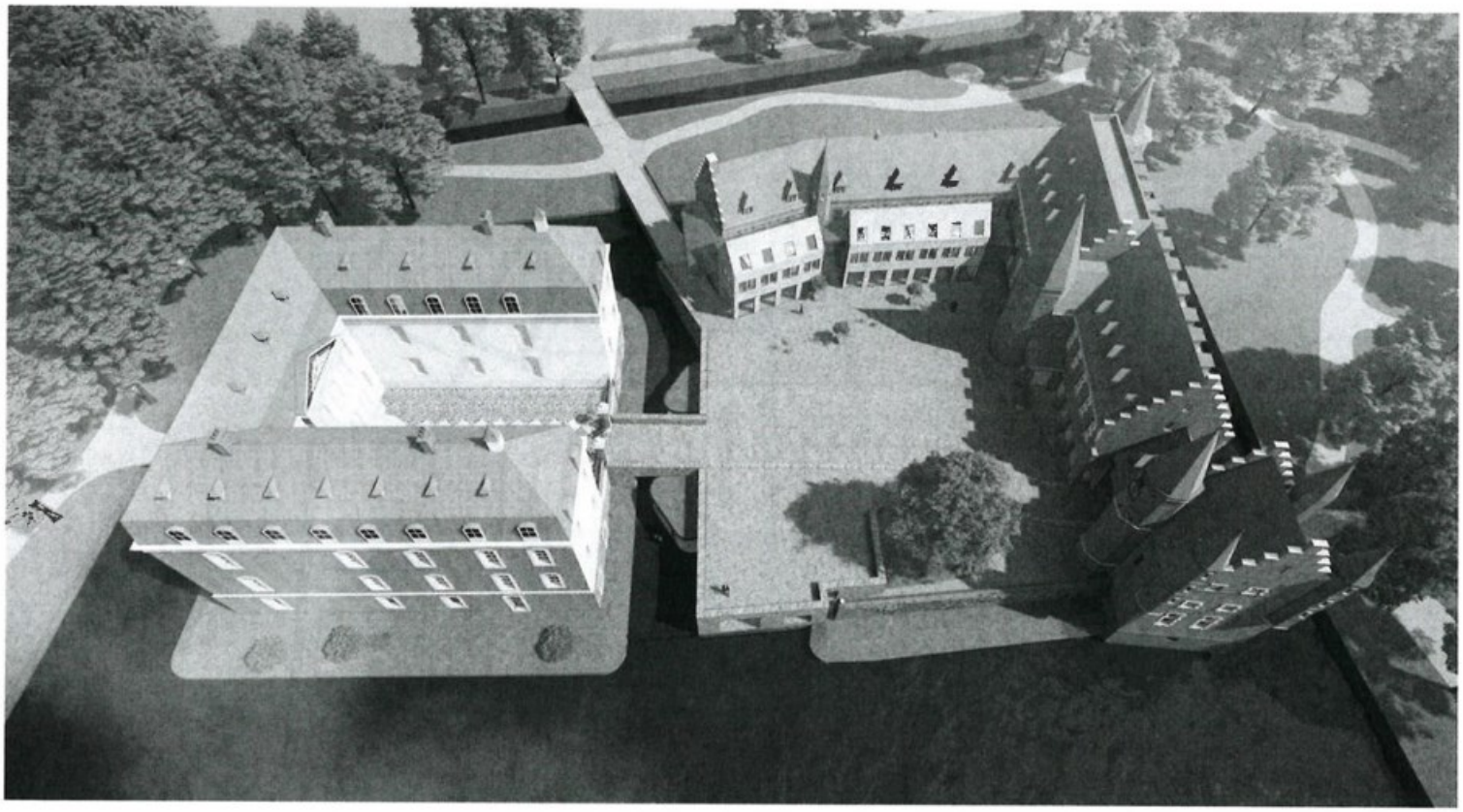
Hotelplan Wellness

Kasteel Gemert
Domain of Fascination



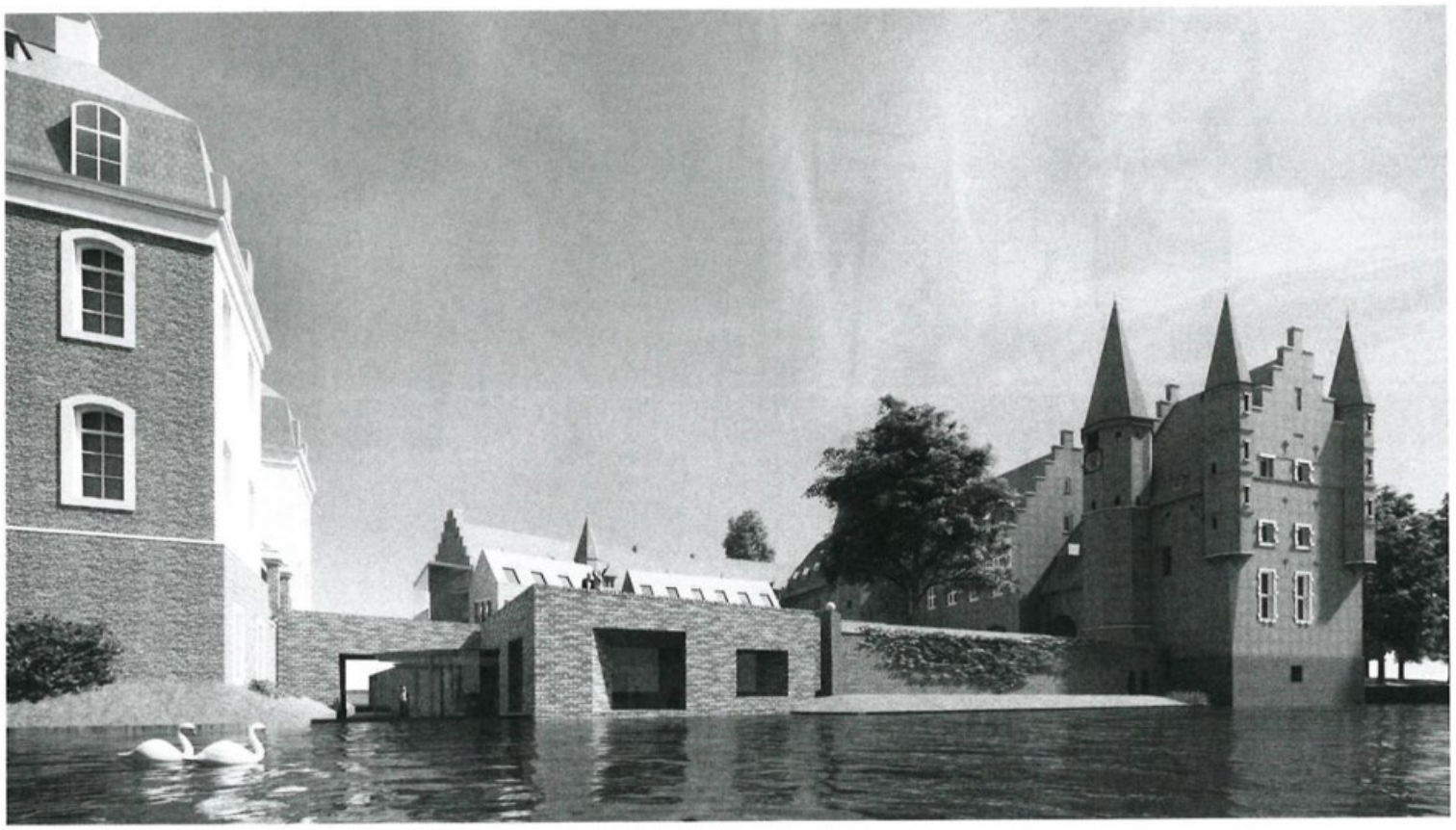
Hotelplan Wellness

Kasteel Gemert
Domain of Fascination



Hotelplan Wellness

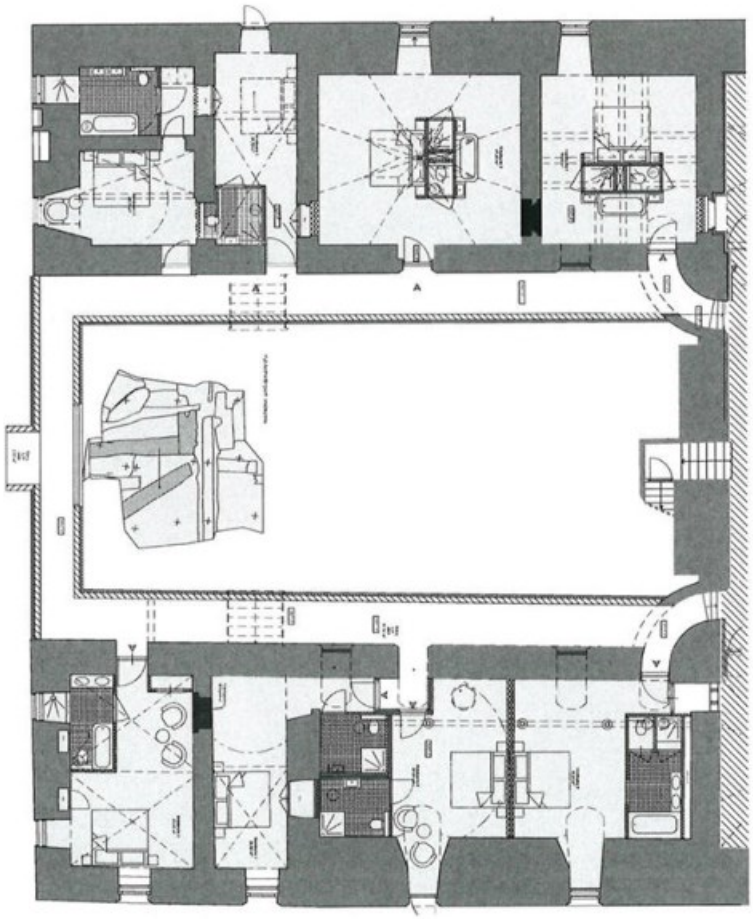
Kasteel Gemert
Domain of Fascination



Souterrain totaaloverzicht

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Souterrain Hoofdburcht



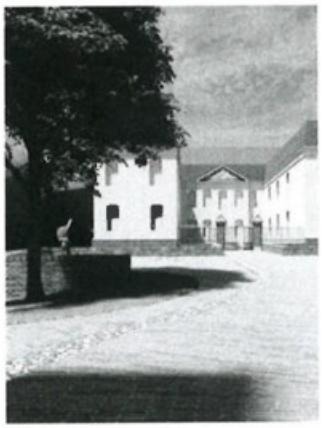
Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Hoofdburcht Wonen

