



Definitieve versie d.d. 6 december 2010

Anterieure overeenkomst over grondexploitatie voor een particulier initiatief

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.B. van der Wagen, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 16 december 2008 genomen Algemeen mandaatbesluit gemeente Arnhem 2008, doc. nr. 2008.0.108.212, en het Besluit ondermandaat dienst Stadsontwikkeling 2008 van de directeur van de dienst Stadsontwikkeling van 18 december 2008, doc. nr. 2008.0.115.688; handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2010, hierna te noemen: de **gemeente**;
- en
2. **de heer J. van Loenen en mevrouw P. van Loenen-Arkesteijn**, wonende aan de Bakenbergseweg 310, 6816 VR te Arnhem, hierna te noemen: **exploitant**;

hierna ook gezamenlijk te noemen: **partijen**;

nemen het volgende in overweging:

1. De exploitant heeft de gemeente te kennen gegeven een bouwplan te willen realiseren op het perceel dat is gelegen aan Het Lage Erf te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie L, nummer 1661, inhoudende de bouw van een landhuis en het ontwikkelen van een landgoed mede op de percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie L, nummers 1660, 1375, 1374 en sectie I, nummers 1394, 1500, 1437 en 1031.
2. Het Rijk heeft in het Structuurschema Groene Ruimte de mogelijkheid van het stichten van nieuwe landgoederen geopperd en heeft de Provincies verzocht daaraan mee te werken. De Provincie Gelderland heeft de realisatie van nieuwe landgoederen in haar Streekplan tot beleid gesteld.
3. De exploitant heeft de onder 1 bedoelde percelen volledig in eigendom.
4. Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Arnhem Noord 2007".
5. Om zijn bouwplan te kunnen realiseren, heeft de exploitant medewerking van de gemeente nodig voor het creëren van een planologische grondslag.
6. De gemeente is in principe bereid haar medewerking aan het voorgenomen bouwplan te verlenen, indien de door de gemeente ten behoeve van dit plan te maken kosten worden vergoed, met uitzondering van de kosten die met het tot stand brengen van en het in procedure brengen van het bestemmingsplan te maken hebben, welke volgens afspraak voor rekening komen van de gemeente.

Definitieve versie d.d. 6 december 2010

7. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen.

komen overeen als volgt:

Artikel 1 **Definities**

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

1. **Bouwplan:** het ontwerp voor het in artikel 4 omschreven programma, dat van zodanig uitwerkingsniveau is, dat het beoordeeld kan worden alsmede regelende de navolgende zaken:
 - de omvang, aard, situering en vormgeving van de beoogde bebouwing;
 - het aantal en de situering van de benodigde parkeerplaatsen;
 - de begrenzing met het openbaar gebied;
 - de ontsluiting van het plangebied.
2. **Bepantingsplan:** een plan voor de beplanting en de bebossing van het landgoed overeenkomstig hetgeen in de Natuurschoonwet danwel de Handleiding Natuurschoonwet 1928 is vereist.
3. **Beeldkwaliteitsplan:** een schetsplan dat in relatie met het natuur- en landschapsplan een voldoende onderbouwde beschrijving geeft van de verschijningsvorm van de bebouwing op de locatie met betrekking tot architectuur, dakvormen en materiaalkeuze, om de toekomstige landschappelijk-stedenbouwkundige waarde van het landgoed te kunnen beoordelen. In het beeldkwaliteitsplan wordt ook aandacht besteed aan de relatie van de te realiseren bebouwing tot de bestaande omgeving en de te verwachten ontwikkeling van een deel van die omgeving, in casu het deel van het terrein dat direct zal aansluiten op de genoemde bebouwing (het privé-deel) en het deel van het terrein dat publiekelijk toegankelijk zal zijn, en de ontsluiting van zowel het privé als het publiek toegankelijke deel van het terrein.
4. **Landgoed:** een geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak, daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het geheel passende, opstallen voorkomen, voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is, een en ander zoals bedoeld in de Natuurschoonwet.
5. **Landhuis:** 1 woongebouw met maximaal 3 geschakelde wooneenheden in één ensemble, met een omvang van in totaal 3000 m³, bedoeld en bestemd voor wonen.
6. **Locatie:** het op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Landgoed Laag Erf aangegeven gebied.
7. **Natuur- en landschapsplan:** een plan dat in relatie met het bouwontwikkelingsplan een voldoende onderbouwde beschrijving geeft van het bestaande en te ontwikkelen bos, alsmede van de bestaande en de te realiseren natuurlijke elementen op de locatie in relatie met die in het betrokken gebied en met de reeds aanwezige historische waarde, om de toekomstige waarde van het landgoed te kunnen beoordelen.
8. **Wooneenheid:** woonbebouwing bestemd vóór één huishouden, gevormd door één gezin.
9. **Masterplan:** Verkenning van het beleid en de randvoorwaarden en de landschapsschets voor het nieuwe landgoed.

