



Anterieure exploitatieovereenkomst

Groningerstraat 50 te Midlaren

Gemeente Tynaarlo

14 november 2016

Overeenkomst

Ondergetekenden:

de heer _____ wonende te _____, geboren op _____, hierna genoemd: "initiatiefnemer";

en

het publiekrechtelijk orgaan de gemeente Tynaarlo, kantoorhoudende aan het Kornoeljeplein 1, 9481 AW te Vries met als postadres Postbus 5, 9480 AA Vries, op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. M.J.F.J. Thijsen in zijn hoedanigheid als burgemeester van voornoemde gemeente, die op grond van de mandaatregeling als ondertekeningbevoegde voor deze overeenkomst heeft aangewezen, de heer mr. W.B. Aardema, manager team Ruimte en Ontwikkeling, hierna genoemd: "de Gemeente"

Initiatiefnemer en de gemeente hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

in aanmerking nemende dat:

- initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Groningerstraat 50 te Midlaren, kadastraal bekend gemeente Zuildaren sectie K nummers 147 en 1290, zoals aangegeven op de bijgevoegde kadastrale kaart welke als **bijlage 1** wordt toegevoegd;
- initiatiefnemer streeft naar een (her)ontwikkeling van zijn bovengenoemde agrarische eigendom door het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling, zodat er van de agrarische bestemming een woonbestemming ten behoeve van het kunnen oprichten van twee woningen gerealiseerd wordt, verder te noemen: "het bouwplan".
- de Gemeente bereid is te bevorderen dat het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente een procedure op grond van Wet ruimtelijke ordening (Wro) start om ten behoeve van het bouwplan een bestemmingsplan vast te stellen;
- initiatiefnemer bereid is alle op basis van de Wro redelijkerwijs voor kostenverhaal in aanmerking komende kosten vanwege het voorgenomen bouwplan van het gebied voor zijn rekening te nemen;
- initiatiefnemer de bereidheid heeft voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst een zogenoemde planschadeovereenkomst met de Gemeente te sluiten voor de eventuele planschadekosten welke ontstaan vanwege de verlening van de omgevingsvergunning voor realisatie van voornoemd plan.

zijn overeengekomen als volgt:

Inspanningsverplichting partijen

1. Partijen spannen zich in om zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst alle medewerking te verlenen aan het opstellen, in procedure brengen en alle daarmee samenhangende vervolgpcedures van het bestemmingsplan die nodig zijn voor de realisatie en het gebruik van het door de initiatiefnemer beoogde bouwplan en ander onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeenteraad en de rechtsmogelijkheden van derden.
2. De Gemeente spant zich in om alle voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde publiekrechtelijke besluiten te nemen. Initiatiefnemer is ermee bekend dat de gemeenteraad een zelfstandige afweging zal maken omtrent het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. De Gemeente is niet aansprakelijk indien deze publiekrechtelijke besluiten niet onherroepelijk worden.



Planbegeleiding

3. De stukken voor het ter zake benodigde bestemmingsplan (inclusief het opstellen van de inspraaknota in voorontwerpfase (indien nodig) en zienswijzennotie(s) in de ontwerpfase) en het bestemmingsplan worden in opdracht van initiatiefnemer door een adviseur opgesteld.
4. Deze stukken worden getoetst en beoordeeld door de gemeente en zo nodig en voor zover mogelijk door initiatiefnemer aangepast een en ander op aanwijzen en verzoek van de gemeente.
5. Kosten die gemoeid zijn met het (laten) opstellen van de onderzoeken c.q. opstellen van benodigde rapporten en het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de door de gemeente te verhalen kosten zoals genoemd in de artikelen 8 en 9.

Inspraak en communicatie

6. De Gemeente en Initiatiefnemer maken nadere werkafspraken over de communicatie naar omwonenden. Er is wel rekening gehouden met publicaties deze kosten maken onderdeel uit van de door de gemeente te verhalen kosten zoals genoemd in de artikelen 8 en 9. Eventuele informatieavonden zullen rechtstreeks door de initiatiefnemer worden betaald. Deze kosten maken geen onderdeel uit van de door de gemeente te verhalen kosten zoals genoemd in de artikelen 8 en 9.
7. De Gemeente blijft zelfstandig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de communicatie behouden gedurende de ruimtelijke procedure.

