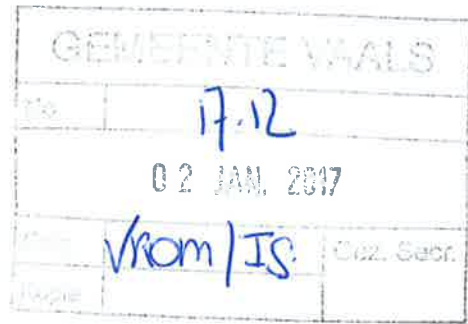
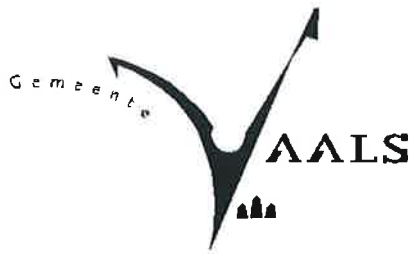




Exploitatie-/ anterieure overeenkomst inzake wijzigingsplan 'Tentstraat ongenummerd'

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE VAALS, gevestigd te (6290 AL) Vaals aan het adres Von Clermontplein 15, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. R.L.T. van Loo handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 24 november 2015, hierna te noemen: 'de gemeente',

en

2. De heer R. Bessems en mevrouw N. Bessems, wonende Aan de Ververij, 6291 KC te Vaals hierna te noemen: 'initiatiefnemer',

Tezamen te noemen 'partijen':

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Initiatiefnemer is eigenaar van de grond in het exploitatiegebied, welke is gelegen aan de Tentstraat ongenummerd, kadastraal bekend Gemeente Vaals, sectie E nr. 109, zoals nader is aangegeven op de als **bijlage I** aangehechte plankaart.
2. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te verkopen als bouwgrond voor de realisatie van 1 woning.
3. Onderhavig perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Kern Vaals', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Vaals op 13 april 2015, weliswaar een woonbestemming, maar deze woonbestemming dient middels een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid geconcretiseerd te worden: er is derhalve géén rechtstreekse woningbouwmogelijkheid/-titel aanwezig.
4. Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om een wijzigingsplan in procedure te brengen; in diens opdracht is dan ook een ontwerp-wijzigingsplan voorbereid.
5. Uit eerste onderzoek is de gemeente niet gebleken van doorslaggevende planologische beletselen, zodat zij bereid is haar medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure ten behoeve van het wijzigingsplan. De gemeente zal zich daarom inspannen om het vigerend bestemmingsplan te wijzigen.

6. Uit het wijzigingsplan en de te zijner tijd (door initiatiefnemer of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) in te dienen omgevingsvergunningaanvraag voor de realisatie van een woning, vloeien kosten voort met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied. Partijen wensen gebruik te maken van de mogelijkheid om het kostenverhaal middels deze overeenkomst te regelen en hebben derhalve overeenstemming bereikt omtrent de door initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) te betalen exploitatiebijdrage; naar het oordeel van beide partijen wordt daarmee derhalve voldaan aan de voorwaarden in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.
7. Partijen leggen door middel van deze overeenkomst tevens de afspraken vast over het afwikkelen van eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Begripsbepalingen

Artikel 1

A: In deze exploitatieovereenkomst wordt verstaan onder:

- 1.1. Bouwrijp: Het geschikt maken van het exploitatiegebied voor bebouwing, waaronder in elk geval wordt begrepen de bodemsanering, het verwijderen van vrijgekomen materialen, het afgraven en/of ophogen van de grond, het (laten)verwijderen of verleggen van ongewenste nutsvoorzieningen, het (laten) aanleggen van de benodigde nutsvoorzieningen ten behoeve van de bouw, alsmede het aanleggen van bouwwegen en de aansluiting daarvan op bestaande wegen.
- 1.2. Exploitatiegebied: het gebied gelegen te Vaals aan de Tentstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Vaals, sectie E nummer 109, en zoals aangeduid en afgebakend op de als **bijlage I** aan deze overeenkomst gehechte plankaart.
- 1.3. Exploitatiebijdrage: De door initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) op grond van deze overeenkomst, aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.
- 1.4. Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst.
- 1.5. Plan: het plan tot wijziging van het bestemmingsplan, overeenkomstig de in het bestemmingsplan voor onderhavig perceel opgenomen wijzigingsbevoegdheid, inclusief de te zijner tijd aan te vragen omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een woning.
- 1.6. Planologisch besluit: Besluit als bedoeld in artikel 3.6 Wro, strekkende tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Tentstraat ongenummerd'.
- 1.7. Planschade: Schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, welke onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de in artikel 6.1 lid 2 Wro bedoelde planologische maatregel.