Definitieve versie d.d. 6 december 2010

Artikel 2 **Doel van de overeenkomst**

Met het sluiten van deze overeenkomst beogen partijen een overeenkomst over grondexploitatie aan te gaan als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Partijen beogen met deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins te verzekeren. Partijen stellen vast dat hiermee is voldaan aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Het aangaan van deze overeenkomst is een voorwaarde voor de medewerking van de gemeente aan het voorgenomen bouwplan. Daarnaast heeft deze overeenkomst tot doel het vastleggen van de randvoorwaarden alsmede de rechten en plichten van partijen terzake van de ontwikkeling, de realisatie, het behoud en het beheer van het te realiseren landgoed.

Artikel 3 **Planologische procedures**

- 3.1 De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van het door de exploitant voorgenomen bouwplan als bedoeld in overweging 1. De gemeente heeft tevens een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.
- 3.2 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de planologische maatregel c.a.. De gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, 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 realisatie van het bouwplan.

Artikel 4 **Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen**

Deze overeenkomst regelt de planologische procedure. Nadat het in artikel 3 bedoelde bestemmingsplan in werking is getreden, zal de exploitant een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen indienen die past binnen dit bestemmingsplan en die niet wezenlijk afwijkt van het beeldkwaliteitsplan. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke eisen. De onderhavige overeenkomst doet niets af aan de publiekrechtelijke toetsing door en verantwoordelijkheden van de gemeente.

Artikel 5 **Locatie-eisen**

De exploitant verplicht zich om een landgoed te ontwikkelen met een zeer karakteristieke en exclusieve verschijningsvorm, dat een versterking zal vormen van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, passend in de doelstellingen van de Natuurschoonwet. De exploitant zal daartoe overeenkomstig de nadere bepalingen daaromtrent in deze overeenkomst:

- binnen de bestemmingsplanperiode de aanleg van het in het plan begrepen bos feitelijk starten, danwel aan de gemeente de zekerheid stellen voor de realisatie daarvan binnen de planning;

Definitieve versie d.d. 6 december 2010

- de realisering van de nieuwe bestemmingen natuur, bos en wonen voor de locatie op geen enkele wijze belemmeren en waar mogelijk door het indienen van aanvragen ter realisatie daarvan of anderszins in alle opzichten zoveel mogelijk te bevorderen.

Artikel 6 **Het Natuur- en Landschapsplan**

- 6.1 De exploitant verplicht zich om voorafgaand aan het indienen van een bouw aanvraag, ter aanvulling op het opgestelde Masterplan, een Natuur- en Landschapsplan voor het landgoed op te stellen en deze ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden.
- 6.2 Het Natuur- en Landschapsplan zal tenminste de volgende elementen bevatten:
- een inrichtingsplan, alsmede een daarop gebaseerd beplantingsplan dat in overeenstemming is met de terzake geldende eisen van de Natuurschoonwet;
 - een beschrijving van de wijze waarop de overgang van het privédeel naar het publieke deel gestalte zal krijgen;
 - een beschrijving van de duurzaamheid van het plan;
 - een plan van aanpak en een planning van de realisatie van de natuurontwikkeling;
 - de waterhuishouding;
 - de wegen- en padenstructuur;
 - de wijze van recreatief openbaar medegebruik.

Wat betreft de laatste twee elementen moet voor elk afzonderlijk tenminste zijn voldaan aan de eisen van de Natuurschoonwet.