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

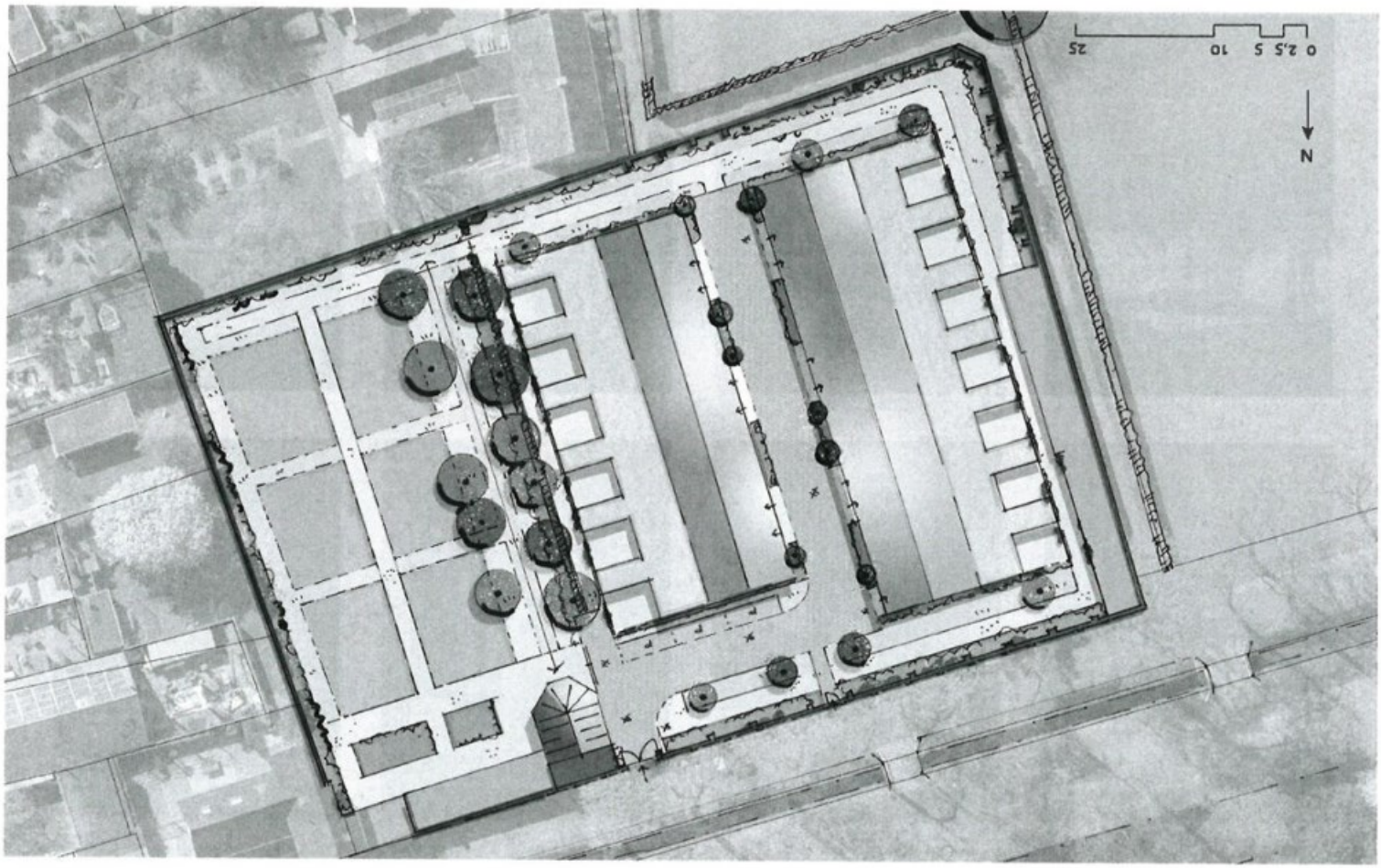
Sequentie van hoven

Kasteel Gemert
Domain of Fascination



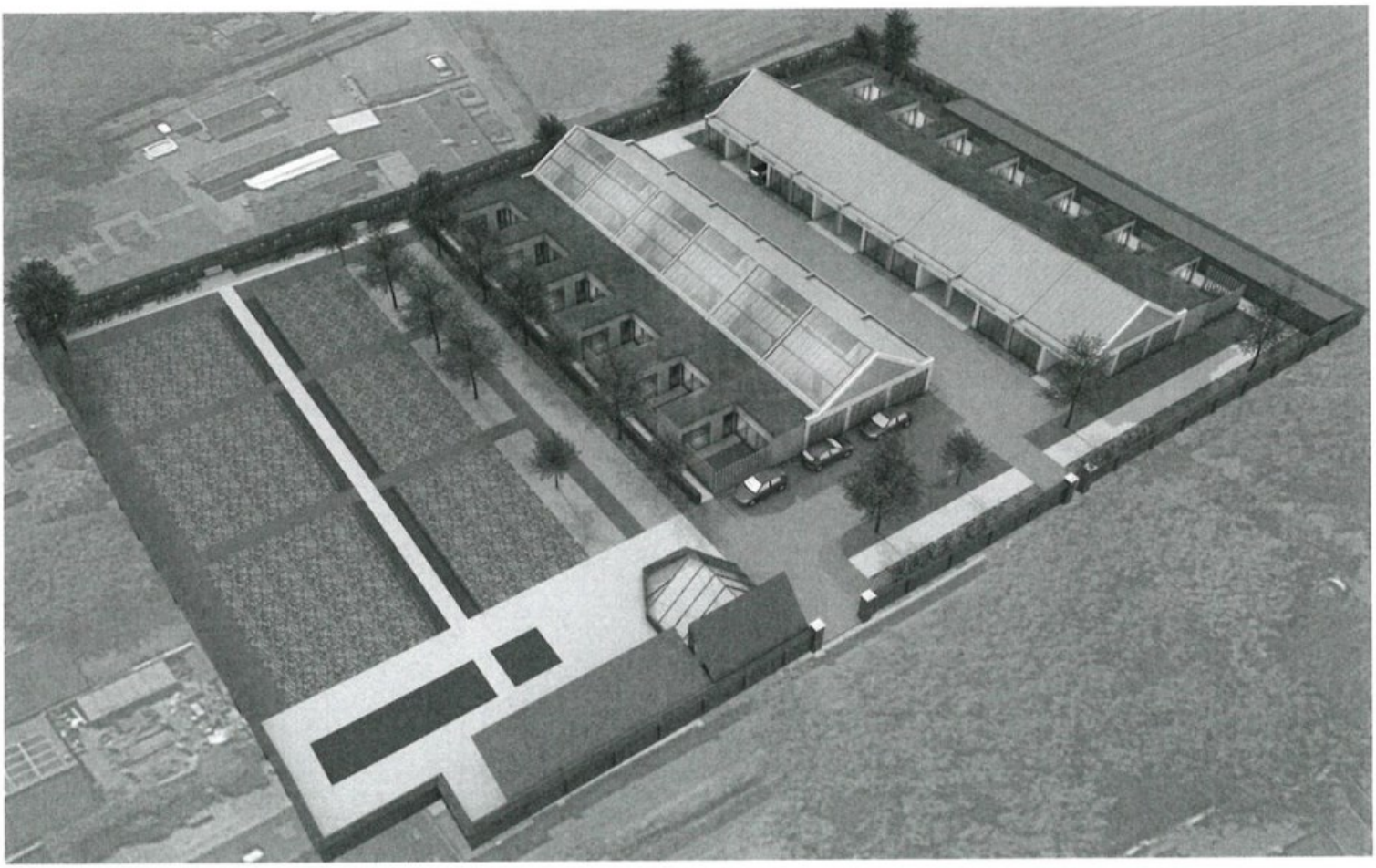
Ommuurde tuin

Kasteel Gemert
Domain of Fascination



Ommuurde tuin

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

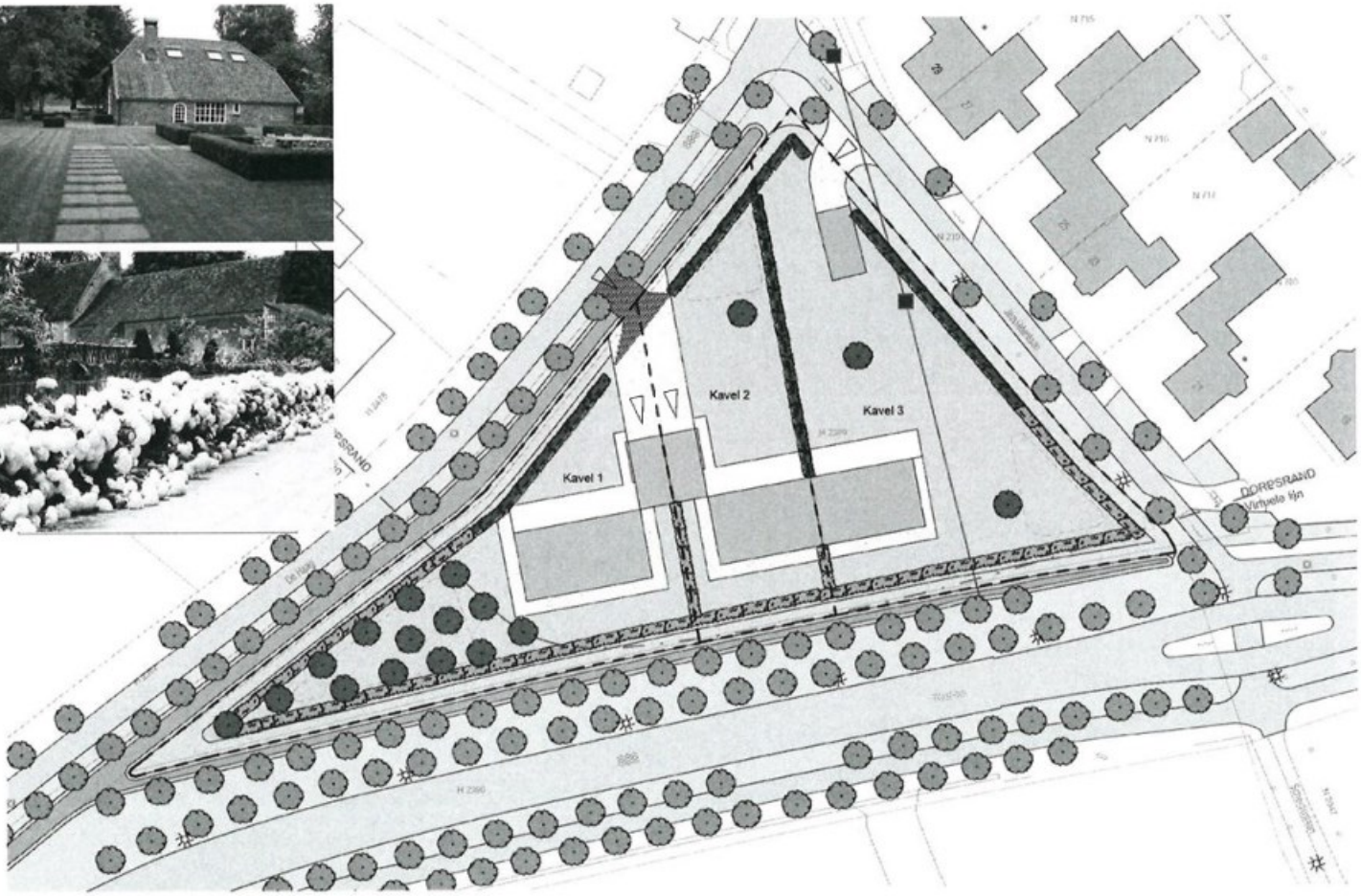


Ommuurde tuin

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

De Haag

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