1.8. Woonrijp: Het eventueel gefaseerd, naar de definitieve vorm afwerken van het exploitatiegebied, waaronder de aanleg van parkeervoorzieningen, verlichtingen, nutsvoorzieningen (zoals onder andere: gas, water, elektriciteit en telefoon), groenvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen en het realiseren van (aansluitingen op) de riolering, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

1.10. Wro: Wet ruimtelijke ordening

B: Bij de Overeenkomst behoren, en maken daarvan onverbrekelijk deel uit, de volgende door Partijen gewaarmerkte bijlagen:

I Plankaart Exploitatiegebied d.d. 27 december 2016;

II Publicatietekst zakelijke weergave exploitatieovereenkomst.

In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de bijlagen en deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.

Doel van de overeenkomst

Artikel 2

2.1. Partijen beogen door middel van het sluiten van deze overeenkomst de voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de wijze waarop, en de voorwaarden waaronder, de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van het Plan, alsmede de voorwaarden waaronder en op basis waarvan initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)), geheel voor eigen rekening en risico, zal overgaan tot ontwikkeling en realisatie van het Plan. Deze overeenkomst stelt tevens de door initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) te betalen tegemoetkoming in schade vast, die door de gemeente aan derden dient te worden toegekend ingevolge afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot de onder artikel 6.1 lid 2 Wro bedoelde planologische maatregel.

2.2. De gemeente draagt zorg voor het in procedure brengen van het Plan en zal bevorderen dat dit op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.

2.3. De verplichtingen van de gemeente ingevolge artikel 2.1 en 2.2 hebben het karakter van inspanningsverbintenissen, waaronder ten deze wordt verstaan een verbintenis die niet verder strekt dan de verplichting om met inachtneming van artikel 2.2 een maximale inspanning te plegen om te komen tot een onherroepelijke vaststelling van het Plan.

2.4. De in artikel 2.2. bedoelde medewerking door de gemeente laat de uitoefening van al haar publiekrechtelijke bevoegdheden volledig onverlet. De gemeente is niet aansprakelijk voor het tekortschieten met betrekking tot deze overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is. In het bijzonder is de gemeente nimmer aansprakelijk indien:

- inspraakreacties, zienswijzen, bedenkingen dan wel bezwaar- en/of beroepsschriften,
- verzoeken om een voorlopige voorziening,
- andere maatregelen van derden,
- het gebrek aan (gedeeltelijke) medewerking of (gedeeltelijke) goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of,

- uitspraken van bevoegde rechtelijke instantie(s) over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan en andere publiekrechtelijke besluiten ter uitvoering van deze overeenkomst,

mochten leiden tot een vertraging in de verlening van de benodigde afwijkingen, in de verlening van vergunningen of tot vertragingen in de herziening of wijziging van het bestemmingsplan of tot weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten. Evenmin is de gemeente aansprakelijk wanneer zij uit grond van haar publiekrechtelijke taakuitoefening in redelijkheid tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden.

Exploitatiebijdrage ten behoeve van het Plan

Artikel 3

3.1. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zal, met inachtneming van eventuele randvoorwaarden en kwaliteitsnormen die de gemeente daaraan stelt, voor eigen rekening en risico het exploitatiegebied (laten) inrichten, inclusief het Bouw- en Woonrijp maken van het exploitatiegebied.

3.2. Tot het Bouw- en Woonrijp maken van het exploitatiegebied behoren ten minste de werkzaamheden zoals genoemd in artikel 1.1 en artikel 1.8 van deze overeenkomst. Het Bouw- en Woonrijp maken heeft ook betrekking op werkzaamheden en werken in gronden gelegen buiten het exploitatiegebied, voor zover deze redelijkerwijs in verband staan, dan wel in verband kunnen worden gebracht met het exploitatiegebied. Hieronder vallen onder andere, niet gelimiteerd, nutsleidingen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, wegen, paden en overige verharding.