- 6.3 Bij het vervaardigen van het Natuur- en Landschapsplan zal de exploitant tenminste overleg voeren met de gemeente, de Stichting Het Geldersch Landschap en voorzover van toepassing het betrokken Waterschap.
- 6.3 Indien het concept Natuur- en Landschapsplan naar de mening van de gemeente niet voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van deze overeenkomst, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de gemeente aan welke grieven tegen het plan bestaan en verzoekt zij de exploitant om een tweede variant te vervaardigen waarin deze grieven zijn opgeheven. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet verzoekt de gemeente aan de exploitant om een geheel ander Natuur- en Landschapsplan te vervaardigen en binnen een nader aan te geven periode ter beoordeling toe te zenden.

Artikel 7 **Beeldkwaliteitsplan**

- 7.1.1 De exploitant verplicht zich om voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, geheel voor eigen rekening en risico, een op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten van deze overeenkomst een beeldkwaliteitsplan voor het landgoed te vervaardigen en ter beoordeling aan te bieden aan de gemeente en de Provincie.
- 7.1.2 Het beeldkwaliteitsplan zal voldoende duidelijkheid moeten scheppen over de verschijningsvorm met betrekking tot architectuur, dakvormen en materiaalkeuze van de nieuw te bouwen wooneenheden en bijbehorende bijgebouwen.
- 7.3 Bij het vervaardigen van het beeldkwaliteitsplan zal de exploitant tenminste overleg voeren met een door de gemeente aan te wijzen stedenbouwkundige.

Definitieve versie d.d. 6 december 2010

- 7.4 De gemeente zal het beeldkwaliteitsplan beoordelen, onder meer op inpasbaarheid in het Natuur- en Landschapsplan en de omgeving, wenselijkheid en toelaatbaarheid uit oogpunt van vormgeving, haalbaarheid en toekomstige architectonische waarde. Van de uitkomst daarvan zal de gemeente schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de exploitant doen.
- 7.5 Indien het concept beeldkwaliteitsplan naar de mening van de gemeente niet voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van deze overeenkomst, daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de gemeente aan welke grieven tegen het plan bestaan en verzoekt zij de exploitant om een tweede variant te vervaardigen waarin deze grieven zijn opgeheven. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet verzoekt de gemeente de exploitant om een geheel ander beeldkwaliteitsplan te vervaardigen en binnen een nader aan te geven periode ter beoordeling toe te zenden.

Artikel 8 **Randvoorwaarden**

De in het Natuur- en Beeldkwaliteitsplan begrepen ontwerpen voor het landgoed dienen aan de volgende randvoorwaarden te voldoen;

- de bebouwing mag ten hoogste 1 woongebouw met maximaal 3 geschakelde wooneenheden in één ensemble bevatten;
- de omvang van de bebouwing bedraagt in totaal maximaal 3.000 m³;
- de plannen moeten passen binnen de uitgangspunten genoemd in het Masterplan.

Artikel 9 **Continuïteit landgoed**

- 9.1 De exploitant verplicht zich tot handhaving van de kwaliteit van het landgoed in de zin van behoud en herstel van de daarin opgenomen bouwkundige en landschappelijke waarden. De exploitant zal daartoe bij de realisatie van het landgoed in overeenstemming met het Natuur- en Landschapsplan een samenhangend beheerplan met een daarbij behorende exploitatie-opzet opstellen en aan de gemeente ter goedkeuring aanbieden en uitvoeren. Dit beheerplan zal elke 10 jaar worden aangepast aan de dan geldende noodzaak en ter informatie aan de gemeente worden aangeboden.
- 9.2 De exploitant verplicht zich het landgoed te gebruiken overeenkomstig de daartoe in overleg te realiseren bestemming en het landgoed zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente niet te gebruiken als openbaar parkeer-, sport-, wedstrijd-, speel- of recreatieterrein, noch voor opslag, stort of berging of voor industriële doeleinden, detailhandel of bedrijf, permanente recreatieve bewoning, racen of crossen met motorvoertuigen en bromfietsen of voor reclaimedoeleinden.