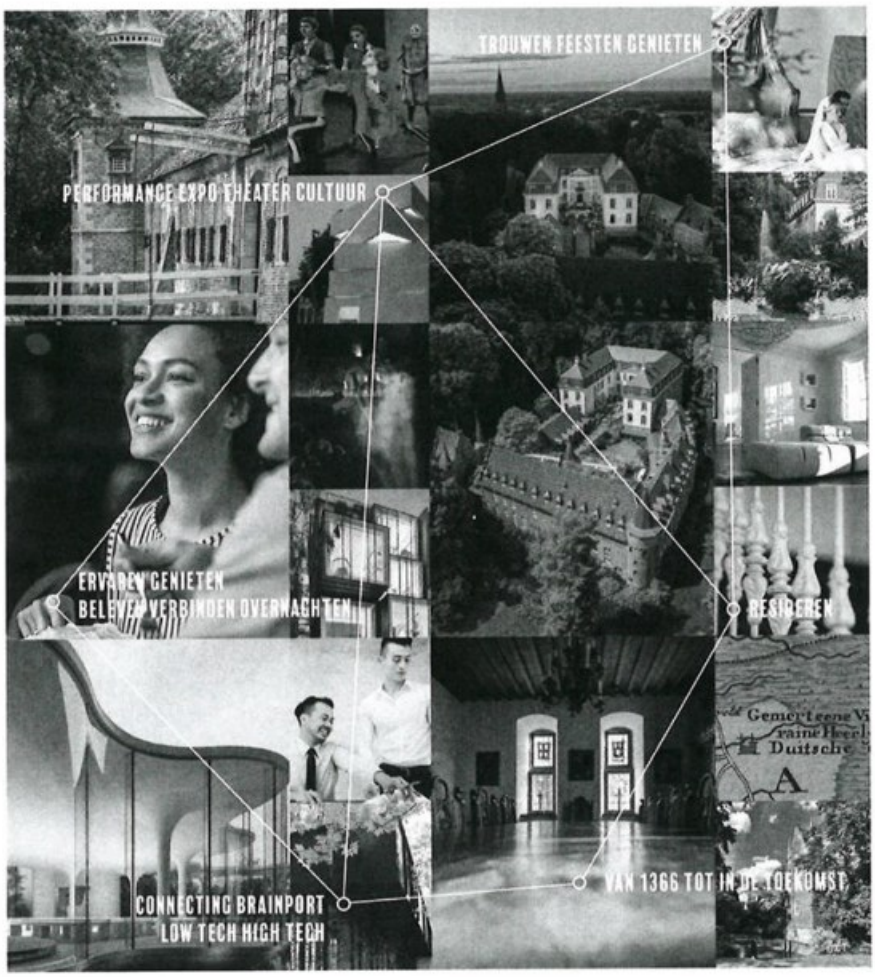


Samenhang door beleving

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Vragen ronde 1



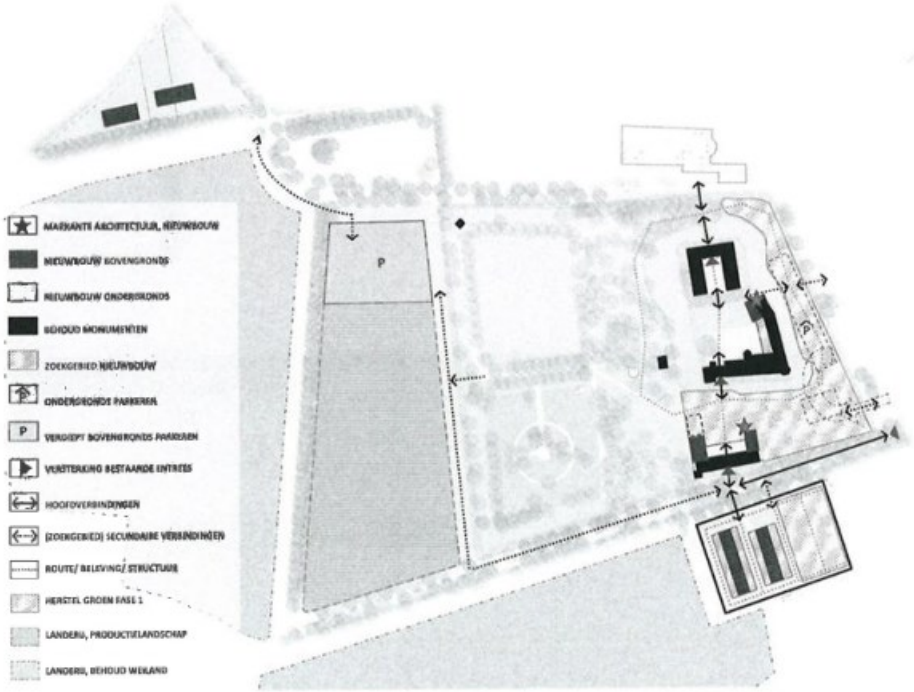
Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Verkeer en parkeren

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Verkeer en parkeren

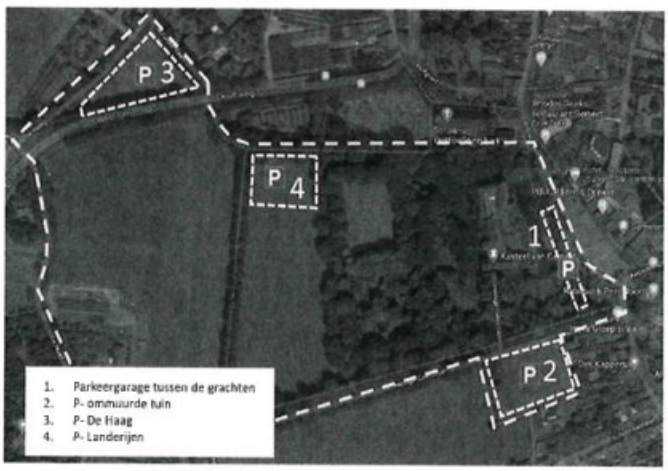
- **Integrale benadering**
- **Nota parkeernormen/CROW**
- **Parkeren**
- **Verkeersafwikkeling**
- **Laden en lossen**
- **Verkeersveiligheid**



Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Parkeren

- **Behoefte**
- **Locaties**
- **Behoefte vs aanbod**

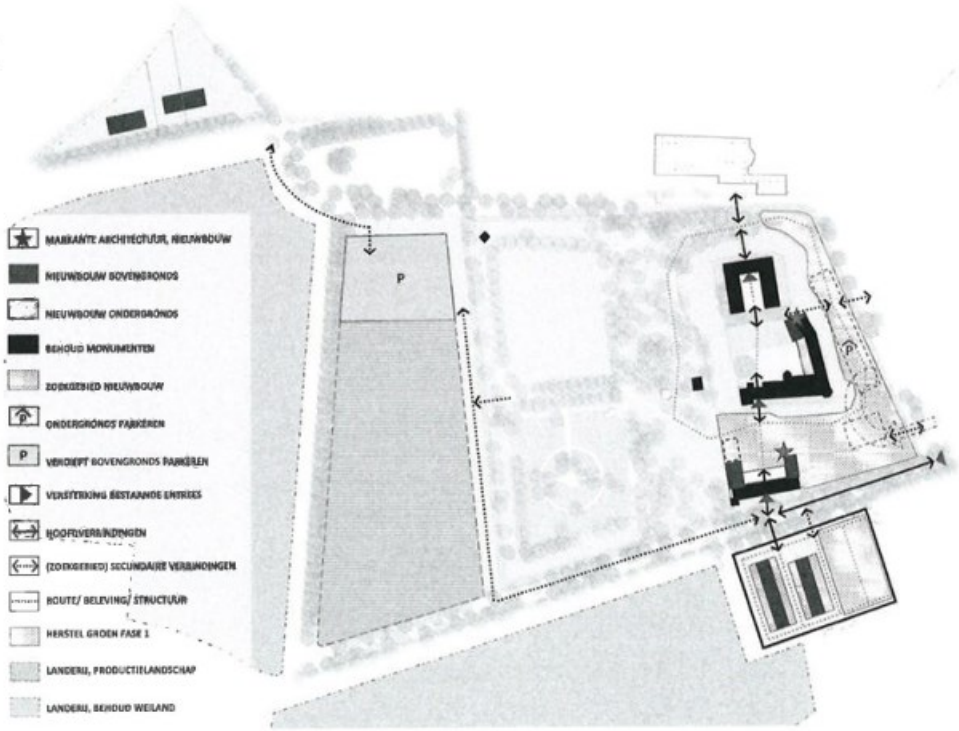


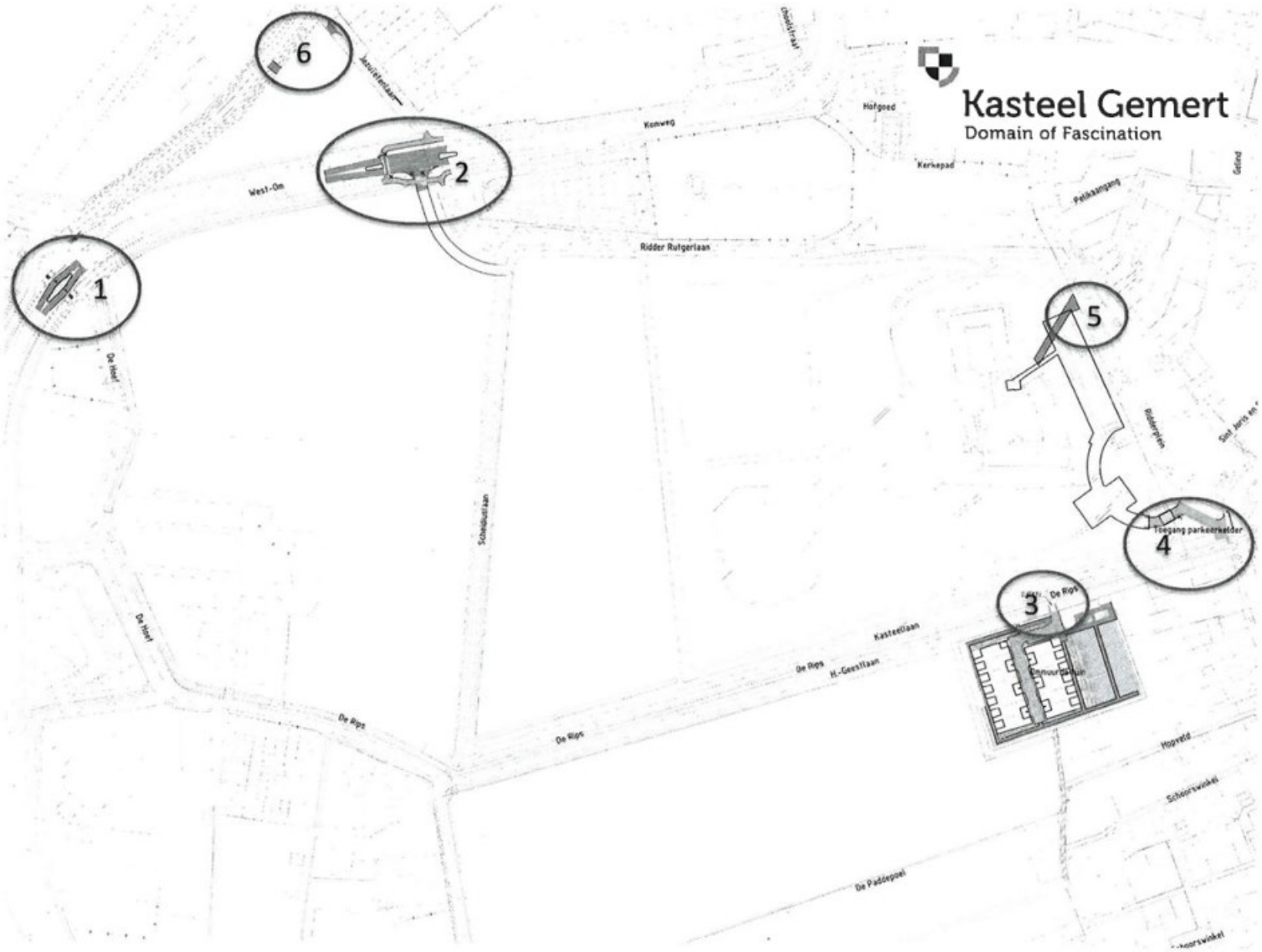
locatie	Parkeerbehoefte	Parkeercapaciteit
Parkeergarage tussen de grachten	60	61
Ommuurde tuin	16	16
De Haag	7	7
Landerijen	80	80

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Verkeersafwikkeling

- **Verkeersgeneratie**
- **Ontsluiting**
- **Verkeersveiligheid**
- **Maatregelen**

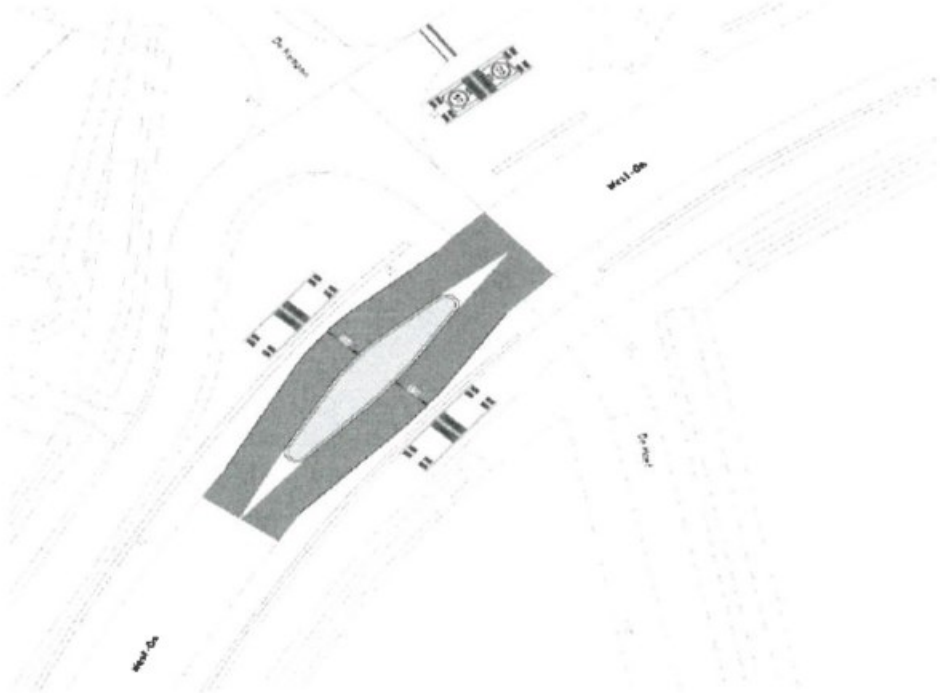



Kasteel Gemert
Domain of Fascination
1
2
3
4
5
6
Ridder Rutgerlaan
Kerkepad
Hofgoed
Pelikaangang
Ridderplein
Toegang parkeerkelder
Kasteellaan
De Rips
H.-Geestlaan
Hogveld
Schoorswinkel
De Paddepoel
De Hoef
Schansdijklaan
West-Om