3.3. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) is aan de gemeente een nader te bepalen exploitatiebijdrage verschuldigd ten behoeve van:

- a. voor zover noodzakelijk: het berekenen van de capaciteit van de bestaande riolering met pompput, een en ander gebaseerd op de kosten van een te zijner tijd op te vragen offerte, waarbij de werkelijk gemaakte kosten door de gemeente op initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) worden verhaald;
- b. het aansluiten van het perceel/de bebouwing op de riolering, inclusief overige noodzakelijke werkzaamheden ten behoeve van het goed functioneren van de riolering, een en ander gebaseerd op de kosten van een te zijner tijd op te vragen offerte, waarbij de werkelijk gemaakte kosten door de gemeente op initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) worden verhaald;
- c. het eventueel wijzigen van de bestaande in-/uitrit ten behoeve van de bereikbaarheid van het perceel, een en ander gebaseerd op de kosten van een te zijner tijd op te vragen offerte, waarbij de werkelijk gemaakte kosten door de gemeente op initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) worden verhaald;
- d. het eventueel moeten verplaatsen van de voor het perceel aanwezige lantaarnpaal, een en ander gebaseerd op de kosten van een te zijner tijd op te vragen offerte, waarbij de werkelijk gemaakte kosten door de gemeente op initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) worden verhaald;
- e. het eventueel voor het overige inrichten van de openbare ruimte voor het perceel zoals niet eerder genoemd, een en ander gebaseerd op de kosten van een te zijner tijd op te vragen offerte, waarbij de werkelijk gemaakte kosten door de gemeente op initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) worden verhaald.

Bovenstaande kosten kunnen pas geconcretiseerd worden op het moment dat er een concreet woningbouwplan ter toetsing aan de gemeente wordt voorgelegd (ofwel door initiatiefnemer ofwel door diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)).

In de verschuldigde exploitatiebijdrage zijn de te betalen legeskosten voor vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen van overheidswege, alsmede de kosten voor behandeling van verzoeken om planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro, niet opgenomen.

3.4. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) is de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 3.3 verschuldigd uiterlijk 1 maand na verlening van de eerste omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het woningbouwplan of een onderdeel daarvan. Hiertoe stuurt de gemeente aan initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) onverwijld na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning een factuur.

3.5. Ingeval van niet tijdige betaling van de exploitatiebijdrage is initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) een rentevergoeding verschuldigd aan de gemeente ter hoogte van de op dat moment toepasselijke wettelijke rente, vanaf het moment van verzuim, dat intreedt zonder dat nadere ingebrekestelling is vereist, tot aan het moment van daadwerkelijke betaling.

Aansluiting op het omliggend openbaar gebied

Artikel 4

4.1. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de aansluiting van het exploitatiegebied op het omliggend openbaar gebied en het herstel van de schade aan het openbaar gebied indien en voor zover dat een gevolg is van de aansluiting van het exploitatiegebied.

4.2. Indien schade aan het omliggende openbaar gebied van dien aard is dat daardoor een gevaarlijke situatie ontstaat voor personen en / of zaken van derden, dient initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) die schade op de kortst mogelijke termijn te herstellen, dan wel die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn voor voorkoming van verdere (gevolg)schade. Een en ander met in achtneming van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst.

Ruimtelijk plan en onderzoeken

Artikel 5

5.1. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zal (tijdig) voor zijn rekening en risico de ruimtelijke plannen ten behoeve van het Plan (laten) vervaardigen.

5.2. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zal tevens voor zijn rekening en risico alle in het kader van ontwikkeling van het Plan, naar het oordeel van de gemeente benodigde, onderzoeken (tijdig) laten uitvoeren en de daarop betrekking hebbende rapporten c.q. rapportages aan de gemeente ter beschikking stellen.

5.3. De gemeente beoordeelt de betreffende rapporten c.q. rapportages. Op basis van die beoordeling kan zij eventueel nader onderzoek verlangen. Beoordelingen door de gemeente laten onverlet dat uitsluitend initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) aansprakelijkheid draagt voor de inhoud (volledigheid, juistheid en actualiteit) van de betreffende rapporten c.q. rapportages.

