Zaaknummer: Z - 14022113
Documentnummer: INT - 1513919

ANTERIEURE OVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

de Gemeente Laarbeek, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door de heer F.H.G.M. Ronnes, waarnemend burgemeester van Gemeente Laarbeek, hierna te noemen 'Gemeente';

en

Loon- en grondwerkbedrijf Edward Brouwers, Prof. Dondersweg 8 te Beek en Donk, vertegenwoordigd door de heer W.S.E.M. Brouwers, hierna te noemen 'Wederpartij';

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- op 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en (hiervan deel uitmakende) de Grondexploitatiewet in werking zijn getreden;
- in de Grondexploitatiewet het verplichtende karakter van kostenverhaal is vastgelegd;
- de Wro ook de mogelijkheid biedt voor het sluiten van anterieure overeenkomsten bij locatieontwikkeling;
- op 2 oktober 2012 de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek is vastgesteld;
- Wederpartij de percelen, kadastraal bekend Beek en Donk, sectie F nr. 2072 en kadastraal bekend Aarle-Rixtel sectie G nrs. 37 en 813, plaatselijk bekend Prof. Dondersweg 8 te Beek en Donk in eigendom heeft;
- Wederpartij het plan heeft om op deze percelen een bestaande loods uit te breiden buiten het bestemmings-/bouwvlak;
- dat het college van burgemeester en wethouders op 2 december 2014 in principe medewerking heeft verleend aan het verzoek;
- dat naar aanleiding van de principemedewerking door Wederpartij een nadere onderbouwing is ingediend, gedateerd 24 maart 2015 en opgesteld door Agron Advies te beek en Donk.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 Begripsbepalingen

De hiernavolgende bepalingen maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Anterieure overeenkomst: een overeenkomst tussen partijen waarin de juridische en financiële voorwaarden waaronder de ontwikkeling en realisatie zal geschieden, nader zijn omschreven.

Randvoorwaarden: de door Gemeente gestelde voorwaarden die bepalend zijn voor het willen of kunnen realiseren van de ontwikkeling.

Stedenbouwkundig plan: een uitwerking op hoofdlijnen van de stedenbouwkundige inrichting van het gebied op een zodanig niveau dat deze als basis kunnen dienen voor een gedegen studie van de haalbaarheid en een verantwoorde besluitvorming.

Artikel 2 Doel van deze overeenkomst

Partijen stellen zich tot doel gezamenlijk te komen tot goede afspraken over de planontwikkeling aan de Prof. Dondersweg 8 te Beek en Donk door:

1. het wederzijds vastleggen van de afspraak om dat te doen in onderlinge samenwerking;
2. het wederzijds vastleggen van de wijze van samenwerking, alsmede de taken, bevoegdheden en verplichtingen van partijen.

Artikel 3 Uitgangspunten

Wederpartij wil een bestaande loods uitbreiden staande op percelen aan de Prof. Dondersweg 8 te Beek en Donk (percelen sectie F nr. 2072 en sectie G nrs. 37 en 813). Deze percelen zijn in eigendom van Wederpartij.

Artikel 4 Taken en bevoegdheden van partijen

Algemeen

Partijen verplichten zich tot het uiterste in te spannen om gezamenlijk te komen tot realisatie van het plan.

Wederpartij:

1. Wederpartij zal uit hoofde van haar taakstelling en professionaliteit alles doen wat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd mag worden om tot een verantwoord projectresultaat te komen.
2. Wederpartij treedt op als risicodragende partij.

Gemeente:

1. Gemeente zal uit hoofde van haar publiekrechtelijke taak en rol alles doen wat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd mag worden om tot een verantwoorde planuitvoering te komen. Zij zal in dat kader alle benodigde gegevens beschikbaar stellen die met betrekking tot het onderzoek en de uitvoering nodig en bruikbaar zijn en zich daartoe uit een oogpunt van openbaarheid lenen.
2. Gemeente zal zich inspannen tijdig alle benodigde procedures voor te bereiden, uit te voeren en af te wikkelen die in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en andere wetgeving noodzakelijk zijn voor verwezenlijking van het plan.

Artikel 5 Publiekrechtelijke bevoegdheden

1. Met betrekking tot het bepaalde in artikel 4 heeft Gemeente een inspanningsverplichting tegenover Wederpartij die van Gemeente echter nimmer zal kunnen vorderen dat zij eventuele aanwijzingen van hogere overheden niet zou mogen opvolgen, of gegronde bedenkingen, zienswijzen en/of bezwaren van derden niet zou mogen honoreren.
2. Dergelijke aanwijzingen, bedenkingen, zienswijzen en/of bezwaren zullen gelden als onvoorziene omstandigheden, terwijl de opvolging dan wel honorering daarvan geen aanleiding zal kunnen geven tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding hoe ook genaamd.
3. Gemeente zal jegens Wederpartij in verband met het opstellen en vaststellen van de noodzakelijke bestemmingsplanherziening dan wel te nemen besluiten waaronder begrepen de benodigde omgevingsvergunning, nimmer tot enigerlei schadevergoeding zijn gehouden.