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

1. Komgrens verleggen

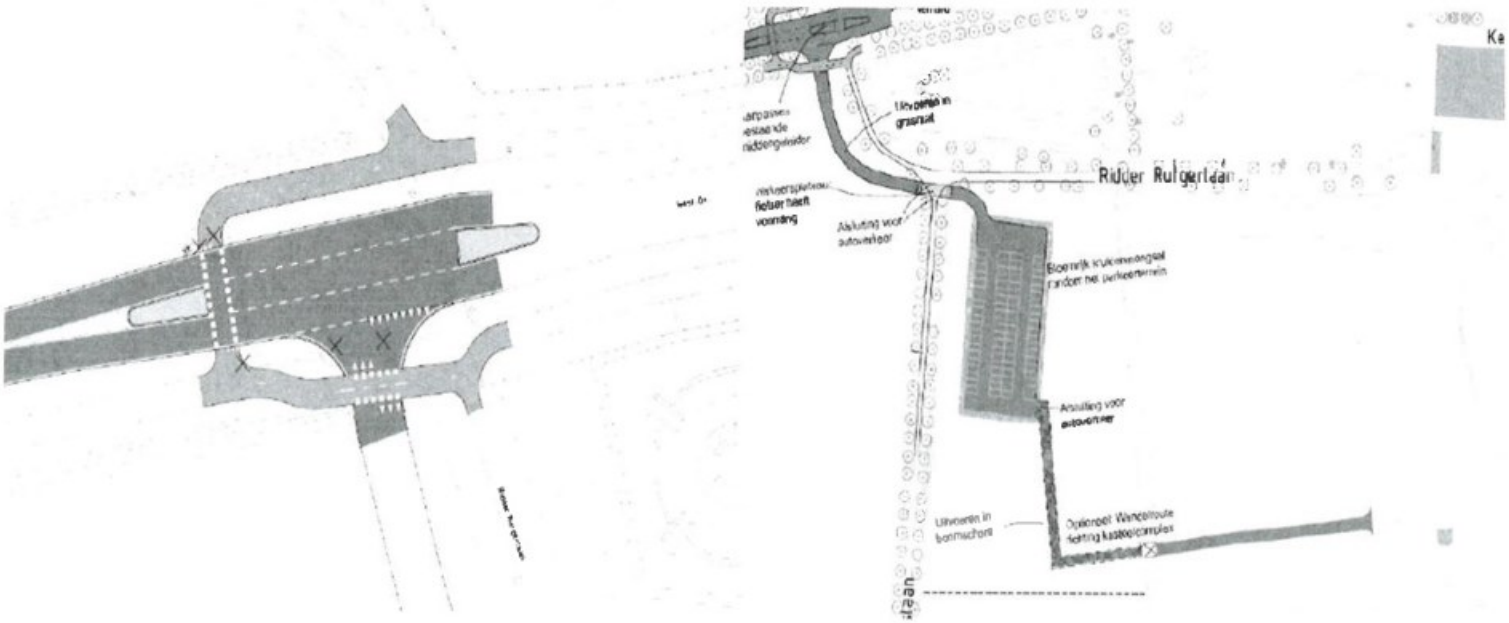
- **Snelheidsregime**
- **Snelheidsremmende maatregel**



Kasteel Gemert
Domain of Fascination

2. Nieuwe aansluiting West-Om

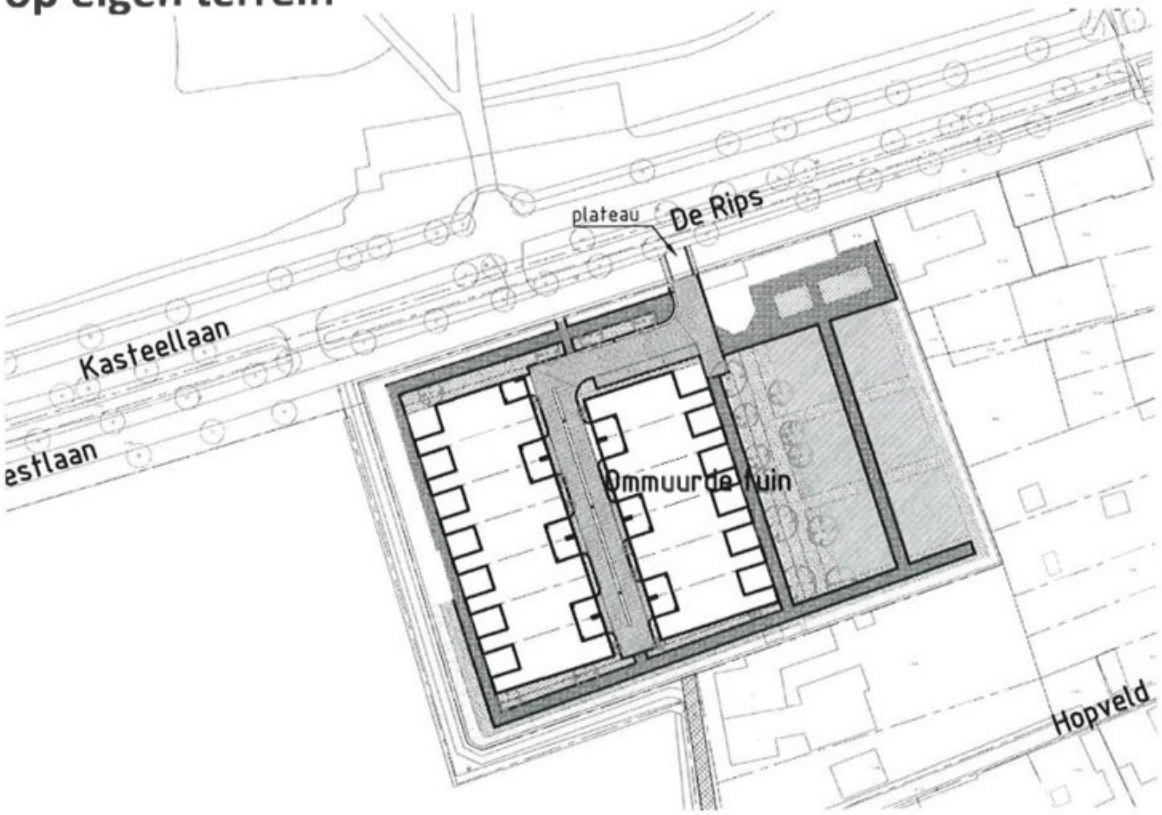
- **Aansluiting parkeren Landerijen**
- **Snelheidsregime**



Kasteel Gemert
Domain of Fascination

3. Plateau Ommuurde tuin

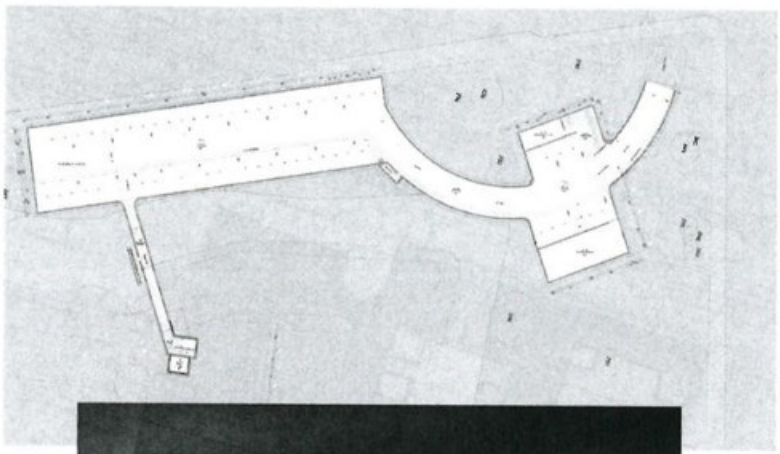
- **Parkeren op eigen terrein**
- **Plateau**