Financiën

8. Uitgaande van de Wro- en Bro plankostensystematiek is Initiatiefnemer aan de Gemeente een vergoeding van te maken of gemaakte kosten verschuldigd als vermeld in artikel 9.a, waarbij is uitgegaan van zo nauwkeurig mogelijke ramingen. De gemeente spant zich in om deze geraamde kosten zoveel mogelijk te beperken.
9. Met inachtneming van het gestelde in artikel 8 van deze overeenkomst, komen partijen overeen dat Initiatiefnemer aan de Gemeente de navolgende voor kostenverhaal in aanmerkende kosten dient te voldoen:
 - a. Blijkens **bijlage 2** bedragen de geraamde kosten inzake de planbegeleiding, inclusief contractvorming c.a. en de overige – en onvoorzienbare kosten, in totaal . Over dit bedrag is geen btw verschuldigd.
 - b. De betaling van het onder "a" van dit artikel genoemde bedrag dient in drie termijnen te worden voldaan. De eerste betaling, ter hoogte van € dient binnen 14 dagen na het tekenen van deze overeenkomst door beide partijen, te geschieden, de tweede termijn ter hoogte van dient door initiatiefnemer te zijn voldaan binnen 14 dagen na de eerste dag van de ter inzage legging van het (voor)ontwerpbestemmingsplan¹ welke voor het bouwplan zal worden opgesteld. De resterende termijn a dient door initiatiefnemer te worden voldaan binnen 14 dagen na de dag dat het bestemmingsplan welke voor het bouwplan zal worden vastgesteld. De gemeente stuurt initiatiefnemer een factuur voor de betalingen van de hierboven genoemde termijnen.
10. Initiatiefnemer dient ten behoeve van de realisatie van het bouwplan een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. De legeskosten van die omgevingsvergunning maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst en worden separaat bij initiatiefnemer in rekening gebracht.
11. De Initiatiefnemer dient ten behoeve van de aanleg van een inrit te voldoen aan een meldingsplicht hiervoor. De eventueel hieraan verbonden legeskosten dienen apart door Initiatiefnemer te worden voldaan en maken geen deel uit van deze overeenkomst.
12. Ten behoeve van het bouwplan worden er tevens civieltechnische werkzaamheden (o.a. riolering en toezichtkosten) verwacht. Deze kosten maken thans geen onderdeel

¹ In het geval er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zal worden, dient de tweede termijn betaald te worden binnen veertien dagen na de eerste dag van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan



uit van het bedrag genoemd onder "a" in artikel 9. Zodra er een inrichtingsplan beschikbaar is, zal er een reële inschatting gemaakt kunnen worden van de civieltechnische kosten van de gemeente. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal de gemeente initiatiefnemer een factuur sturen op basis van de geraamde kosten. Verrekening van de kosten vindt achteraf plaats op basis van nacalculatie op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten voor de civieltechnische werkzaamheden.

