

ANTERIEURE OVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

de Gemeente Laarbeek, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door de heer F.L.J. van der Meijden, burgemeester van de Gemeente Laarbeek, hierna te noemen 'Gemeente';

en

.. s, beiden wonende i te Aarle-Rixtel 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 11 april 2017 is de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek gewijzigd is vastgesteld;
- Wederpartij de percelen, kadastraal bekend Beek en Donk, sectie F nrs. 2423, 2751, 2752, 2660 en kadastraal bekend Aarle-Rixtel, sectie G nr. 733, plaatselijk bekend K lte Beek en Donk respectievelijk Aarle-Rixtel in eigendom heeft;
- Wederpartij het plan heeft om:
 - op het perceel k Beek en Donk de agrarische activiteiten te beëindigen waardoor de bestemming omgezet kan worden naar 'wonen';
 - de op afstand met K koppelde varkensstal aan de Beek en Donk te koppelen met het agrarisch bouwvlak op de locatie K Aarle-Rixtel;
- dat het college van burgemeester en wethouders op 21 maart 2017 in principe medewerking heeft verleend aan het verzoek;
- dat de gemeente dit besluit schriftelijk heeft bevestigd per brief van 23 maart 2017.

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

Rixtel 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 op het perceel I te Beek en Donk de agrarische activiteiten beëindigen waardoor de bestemming omgezet kan worden naar 'wonen'; daarbij zal de op afstand met k gekoppelde varkensstal aan de Beek en Donk worden gekoppeld met het agrarisch bouwvlak op de locatie Aarle-Rixtel. Een en ander bevindt zich op percelen kadastraal bekend Beek en Donk, sectie F nrs. 2423, 2751 en 2752 (I), sectie F nr. 2660 () en kadastraal bekend Aarle-Rixtel, sectie G nr. 733 (). 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 (ruimtelijke onderbouw, bodemonderzoek, planschaderisico-analyse, geo-hydrologisch onderzoek, geotechnisch 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 het in procedure brengen van 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 Locatie-eisen

De locatie-eisen waaraan voldaan moet worden zijn nader omschreven in de ruimtelijke onderbouw en Donk van 19 juni 2017, aangepast 29 september 2017, opgesteld door Crijns Rentmeesters BV te Someren.

Artikel 8 Fasering

1. Met de realisatie van het bouwplan kan gestart worden zodra de noodzakelijke herziening van het geldende bestemmingsplan rechtskracht heeft;
2. Het te ontwikkelen plan dient door Wederpartij binnen zes maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd.

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.
2. Wederpartij stelt zich garant het bedrag aan planschade aan Gemeente te betalen. Gemeente en Wederpartij gaan hiervoor een afzonderlijke planschadeovereenkomst aan. De planschadeovereenkomst is aan deze anterieure overeenkomst gehecht.
3. Gemeente zal Wederpartij bij de behandeling van het verzoek om tegemoetkoming in planschade betrekken conform de op 12 september 2013 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.
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 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

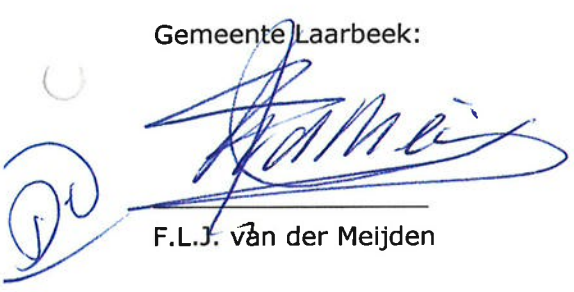
- A** Planschadeovereenkomst
- B** Landschapsinvesteringsovereenkomst

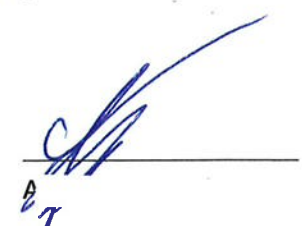
Aldus overeengekomen te Beek en Donk op

30-10 2017.

Gemeente Laarbeek:

Wederpartij:


F.L.J. van der Meijden



B.T.

LANDSCHAPSINVESTERINGSOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

de Gemeente Laarbeek, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door de heer F.L.J. van der Meijden, burgemeester van Gemeente Laarbeek, hierna te noemen 'Gemeente';

en

beiden wonende te Aarle-Rixtel hierna te noemen 'Wederpartij';

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- o Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 14 maart 2014 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 hebben vastgesteld, welke op 19 maart 2014 in werking is getreden, actualisatie 2017;
- o in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd hetgeen betekent dat gemeenten bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten hiermee rekening dienen te houden;
- o bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied de Wederpartij dient zorg te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap;
- o de omvang van de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van de Landschapsinvesteringsregeling gemeente Laarbeek, gewijzigd vastgesteld d.d. 11 april 2017, dient te worden bepaald, welke door de Wederpartij als tegenprestatie moet worden geïnvesteerd;
- o Wederpartij voornemens is:
 - om op het perceel Beek en Donk de agrarische activiteiten te beëindigen waardoor de bestemming omgezet kan worden naar 'wonen';
 - de op afstand met de gekoppelde varkensstal aan de Beek en Donk te koppelen met het agrarisch bouwvlak op de locatie Aarle-Rixtel;
- o Wederpartij eigenaar is van voornoemde percelen, kadastraal bekend Beek en Donk sectie F nrs. 2423, 2751, 2752, 2660 en kadastraal bekend Aarle-Rixtel, sectie G nr. 733, plaatselijk bekend I
- o de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet mogelijk is;
- o de Gemeente slechts met de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan instemmen en haar planologische medewerking daaraan kan verlenen mits de Wederpartij op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte zorg draagt voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals hiervoor is omschreven;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en tegenprestatie