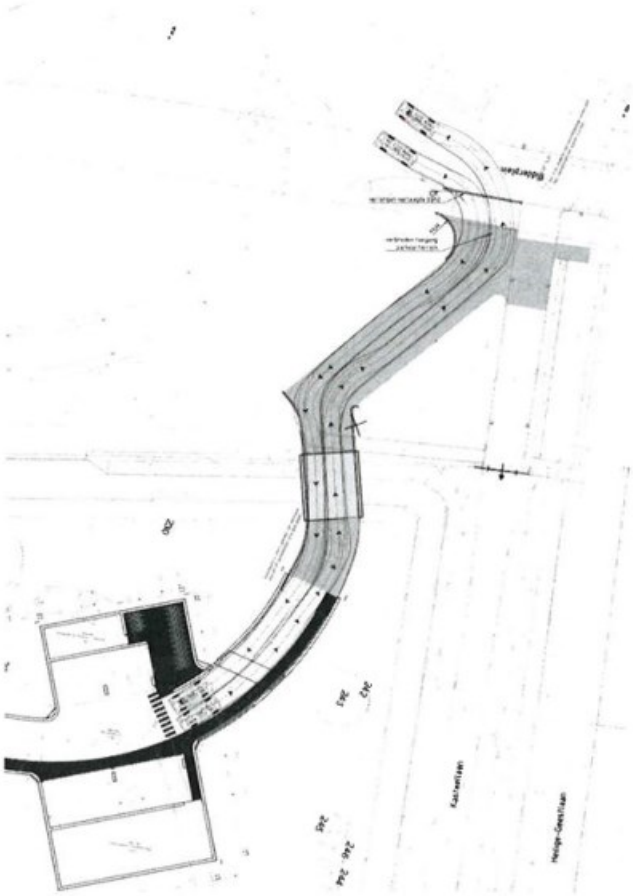


Kasteel Gemert
Domain of Fascination

4. Ontsluiting parkeergarage

- **Via Binderseind**





Kasteel Gemert
Domain of Fascination

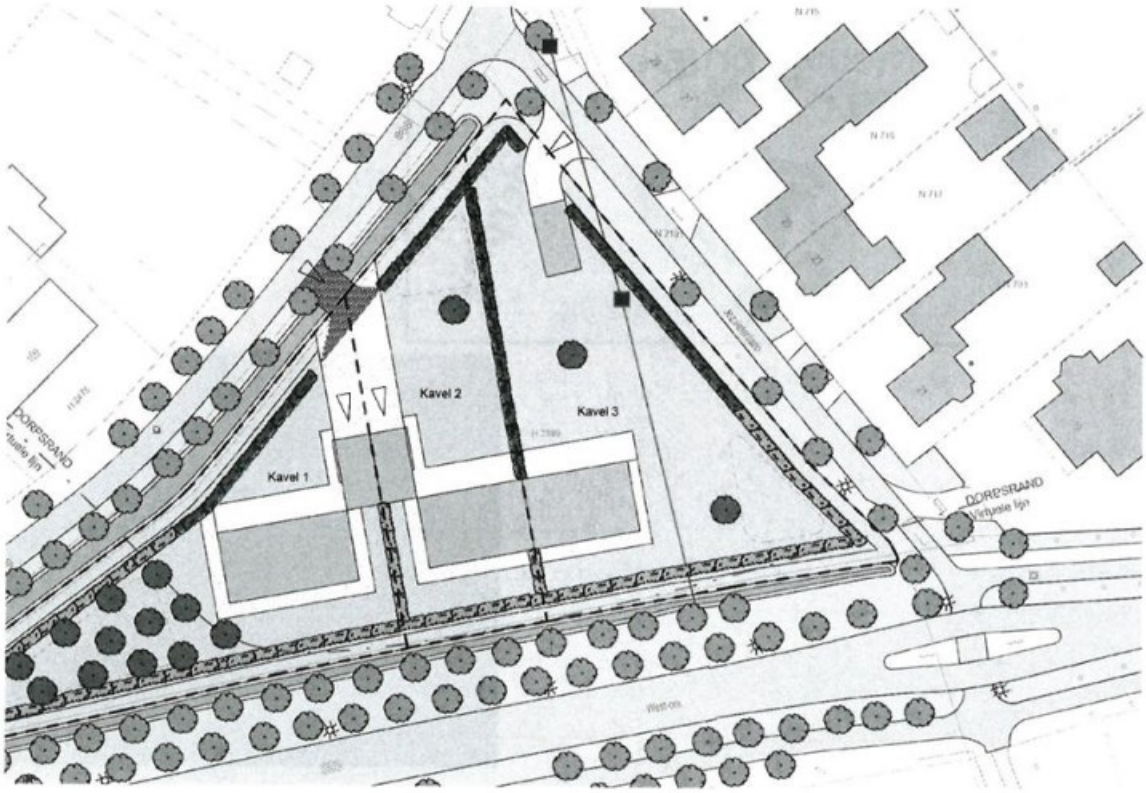
5. Verbinding Ridderplein

- **Verbinding met het centrum**

6. De Haag

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

- **Ontsluiting op De Haag en Jezuïtenlaan**

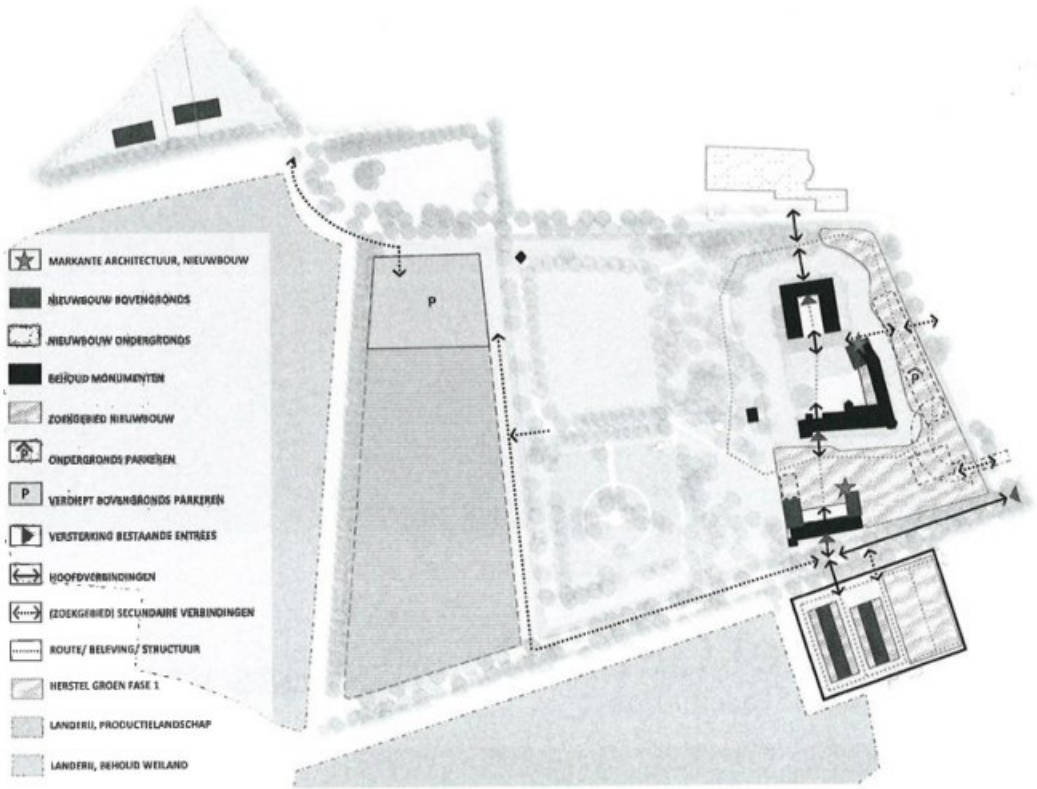


Kasteel Gemert
Domain of Fascination

LADEN EN LOSSEN

- **Laden en lossen**
- **Vuilophaal**
- **Hulpdiensten**

- **Kasteelplein**
- **Kasteellaan**



Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Status & Uitvoering

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Status deelprojecten

1A. Hoofdburcht=>Wijziging souterrain vergunning ingediend
-verwachting ter inzage april/mei 2023
1B. Voorburcht=>In uitvoering
1C. Poortgebouw=>Vergunning ingediend
-verwachting ter inzage: april/mei 2023
1D. Definitief parkeren: ontwerpfase
2A. Ommuurde tuin=> Wijz. bestemmingsplan/vergunning ingediend
-verwachting ter inzage: april/mei 2023
2B. De Haag=> Wijz. bestemmingsplan ingediend
-verwachting ter inzage: april/mei 2023
2C. Wellness & Parking => Vergunning ingediend
-verwachting ter inzage: Q3 2023
2D. Nieuwbouw bij Poortgebouw (Neerhof)=> ontwerpfase
3A. Bomencarre=> alternatieve bouwlocaties in onderzoek
3B. Uitbreiding Jezuïeten vleugel=> ontwerpfase

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Uitvoering en Bouwplaats

Uitvoering

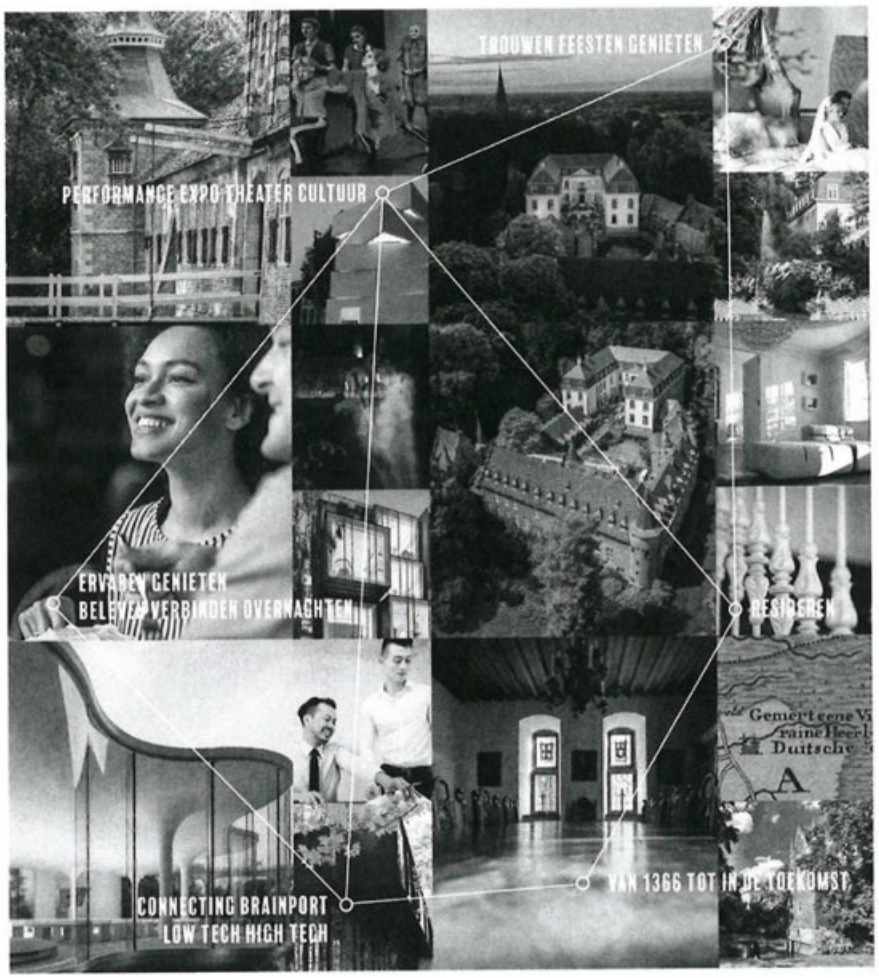
-Hoofdburcht=> in uitvoering
-Voorburcht=> in uitvoering
Prognose oplevering Hotel en overige faciliteiten 1-1-2025
-WKO installatie=>
Boring voorzijde Kasteel: 23 februari t/m 10 maart 2023
Boring zijde Sint Jan: 28 februari t/m 10 maart 2023
-Schonen Gracht=>
3/4 maart 2023