Artikel 10 **Openstelling**

De exploitant verplicht zich om door de aanleg van wegen en paden ten minste 90% van het landgoed openbaar toegankelijk te stellen voor publiek en behoefte van dagrecreatie zoals wandelen en fietsen, zulks overeenkomstig de door Ministers van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteiten van Financiën goedgekeurde regelen inzake artikel 7, lid Natuurschoonwet 1928.

Definitieve versie d.d. 6 december 2010

Artikel 11 **Verplichtingen naar opvolgende eigenaren/kettingbeding**

- 11.1 Met betrekking tot (een) eventuele koopovereenkomst(en) tussen de exploitant en opvolgende eigenaren geldt het volgende:
- ten behoeve van de percelen aangegeven op de plankaart wordt gevestigd de erfdienstbaarheden inhoudende het behoud van de bestaande bebossing;
 - de artikelen 9 en 10 van deze overeenkomst zullen ten behoeve van de percelen aangegeven op de plankaart worden gevestigd als erfdienstbaarheid bij het aangaan van de koopovereenkomst terzake van de locatie.
- 11.2 Indien en voor zover de exploitant haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden wenst over te dragen, dient exploitant alle verplichtingen die bij of krachtens de artikelen 5, 6 en 7 van deze overeenkomst op haar rusten aan die derden op te leggen.

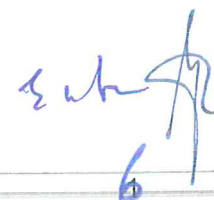
10-10-2011

Artikel 12 **Exploitatiebijdrage**

- 12.1 In verband met de door de gemeente ten behoeve van het in overweging 1 bedoelde bouwplan te maken kosten, is exploitant een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd van € 15.000,00, zegge vijftienduizend euro, exclusief BTW.
- 12.2 Deze exploitatiebijdrage omvat de volgende door de gemeente te verrichten werkzaamheden tot en met de vaststelling van het in artikel 3 bedoelde bestemmingsplan:
- werkzaamheden voor de rioolaansluiting;
 - werkzaamheden voor de aanpassing van de nieuwe ontsluiting op de bestaande weg.
- 12.3 Verschuldigde leges in verband met de bouw aanvraag, kapvergunning, sloopvergunning e.d. zijn niet in de exploitatiebijdrage inbegrepen.
- 12.4 Binnen 1 week nadat het bestemmingsplan Landgoed Laag Erf onherroepelijk is geworden, stuurt de gemeente een factuur ten behoeve van de betaling van het in het eerste lid bedoelde bedrag. Deze factuur dient binnen 2 weken aan de gemeente te worden voldaan. Bij te late betaling van dit bedrag, is de exploitant aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 13 **Planschade**

- 13.1 De gemeente zal de exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de verordening als bedoeld in artikel 6.1.3.3 Besluit ruimtelijke ordening.
- 13.2 De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.

Definitieve versie d.d. 6 december 2010

- 13.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 3 bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de exploitant mededelen. Ter uitvoering van het in lid 2 van dit artikel bepaalde verplicht de exploitant zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 28.500.00.470 ten name van de gemeente Arnhem, onder vermelding van "tegemoetkomingskosten bestemmingsplan Landgoed Laag Erf". Bij te late betaling van dit bedrag, is de exploitant aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 14 **Publicatie**

Conform haar wettelijke plicht die blijkt uit artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening zal de gemeente binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst kennisgeven van de overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven huisaanhuishblad en deze overeenkomst ter inzage leggen.

Bijlagen:

- Masterplan Landgoed Laag Erf december 2006 (reeds in bezit van exploitant)
- Schetsontwerp Landgoed Laag Erf mei 2010 (reeds in bezit van exploitant)
- Plankaart bestemmingsplan Landgoed Laag Erf (reeds in bezit van exploitant)

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Arnhem op:

21/12/ 2010

De gemeente Arnhem,



de Burgemeester van de gemeente Arnhem,
namens deze,
de heer W.B. van der Wagen
Hoofd afdeling Grondzaken

17-12-2010 2010

exploitant,



J. van Loenen en P. van Loenen-Arkesteijn