- a. De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, die voorziet in de omzetting van de agrarische bestemming op de locatie Beek en Donk naar een woonbestemming en het koppelen van de locatie te Beek en Donk aan het agrarisch bouwvlak van

de Aarle-Rixtel, zoals in de daarvoor opgestelde ruimtelijke onderbouwing (1) Beek en Donk, gedateerd 19 juni 2017, aangepast 29 september 2017, opgesteld door Crijns Rentmeesters BV te Someren) en als zodanig deel uitmakende van deze overeenkomst, nader is aangegeven;

- b. Toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling leidt voor Wederpartij tot de volgende inspanning in de kwaliteitsverbetering van het landschap:
-inpassen ruimtelijke ontwikkeling op basis van een landschapsinpassingsplan, een en ander zoals opgenomen in de hiervoor onder a genoemde ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 2 Uitvoering tegenprestatie

Wederpartij verplicht zich om voorafgaand aan of gelijktijdig met de verwezenlijking van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, doch uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de in artikel 1 onder b omschreven tegenprestatie te hebben gerealiseerd, en deze vervolgens, zowel kwantitatief en kwalitatief, in stand te houden.

Artikel 3 Vervreemding/overdracht contractpositie

- a. Vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook op de onroerende zaak, laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van Wederpartij ten aanzien van de instandhouding van de tegenprestatie onverlet.
- b. Wederpartij verbindt zich de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijke gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van Wederpartij door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

Artikel 4 Duur van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Wederpartij en Gemeente.
- b. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 5 Overige bepalingen

Gemeente behoudt, hetgeen uitdrukkelijk door Wederpartij wordt erkend, haar volledige publiekrechtelijke positie, bevoegd- en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandeling verricht of nalaat die niet in het voordeel is van de aard en strekking van deze overeenkomst.

Artikel 6 Niet nakoming van de verplichtingen door Wederpartij

- a. Gemeente kan bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in artikelen 2 en 3 Wederpartij een boete opleggen van € 250,00 per dag voor elke dag dat de niet (tijdige/behoorlijke) nakoming voortduurt, één en ander onverminderd het recht van Gemeente om alsnog nakoming en daarnaast schadevergoeding te verlangen, met een maximum van € 10.000,00.

- b. Alvorens Gemeente gebruik maakt van het bepaalde onder a stelt zij Wederpartij bij aange-tekend schrijven in gebreke en wordt hem alsnog een, in de ingebrekestelling te noemen, termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- c. Indien Wederpartij de onder b gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet na-komen ongebruikt laat voorbij gaan, is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- d. De kosten van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in ieder ge-val zijn begrepen incassokosten en kosten van rechtskundige bijstand, door Gemeente ge-maakt in verband met de niet-nakoming door Wederpartij, zijn voor rekening van Wederpar-tij.

Artikel 7 Vervallen overeenkomst

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals deze door Wederpartij is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernie-tigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 8 Slotbepaling

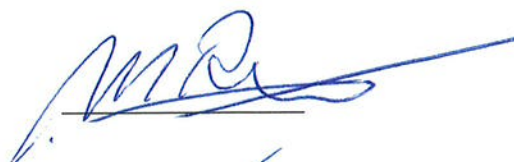
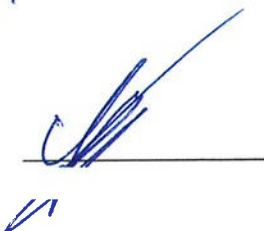
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zul-len worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grond-gebied van de gemeente is gelegen.

Aldus overeengekomen te Beek en Donk op30-10-17

Gemeente Laarbeek:

Wederpartij:


F.L.J. van der Meijden

bestemmingsplanherziening c.q. de afgifte van de omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door wederpartij ingediende verzoek door de gemeente is afgegeven en in werking is getreden.

3. Wederpartij verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade plus rente plus externe advieskosten), die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het vigerende bestemmingsplan en de afgifte van de omgevingsvergunning zoals deze naar aanleiding van het door wederpartij ingediende verzoek door de gemeente is verleend.
4.
 - a. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst, verbeurt wederpartij, na in gebreke gesteld te zijn en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,-- per dag dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
 - b. De kosten van alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen, waaronder in ieder geval zijn begrepen incassokosten en kosten van rechtskundige bijstand, door de gemeente gemaakt in verband met de niet nakoming door wederpartij, zijn voor rekening van wederpartij.
 - c. Wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, in dit artikel onder a en b bepaalde, alsmede dit lid, in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
 - d. Wederpartij verplicht zich jegens gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat het bepaalde in de leden van dit artikel, als de in dit lid opgenomen verplichting zal doorgeven. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van gemeente het beding aan.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de planologische wijziging, het bedrag schriftelijk aan wederpartij meedelen met het verzoek om dit bedrag binnen 30 dagen na dagtekening van deze brief over te maken aan de gemeente.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde bestemmingsplanherziening c.q. omgevingsvergunning niet wordt verleend.
7. Het is wederpartij niet toegestaan om zonder dat gemeente vooraf schriftelijk in kennis is gesteld 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.

8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Beek en Donk d.d.

30-10-17

De gemeente:

Wederpartij:

de burgemeester,

namens deze,


F.L.J. van der Meijden