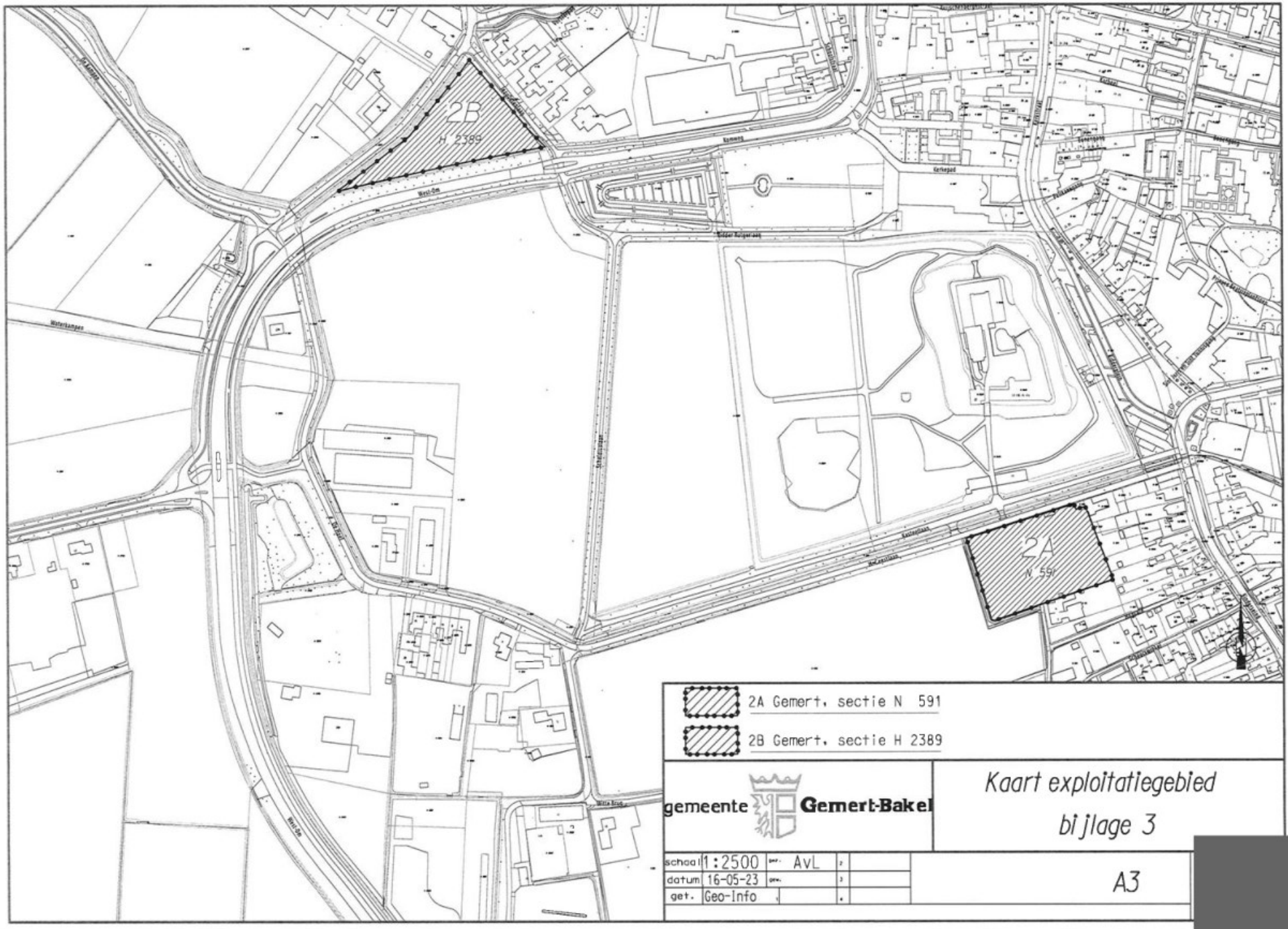
Bouwplaats:

Hotel met Faciliteiten=> bouwplaats op het kasteelplein.
Vrachtverkeer via Ridderplein
Ommuurde tuin=> bouwplaats naast de ommuurde tuin.
Vrachtverkeer via De Hoef

Kasteel Gemert
Domain of Fascination

Vragen en reacties?




2B
H 2389
2A
N 591
2A Gemert, sectie N 591
2B Gemert, sectie H 2389
gemeente Gemert-Bakel
Kaart exploitatiegebied
bijlage 3
schaal 1:2500
datum 16-05-23
get. Geo-Info
dwr. AvL
A3

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd

In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum: 8feb
Gemeente: Gemert-Bakel
Projectnaam: Kastreel-plandeel 2a
Projectnummer: 04220005
Totaal aantal gewogen eenheden: 100

totaal resultaat exploitatieplan		Naam grondeigenaar: [redacted] Aantal gewogen eenheden: 100				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:			
		aandeel in de plankosten 100%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten:	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 0%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten:	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 6%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 6%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten: 6%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente
	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's
Verwerving	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
1.3 Ontvangsten van onroerende zaken	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
Stedenbouw	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
2.1 Programma van Eisen	€ [redacted]	€ [redacted]	☐ 2.1 80%	€ -	€ [redacted]	€ -	☐ 2.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 90%	€ -	€ -
2.2 Prijsvraag	€ -	€ -	☐ 2.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -
2.3 Masterplan	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 2.3 80%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.3 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 90%	€ -	€ -
2.4 Beeldkwaliteitsplan	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 2.4 80%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.4 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 90%	€ -	€ -
2.5 Stedenbouwkundig plan	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 2.5 80%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.5 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 90%	€ -	€ -
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 2.6 80%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.6 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.6 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.9 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.6 90%	€ -	€ -
Ruimtelijke Ordening	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 3.1 80%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 3.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 80%	€ -	€ -
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	☐ 3.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 80%	€ -	€ -
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	€ -	€ -	☐ 3.3 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 80%	€ -	€ -
Civiele en cultuur techniek	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
4.1 Planontwikkeling	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 4.1 80%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 4.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 80%	€ -	€ -
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 4.2 80%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 4.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 80%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 80%	€ -	€ -
Landmeten/vastgoedinformatie	€ [redacted]	€ [redacted]		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
5.1 Kaartmateriaal	€ [redacted]	€ [redacted]	☐ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -
Communicatie	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
6.1 Omgevingsmanagement	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -
Management	€ [redacted]	€ [redacted]		€ -	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
7.1 Projectmanagement	€ [redacted]	€ [redacted]	nvt	€ -	€ [redacted]	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
7.2 Projectmanagementassistentie	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
Planeconomie	€ [redacted]	€ [redacted]		€ -	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
8.1 Planeconomie	€ [redacted]	€ [redacted]	nvt	€ -	€ [redacted]	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
totaal	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -

[redacted]

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning

Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produktenlactiviteiten heeft uitgevoerd

in dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !

Datum: MNB
Gemeente: Gemert-Bakel
Projectnaam: Kastelplandeel 2b
Projectnummer: 5425605
Totaal aantal gewogen eenheden: 100