Partijen kunnen overeenkomen dat concepten van rapporten c.q. rapportages, alvorens deze definitief worden vastgesteld, door de initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) ter beoordeling en becommentariëring aan de gemeente worden voorgelegd.

5.4. Alle uit voornoemde rapporten c.q. rapportages blijvende noodzakelijke maatregelen c.q. werkzaamheden in, aan, ten behoeve van of in de nabijheid van het exploitatiegebied, waaronder begrepen eventuele saneringsmaatregelen, zullen telkens door en voor rekening en risico van initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) worden uitgevoerd. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verkrijging van de voor of in verband met de uitvoering van die maatregelen c.q. werkzaamheden benodigde vergunningen, goedkeuringen, toestemmingen en/of ontheffingen van overheidswege dan wel particulieren.

5.5. Alle door de gemeente in het kader van de beoordeling van de hiervoor bedoelde rapporten c.q. rapportages te maken kosten komen voor rekening van initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)). Deze kosten zijn inbegrepen in de exploitatiebijdrage zoals genoemd in artikel 3.3 van deze overeenkomst.

Schade door werkzaamheden

Artikel 6

6.1. Initiatiefnemer(of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) is volledig jegens de gemeente aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte, materiële en/of immateriële schade die de gemeente lijdt als gevolg van de door of namens initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) ten behoeve van de realisatie van het Plan uitgevoerde werkzaamheden, waaronder inbegrepen schade, welke door derden als gevolg van voornoemde werkzaamheden wordt geleden en waarvoor de gemeente aansprakelijk wordt gesteld. Onder voornoemde werkzaamheden worden ook begrepen de transportwerkzaamheden van werknemers, materiaal en/of materieel van en naar het exploitatiegebied, alsook gedragingen van derden, die voor of namens initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) één of meer werkzaamheden als hiervoor bedoeld uitvoeren.

6.2. Blijft initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)), na schriftelijke sommatie van de gemeente om tot herstel over te gaan, in gebreke, dan is de gemeente gerechtigd na verloop van de in de sommatie door de gemeente te noemen termijn zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)).

6.3. In verband met het bepaalde in de voorgaande leden zullen partijen voor rekening en risico van initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)), alvorens initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) met de eerste bouwwerkzaamheden in het exploitatiegebied aanvang maakt, gezamenlijk een opnamerapport van de omgeving van het exploitatiegebied (onder meer van de daarin gelegen wegen) opstellen dat door partijen zal worden ondertekend.

6.4. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) vrijwaart de gemeente van alle aanspraken, van welke aard en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten en schade (direct dan wel indirect), indien en voor zover initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) op grond van deze overeenkomst dan wel op de voet van het Burgerlijk Wetboek voor deze schade aansprakelijk is.

Planschade

Artikel 7

7.1. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) is aan de gemeente ~~de~~ te maken kosten verschuldigd in verband met de toekenning van een tegemoetkoming in schade door de gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot de onder artikel 6.1 lid 2 Wro bedoelde planologische maatregel tot de werkelijke hoogte van die kosten, met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke rente vanaf het moment van indiening van het verzoek om tegemoetkoming planschade tot het moment van uitbetaling, en eveneens met inbegrip van de advies- en procedurekosten zoals bedoeld in de toepasselijke "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Vaals" d.d. 15 september 2008 en art. 6.1.3.2. Besluit ruimtelijke ordening.

7.2. De gemeente zal initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om tegemoetkoming in schade en zal initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Vaals".

7.3. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) verklaart ermee bekend te zijn dat de mogelijkheid bestaat om door middel van een planschaderisicoanalyse, uit te voeren in opdracht en risico van initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) door een daarin gespecialiseerd onafhankelijk bureau, indicatief inzicht te verkrijgen in de omvang van de mogelijk te verwachten schade.

7.4. Partijen komen overeen dat, steeds nadat door de gemeente een tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) het bedrag van tegemoetkoming in schade aan de gemeente is verschuldigd en op het eerste schriftelijke verzoek van de gemeente binnen een maand na dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.