Artikel 6 Bijdrage in ontwikkeling

1. Alle kosten welke in het kader van de planvoorbereiding voor onderzoeken en plandocumenten noodzakelijk worden geacht, zijn voor rekening van Wederpartij (bestemmingsplan, bo-

demonderzoek, planschaderisico-analyse, geo-hydrologisch onderzoek, geo-technisch onderzoek). Het betreft hier geen limitatieve opsomming;
2. De kosten voor ambtelijke procesbegeleiding zijn voor rekening van Gemeente;
3. Schade als gevolg van de werkzaamheden ter realisatie van het plan, daar onder te verstaan bouw- en woonrijpmaken, welke ontstaan aan gemeentelijk eigendom buiten het plangebied zijn voor rekening van Wederpartij;
4. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en eventuele andere gemeentelijke vergunningen of besluiten - opgenomen in de geldende legesverordening - komen voor rekening van Wederpartij;
5. Planschade als bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst komt voor rekening van Wederpartij;
6. Bijdrage als bedoeld in de landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek, zoals nader omschreven in artikel 10 van deze overeenkomst komt voor rekening van Wederpartij;

Artikel 7 Fasering

1. Met de realisatie van het bouwplan kan gestart worden zodra de noodzakelijke herziening van het geldende bestemmingsplan en de omgevingsvergunning rechtskracht hebben;
2. Het te ontwikkelen plan dient door Wederpartij binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd.

Artikel 8 Overige bepalingen

Om schade aan opstallen van naburige percelen te voorkomen zal Wederpartij, daar waar de noodzaak aanwezig is om een paalfundering aan te brengen, een heitechniek toepassen die geen trillingshinder veroorzaakt, wat inhoudt dat de palen zullen worden geschroefd of geboord.

Artikel 9 Planschade

1. Wederpartij verbindt zich om aan Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor tegemoetkoming door Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan/het projectbesluit/de omgevingsvergunning. Onder 'het totaal te compenseren bedrag aan planschade' wordt hier verstaan: de planschade, de verschuldigde rente hierover en de externe advieskosten. Gemeente en Wederpartij gaan hiervoor een afzonderlijke planschadeovereenkomst aan. De planschadeovereenkomst is aan deze anterieure overeenkomst gehecht.
2. Gemeente zal Wederpartij bij de behandeling van het verzoek om tegemoetkoming in planschade betrekken conform de op 5 februari 2009 vastgestelde 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Laarbeek'.

Artikel 10 Bijdrage Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek

1. Wederpartij verbindt zich om aan Gemeente de bijdrage op grond van de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek te voldoen en daarmee zorg te dragen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Gemeente geeft vooraf aan op welke wijze deze kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden die voortvloeit uit de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan/het projectbesluit/de omgevingsvergunning.
2. Wederpartij stelt zich garant het berekende bedrag aan kwaliteitsverbetering c.q. landschapsinvestering aan Gemeente te betalen. Gemeente en Wederpartij gaan hiervoor een afzonderlijke landschapsinvesteringsovereenkomst aan. De landschapsinvesteringsovereenkomst is aan deze anterieure overeenkomst gehecht.

Artikel 11 Overdracht van rechten

Het is Wederpartij niet toegestaan om zonder dat Gemeente vooraf schriftelijk in kennis is gesteld, haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 12 Goedkeuring college burgemeester en wethouders

Deze overeenkomst heeft niet eerder juridische status dan nadat het college van burgemeester en wethouders hiermee heeft ingestemd. Onthouding van goedkeuring door het college - om welke reden dan ook - kan nimmer leiden tot de verplichting tot betaling van schadevergoeding door Gemeente aan Wederpartij.

Artikel 13 Duur van de overeenkomst

De overeenkomst eindigt indien:

1. het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt;
2. er sprake is van onvoorziene omstandigheden zoals bedoeld in artikel 5 lid 2.

Artikel 14 Geschillen en rechtskeuze

1. 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 wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Bijlagen

A Planschadeovereenkomst
B Landschapsinvesteringsovereenkomst

Aldus overeengekomen te Beek en Donk op 16-04- 2015.

Gemeente Laarbeek:

F.H.G.M. Ronnes

Wederpartij:

W.S.E.M. Brouwers