- 13.1 Voor het onder "a" in artikel 9 opgenomen bedrag aan kosten en zoals benoemd in **bijlage 2** komen partijen overeen dat verrekening zal plaatsvinden indien de daadwerkelijk door de Gemeente gemaakte kosten voor de werkzaamheden, inclusief voorbereiding, toezicht en administratief beheer, zoals begrepen onder het daar genoemde bedrag, in totaal lager dan wel hoger zijn dan het onder "a" genoemde bedrag. Er vindt geen verrekening plaats indien de daadwerkelijk door de gemeente gemaakte kosten in totaal ten behoeve van de werkzaamheden als onder 9.a. bedoeld 5% lager dan wel hoger uitvallen. Uiterlijk binnen 4 weken nadat de daadwerkelijke totale kosten vaststaan zullen partijen tot verrekening overgaan zoals bedoeld in dit artikel. Betaling van het bedrag wordt gevormd door het verschil tussen het bedrag van de daadwerkelijke totale kosten en het bedrag zoals onder "a" genoemd.
- 13.2 Over het te betalen bedrag zoals onder lid 1 van dit artikel genoemd is geen rentevergoeding verschuldigd.
14. Indien er na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog werkzaamheden dienen te worden verricht zal de gemeente initiatiefnemer daarvan op de hoogte brengen en zal initiatiefnemer die kosten verband houdende met die werkzaamheden aan de gemeente vergoeden. De gemeente zal daarvoor een aparte factuur sturen.
- 15.1 In het geval de betaling van initiatiefnemer te laat plaatsvindt verstuurt de gemeente eerst een ingebrekestelling met daarin de aanzegging om alsnog binnen veertien (14) dagen na de ingebrekestelling te betalen. Blijft de betaling uit dan is de gemeente gerechtigd om vanaf dat moment een rekenrente ter hoogte van de wettelijke rente op basis van handelstransacties in rekening te brengen. Deze bepaling geldt eveneens indien de gemeente te laat is met een betaling voortvloeiende uit deze overeenkomst.
- 15.2 Naast dan wel bovenop de boete zoals beschreven in lid 1. van dit artikel, behoudt de Gemeente het recht op schadevergoeding wegens gehele of gedeeltelijke niet nakoming van deze overeenkomst.
16. De Gemeente verklaart dat, tezamen met de terzake van dit bouwplaninitiatief bereikte overeenstemming tussen Initiatiefnemer en de Gemeente omtrent de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan c.a. en de voor het aangaan van deze overeenkomst ten aanzien van dit bouwplan tussen Gemeente en Initiatiefnemer te sluiten planschadeovereenkomst, met het van kracht worden van deze overeenkomst de situatie ontstaat zoals beschreven in artikel 6.12, lid 2, onder a Wet ruimtelijke ordening, te weten dat "het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is". Er zal dan ook geen exploitatieplan worden opgesteld.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

17. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van dertig dagen.
18. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

Overleg, geschillen, ontbinding

19. Partijen zullen ter uitvoering van deze overeenkomst met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde zoveel mogelijk samenwerken, waarbij als uitgangspunt geldt dat beide partijen het planproces zoveel mogelijk via één vast aanspreekpunt begeleiden en coördineren, zodat heldere en concrete communicatielijnen ontstaan.

20. Partijen verplichten zich tot samenwerken om al datgene te doen wat redelijkerwijze van ieder van hen verwacht mag worden om tot een juiste uitvoering van deze overeenkomst te komen.
21. In geval van een geschil staat het elke partij vrij een vordering bij de rechter in te dienen, tenzij partijen in gezamenlijk overleg een andere wijze van geschillenregeling afspreken.
22. Ontbinding van deze overeenkomst is alleen met schriftelijke instemming van beide partijen mogelijk.
23. Deze overeenkomst is, ter zekerheidsstelling jegens de Gemeente voor de juiste en volledige nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, niet overdraagbaar, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
24. De in artikel 23 van deze overeenkomst bedoelde toestemming wordt verleend indien volledige nakoming en uitvoering van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald is gegarandeerd en overdracht niet leidt tot strijd met dwingende wet en regelgeving.
- 25.1 Indien de benodigde planologische procedure om welke reden dan ook, maar zonder ernstig tekortschieten van de Gemeente, niet kan worden afgerond en het bouwplan niet alsnog gerealiseerd kan worden, zal de Gemeente binnen 2 maanden nadat vaststaat dat bedoelde planologische procedure niet kan worden afgerond, overgaan tot terugbetaling van het alsdan onverschuldigde bedrag (het reeds betaalde bedrag onder aftrek van alle terzake van de overeenkomst gemaakte en / of toerekenbare kosten – inclusief apparaatskosten en het bedrag van aangegane verplichtingen), zulks ter beoordeling van de Gemeente.
- 25.2 Over de in lid 1. beschreven terugbetaling is geen rentevergoeding verschuldigd door de Gemeente.
26. Deze overeenkomst is geëindigd indien alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst door partijen is nagekomen en alle naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.

Bijlagen en citeertitel

Bijlage 1	kadastrale kaart
Bijlage 2	overzicht grondexploitatie

Deze overeenkomst aangehaald kan worden als "Exploitatieovereenkomst Groningerstraat 50 te Midlaren"

ondertekening:

Initiatiefnemer

Datum:
Plaats:

namens de Gemeente:



mr. W.B. Aardema, manager team
Ruimte en Ontwikkeling

Datum:
Plaats:

2 december 2016
Vries