7.5. Dit deel van de overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en blijft van kracht tot een periode van vijf jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de in lid 1 vermelde planologische maatregel. De beëindiging vindt slechts plaats indien en voor zover in voornoemde periode geen verzoeken om tegemoetkoming in schade zijn ingediend, dan wel indien en voor zover alle in die periode ingediende verzoeken voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) aan de uit dit artikel (7) voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

7.6. Indien voor de afloop van de in lid 5 van dit artikel vermelde periode van vijf jaar één of meer verzoeken om tegemoetkoming in schade door de gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste

instantie zijn afgehandeld wordt de overeenkomst verlengd gedurende een periode van vijf jaar of zoveel korter als nodig zal zijn om het laatste verzoek om vergoeding tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) uit dit artikel (7) voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

Duur, aanpassing, ontbinding en beëindiging van de overeenkomst

Artikel 8

8.1. Deze overeenkomst treedt in werking nadat partijen met de overeenkomst hebben ingestemd en de overeenkomst door beide partijen is ondertekend en duurt voort totdat partijen volledig aan al hun uit onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.

8.2. Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en neerleggen in een addendum bij deze overeenkomst, als weergegeven in art. 11 van deze overeenkomst. Zulks is beperkt tot het voordoen van gewijzigde omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt.

8.3. Indien het in artikel 8.2 bedoelde overleg niet tot overeenstemming en / of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil en dit geschil voor te leggen aan de rechter overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.

8.4. Indien initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst, stelt de gemeente initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) in gebreke. De ingebrekestelling geschiedt per aangetekende brief, waarbij initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) een redelijke termijn wordt gegund om alsnog diens verplichting na te komen. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) in verzuim.

8.5. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zal bij verzuim als bedoeld in artikel 8.4, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd zijn van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag of een gedeelte daarvan dat de aanvrager in gebreke is om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen met een maximum van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd de rechtsmiddelen die de gemeente in dit geval ten dienste staan.

Initiatiefnemer(of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zal zich niet met een beroep op overmacht aan het betalen van de boete kunnen onttrekken.

8.6. Partijen zijn gerechtigd deze overeenkomst voortijdig, zonder rechterlijke tussenkomst en na ingebrekestelling onder het stellen van een redelijke termijn geheel of gedeeltelijk te ontbinden, in geval:

a) van ingrijpende wijziging van omstandigheden, die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere uitvoering van de overeenkomst niet langer verantwoord maakt, behoudens als partijen in onderling overleg overeenstemming bereiken over aanpassing van de inhoud van deze overeenkomst aan die gewijzigde omstandigheden, in welk geval de overeengekomen wijzigingen overeenkomstig art. 11 worden vastgelegd in een door partijen ondertekend addendum bij deze overeenkomst;

- b) van toerekenbare tekortkoming van één der partijen, doch niet eerder dan nadat de betreffende partij door de wederpartij in gebreke is gesteld en niet binnen een alsdan te stellen redelijke termijn na bedoelde ingebrekestelling alsnog aan zijn verplichtingen ter zake heeft voldaan;
- c) van faillissement, van surséance van betaling, in geval van verlies van of beperking in de beschikkingsbevoegdheid over het vermogen van initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n));
- d) de daarvoor aangewezen publiekrechtelijke lichamen of rechterlijke instantie(s) hun goedkeuring onthouden of toestemming weigeren, die vereist is voor de uitvoering van (essentiële onderdelen van) deze overeenkomst, doch niet eerder dan nadat gebleken is dat partijen geen overeenstemming hebben bereikt over een zodanige wijziging of aanpassing van de afspraken of het Plan, dat daarmee die vereiste goedkeuringen of toestemmingen als hiervoor bedoeld wel kan worden verkregen of verleend.
- e) initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen, haar contractpositie overdraagt. De gemeente verklaart deze toestemming te zullen verlenen, behoudens het geval dat naar objectieve maatstaven gemeten naar doelstelling, planomvang, financiële draagkracht en ervaring vast staat dat verkrijger van de contractpositie onvoldoende gekwalificeerd is om de planontwikkeling en realisatie te kunnen uitvoeren.

8.7. Ontbinding als bedoeld in art. 8.6 kan uitsluitend worden gevorderd door:

In situatie a): ieder der partijen;

In situatie b): de niet in verzuim zijnde partij;

In situatie c en e): de gemeente;

In situatie d): ieder der partijen

In geval van ontbinding vindt afrekening plaats van de door de gemeente tot op het moment van ontbinding gemaakte kosten.