totaal resultaat exploitatieplan		Naam grondeigenaar: [redacted] Aantal gewogen eenheden: 100				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:				Naam grondeigenaar: Aantal gewogen eenheden:			
		aandeel in de plankosten 103%	voert zelf onderstaande produkties uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkties	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 0%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 0%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 0%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente	aandeel in de plankosten 0%	voert zelf onderstaande produkten uit conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente
	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's	euro's	vergoedingspercentages	euro's	euro's
Verwerving	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
1.2 Taxatie en aankoop ontwerpende zijde	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
1.3 Onteigenen van ontwerpende zijden	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
Stedenbouw	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
2.1 Programma van Eisen	€ [redacted]	€ [redacted]	☐ 2.1 90%	€ -	€ [redacted]	€ -	☐ 2.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.1 90%	€ -	€ -
2.2 Prijsvraag	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.2 90%	€ -	€ -
2.3 Masterplan	€ 476	€ [redacted]	☑ 2.3 90%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.3 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.3 90%	€ -	€ -
2.4 Beeldkwaliteitsplan	€ 354	€ [redacted]	☑ 2.4 90%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.4 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.4 90%	€ -	€ -
2.5 Stedenbouwkundig plan	€ 886	€ [redacted]	☑ 2.5 90%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.5 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.5 90%	€ -	€ -
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ 531	€ 531	☑ 2.6 90%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 2.6 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.6 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.6 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 2.6 90%	€ -	€ -
Ruimtelijke Ordening	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectafwijkingsbesluit	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 3.1 60%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 3.1 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.1 60%	€ -	€ -
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	☐ 3.2 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.2 60%	€ -	€ -
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	€ -	€ -	☐ 3.3 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 3.3 60%	€ -	€ -
Civiele en cultuur techniek	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
4.1 Planontwikkeling	€ [redacted]	€ [redacted]	☑ 4.1 60%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 4.1 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.1 60%	€ -	€ -
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ [redacted]	€ [redacted]	☐ 4.2 60%	€ [redacted]	€ [redacted]	€ -	☐ 4.2 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 60%	€ -	€ -	€ -	☐ 4.2 60%	€ -	€ -
Landmeten/vastgoedinformatie	€ [redacted]	€ [redacted]		€ -	€ 1.347	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
5.1 Kadastraal advies	€ [redacted]	€ [redacted]	☐ 5.1 90%	€ -	€ 1.347	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 5.1 90%	€ -	€ -
Communicatie	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
6.1 Omgevingsmanagement	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -	€ -	☐ 6.1 90%	€ -	€ -
Management	€ [redacted]	€ [redacted]		€ -	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
7.1 Projectmanagement	€ [redacted]	€ [redacted]	nvt	€ -	€ [redacted]	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
7.2 Projectmanagementassistentie	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
Planeconomie	€ [redacted]	€ [redacted]		€ -	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
8.1 Planeconomie	€ [redacted]	€ [redacted]	nvt	€ -	€ [redacted]	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -	€ -	nvt	€ -	€ -
totaal	€ [redacted]	€ [redacted]		€ [redacted]	€ [redacted]	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -

[redacted]

Planschadeovereenkomst project restauratie tuinmuur en opstallen, reconstructie kas en nieuwbouw patiowoningen in ommuurde tuin gelegen aan Heilige Geestlaan ongenummerd te Gemert, fase 2a Kasteel Gemert (zaak 59808-2022 en 93276-2022)

De ondergetekenden,

1. *Gemeente Gemert-Bakel,* krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig, vertegenwoordigd door de heer ing. M.S. van Veen, burgemeester van Gemert-Bakel, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel van 16 juli 2013 tot het aangaan van deze planschadeovereenkomst, hierna te noemen: "de gemeente";
2. [redacted], vertegenwoordigd door [redacted], gevestigd Kasteellaan 1, 5421CB Gemert, hierna te noemen "de verzoeker".

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente verzocht heeft om medewerking te verlenen aan de restauratie van de tuinmuur en opstallen, reconstructie kas en nieuwbouw patiowoningen in ommuurde tuin aan Heilige Geestlaan ongenummerd in Gemert, kadastraal bekend als GMT00 sectie N, nummer 591;
- dat op 9 juli 2021 de ontwikkelovereenkomst kasteel Gemert is afgesloten;
- dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012";
- dat derhalve de medewerking aan het verzoek door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan de herziening, wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om deze reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- 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 planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in schade WRO Gemeente Gemert-Bakel 2009" (hierna: de procedureverordening) heeft vastgesteld op grond waarvan een derde zoals de initiatiefnemer betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om een tegemoetkoming in planschade;
- de gemeente wijst de verzoeker op de mogelijkheid dat derde-belanghebbenden een verzoek tot planschade kunnen indienen. Om een inschatting te maken van de hoogte van de mogelijk door derden in te dienen planschades, wijst de gemeente op de mogelijkheid om op eigen risico en voor eigen rekening van de verzoeker een planschade risicoanalyse uit te voeren;

- de verzoeker is zelf verantwoordelijk om indien gewenst zijn plan geheel of op delen aan te passen, dan wel in te trekken om zo eventuele planschade te voorkomen/ te verminderen. Eventuele vertraging in de procedure of extra kosten zijn voor risico en rekening van de verzoeker. Indien de aanpassingen van dien aard zijn dat de grondslag van de aanvraag wordt verlaten, dient er een nieuwe aanvraag te worden gedaan, waarvoor weer opnieuw leges zijn verschuldigd conform de op het moment van indienen geldende legesverordening;
- deze planschadeovereenkomst is gebaseerd op de model planschadeovereenkomst die kenbaar als Planschadeovereenkomst Gemert-Bakel 2022.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal de benodigde/ wenselijke juridisch-planologische procedure, zijnde een herziening van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning (gecoördineerde procedure) voortvarend afwikkelen, nadat:
   - de grondexploitatieovereenkomst door beide partijen is ondertekend;
   - de onderhavige planschadeovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit de herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling planschadevergoeding 2009.

4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.

5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

6. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na de mededeling van de gemeente over te maken door storting op bankrekening NL83 BNGH 0285 0027 08 ten name van de gemeente Gemert-Bakel onder vermelding van 'Planschadekosten 59808-2022 en 93276-2022 aan Heilige Geestlaan Gemert'.

7. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

8. Het is de verzoeker 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. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

10. De overeenkomst duurt voort totdat het gehele project is afgerond, met inbegrip van de wettelijke verjaringstermijn waarbinnen belanghebbenden een verzoek tot planschade in kunnen dienen, dan wel er in een ontvankelijke procedure een onherroepelijke uitspraak is gedaan door de hoogste instantie met inbegrip van de wettelijke verjaringstermijn.

11. De verzoeker verbindt zich hierbij hoofdelijk jegens de gemeente tot voldoening van alle verplichtingen die voor hen voortvloeien uit deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en getekend te Gemert d.d. 23-5-2023

De gemeente:

Dhr. ing. M.S. van Veen

De verzoeker:

[redacted]

Planschadeovereenkomst project oprichten 3 woningen gelegen aan De Haag ongenummerd te Gemert, fase 2b Kasteel Gemert (zaak 57738-2021)

De ondergetekenden,

1. *Gemeente Gemert-Bakel,* krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig, vertegenwoordigd door de heer ing. M.S. van Veen, burgemeester van Gemert-Bakel, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel van 16 juli 2013 tot het aangaan van deze planschadeovereenkomst, hierna te noemen: "de gemeente";
2. [redacted] vertegenwoordigd door [redacted] gevestigd Kasteellaan 1, 5421CB Gemert, hierna te noemen "de verzoeker".

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente verzocht heeft om medewerking te verlenen aan het oprichten van 3 woningen aan De Haag ongenummerd in Gemert, kadastraal bekend als GMT00 sectie H, nummer 2389;
- dat op 9 juli 2021 de ontwikkelovereenkomst kasteel Gemert is afgesloten;
- dat dit bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011";
- dat derhalve de medewerking aan het verzoek door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan de herziening, wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Om deze reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- 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 planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in schade WRO Gemeente Gemert-Bakel 2009" (hierna: de procedureverordening) heeft vastgesteld op grond waarvan een derde zoals de initiatiefnemer betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om een tegemoetkoming in planschade;
- de gemeente wijst de verzoeker op de mogelijkheid dat derde-belanghebbenden een verzoek tot planschade kunnen indienen. Om een inschatting te maken van de hoogte van de mogelijk door derden in te dienen planschades, wijst de gemeente op de mogelijkheid om op eigen risico en voor eigen rekening van de verzoeker een planschade risicoanalyse uit te voeren;
- de verzoeker is zelf verantwoordelijk om indien gewenst zijn plan geheel of op delen aan te passen, dan wel in te trekken om zo eventuele planschade te voorkomen/ te verminderen. Eventuele vertraging in de procedure of extra kosten zijn voor risico en rekening van de verzoeker.
- Indien de aanpassingen van dien aard zijn dat de grondslag van de aanvraag wordt verlaten, dient er een nieuwe aanvraag te worden gedaan, waarvoor weer opnieuw

leges zijn verschuldigd conform de op het moment van indienen geldende legesverordening;
- deze planschadeovereenkomst is gebaseerd op de model planschadeovereenkomst die kenbaar als Planschadeovereenkomst Gemert-Bakel 2022.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal de benodigde/ wenselijke juridisch-planologische procedure, zijnde een herziening van het bestemmingsplan voortvarend afwikkelen, nadat:
   - de grondexploitatieovereenkomst door beide partijen is ondertekend;
   - de onderhavige planschadeovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit de herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling planschadevergoeding 2009.

4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.

5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

6. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na de mededeling van de gemeente over te maken door storting op bankrekening NL83 BNGH 0285 0027 08 ten name van de gemeente Gemert-Bakel onder vermelding van 'Planschadekosten 57738-2021 aan De Haag Gemert'.

7. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening, wijziging of afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

8. Het is de verzoeker 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. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Paraaf gemeente

.....

Paraaf verzoeker

.....

10. De overeenkomst duurt voort totdat het gehele project is afgerond, met inbegrip van de wettelijke verjaringstermijn waarbinnen belanghebbenden een verzoek tot planschade in kunnen dienen, dan wel er in een ontvankelijke procedure een onherroepelijke uitspraak is gedaan door de hoogste instantie met inbegrip van de wettelijke verjaringstermijn.

11. De verzoeker verbindt zich hierbij hoofdelijk jegens de gemeente tot voldoening van alle verplichtingen die voor hen voortvloeien uit deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en getekend te Gemert d.d. 23-5-2023

De gemeente:

Dhr. ing. M.S. van Veen

De verzoeker:

[redacted]