8.8. Aan een ontbinding op grond van artikel 8.5 door de gemeente kan initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, noch zal restitutie worden verleend van de krachtens artikel 8.5 bepaalde bedragen.

8.9. De overeenkomst kan door partijen als beëindigd worden beschouwd, indien partijen aan al hun verplichtingen ingevolge deze overeenkomst hebben voldaan.

Kettingbeding

Artikel 9

9.1. Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, het bepaalde in artikelen 3, 4, 5, 6, en 7 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het exploitatiegebied, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000 (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel geleden schade te vorderen. De boete dient onmiddellijk te worden voldaan na een daartoe strekkend verzoek van het college van Burgemeester en Wethouders.

9.2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald alsmede op verbeurte van de voormelde boete, verbindt initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zich jegens de gemeente tot het bedingen van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in 3, 4, 5, 6, en 7, als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden.

9.3. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Publicatie en terinzagelegging exploitatieovereenkomst

Artikel 10

10.1. Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro moet de gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze exploitatieovereenkomst kennis geven van de exploitatieovereenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huis-blad.

10.2. Ingevolge artikel 6.2.12. Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) moet de gemeente een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst ter inzage leggen. Partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in **bijlage II** van deze overeenkomst ter inzage wordt gelegd.

Slotbepalingen

Artikel 11

11.1. Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken ter zake tussen partijen. Alle wijzigingen en of aanvullingen in deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen, waarna deze als door partijen ondertekend addendum bij deze overeenkomst worden opgenomen.

11.2. Nietigheid van enige bepaling van deze overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. Wanneer één van de bepalingen van deze overeenkomst nietig blijkt te zijn, zullen partijen in redelijk overleg een vervangende bepaling overeenkomen, die zoveel mogelijk aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze overeenkomst.

11.3. 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 overeengekomen en getekend in tweevoud te Vaals op:

Initiatiefnemer:



Dhr. R. Bessems

Datum: 28-12-2016



Mevr. N. Bessems

Namens gemeente Vaals:



drs. R.L.T. van Loo

Burgemeester

Datum: 2.2.2017

BIJLAGE I PLANKAART EXPLOITATIEGEBIED

Tentstraat ongenummerd

Sectie E nr. 109 te Vaals

27 december 2016



BIJLAGE II: ZAKELIJKE WEERGAVE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Zakelijke inhoud anterieure exploitatieovereenkomst Bestemmingsplan “Tentstraat ongenummerd”.

Het college van de gemeente Vaals heeft in het kader van de vaststelling van het wijzigingsplan ‘Tentstraat ongenummerd’ een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met Initiatiefnemer.

Een anterieure overeenkomst betreft een overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente met één of meerdere particuliere grondeigenaren sluit op het moment dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om het perceel sectie E nr. 109 Vaals, plaatselijk bekend Tentstraat ongenummerd, te verkopen als bouwgrond voor de realisatie van 1 woning. Om woningbouw mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

De gemeente Vaals heeft geen ruimtelijke bezwaren tegen het in procedure brengen van een wijzigingsplan om zodoende de bouw van 1 woning mogelijk te maken.

Partijen zijn overeengekomen dat:

- Het perceel sectie E nr. 109 Vaals binnen het plangebied wordt opgenomen in het ontwerp-wijzigingsplan ‘Tentstraat ongenummerd’ met de bestemming ‘Wonen’;
- Initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zelf verantwoordelijk is voor het vervaardigen van het ruimtelijk plan en de daarop betrekking hebbende onderzoeken;
- het risico van afloop van de planologische procedure voor rekening en risico komt van initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) en de gemeente in dat kader een inspanningsverplichting op zich neemt;
- dat initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) zelf verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, alsmede voor de aansluiting op het omliggende gebied;
- dat initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) jegens de gemeente aansprakelijk is voor alle direct en /of indirecte schade die de gemeente lijdt als gevolg van de door of namens initiatiefnemer (of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) uitgevoerde werkzaamheden;
- dat eventuele planschade voor rekening komt van initiatiefnemer(of diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n)) .

Tot slot voorziet de overeenkomst in een regeling voor (tussentijdse) beëindiging en ontbinding van de overeenkomst en geschillen.

Deze zakelijke beschrijving van de overeenkomst ligt gedurende 2 weken ter inzage. Tegen de gesloten overeenkomst staat geen bezwaar of beroep open.