

## **Anterieure overeenkomst**

***Gemeente Sittard-Geleen***

*en*

***Luyster Vastgoed B.V.***

*Ontwikkeling en realisatie/ uitbreiding Geleenbeeklaan 100-144*



Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant

De ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Sittard-Geleen**, zetelend te Sittard en kantoorhoudende te 6131 LB Hub Dassenplein 1 Sittard, handelsregistratienummer 14130475, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 160 en 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] teammanager Ruimtelijke ontwikkeling, hiertoe aangewezen krachtens het Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit 2021,

hierna te noemen "de gemeente"

en

2. **Luyster Vastgoed B.V.**, gevestigd aan de Loperweg 3 te Echt. Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14106179, ten deze rechtens vertegenwoordigd door [REDACTED] in de hoedanigheid van directeur-eigenaar.

hierna te noemen "initiatiefnemer"

De gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk te noemen "partijen"

**In aanmerking nemende dat:**

1. initiatiefnemer eigenaar is van de gronden, plaatselijk bekend Geleenbeeklaan 100-144, welke situatietekening als bijlage 3 is gehecht aan deze anterieure overeenkomst;
2. initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht om medewerking te verlenen om op de genoemde locatie een uitbreiding te realiseren, bestaande uit 5 bouwlagen aan de zijde van de Geleenbeeklaan, zorg-/maatschappelijke functies op de begane grond en daarboven 4 bouwlagen met in totaal 14 woningen(appartementen), hierna te noemen "het Plan";
3. het Plan gelegen is in de vigerende beheersverordening "middengebied";
4. het Plan niet in overeenstemming is met deze beheersverordening;
5. de gemeente in beginsel bereid is, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, medewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer verzochte planologische maatregel, in casu door het verlenen van de desbetreffende omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a en onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
6. op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) het verhalen van kosten in het geval van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a en onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verplicht is;
7. op grond van artikel 6.12, eerste lid, Wro ten behoeve van het kostenverhaal een exploitatieplan moet worden vastgesteld;

[REDACTED]  
Paraaf Gemeente

[REDACTED]

[REDACTED]  
paraaf Exploitant

8. op grond van artikel 6.12, tweede lid, Wro geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, wanneer het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
  9. onderhavige overeenkomst dient voor het anderszins verzekeren van het kostenverhaal.
  10. krachtens artikel 160, eerste lid, aanhef en onder e van de Gemeentewet het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen bevoegd is tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.
7. Bij besluit van <...> burgemeester en wethouders hebben besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst.



Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1. Algemeen**

1. Initiatiefnemer dient op zijn kosten een volledige, ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in voor het desbetreffende plan.
2. De gemeente heeft een inspanningsverplichting jegens initiatiefnemer om met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden planologische medewerking te verlenen om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken. Indien bezwaar- en/of beroepschriften tegen een beslissing van de gemeente worden ingediend, zal de gemeente niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de voor initiatiefnemer daaruit voortvloeiende schade. Het in de overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de bestuursorganen van de gemeente onverlet.
3. De gemeente behoudt bij de nakoming van wat in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over de planologische maatregel. 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 voortgang van het project.
4. Initiatiefnemer zal het project voor eigen rekening en risico realiseren overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst.



Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant

## Artikel 2. Financiële bepalingen

1. initiatiefnemer is gehouden tot het leveren van een bijdrage in de (ambtelijke) gemeentelijke kosten voor toetsing, begeleiding en het in procedure brengen van de planologische maatregel van in totaal € 14.000,-. Deze bijdrage is als volgt gespecificeerd:
 

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| • toetsing planologie/stedenbouw       | € 11.500,- |
| • toetsing planeconoom                 | € 1.500,-  |
| • Publicatiekosten 1 maal à € 1.000,00 | € 1.000,-  |
2. initiatiefnemer zal het bedrag van € 14.000,- uiterlijk betalen binnen de gestelde betalingstermijn welke op de factuur van de gemeente wordt vermeld o.v.v. 'Plankosten Geleenbeeklaan 100-144 Gemeente Sittard-Geleen'. Het totaalbedrag is exclusief leges voor de benodigde Omgevingsvergunning voor de overige Wabo-activiteiten.
3. In de hiervoor genoemde gemeentelijke kosten zijn niet verdisconteerd eventuele gemeentelijke bemoeienissen ten aanzien van tegen de planologische maatregel ingekomen zienswijzen, beroep en dergelijke. De kosten die gepaard gaan met deze gemeentelijke bemoeienissen na vaststelling van de planologische maatregel, zullen door initiatiefnemer vergoed worden op basis van een alsdan door de Gemeente opgemaakte kostenafrekening. Deze vergoeding houdt het volgende in:
  - a. In het geval een of meerdere zienswijzen worden ingediend: € 1500,- per zienswijze;
  - b. In het geval beroep bij de rechtbank wordt ingediend: € 2000,- per beroep;
  - c. In het geval gekoppeld aan het hiervoor genoemde beroep een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend: € 1500,- per verzoek
  - d. In het geval hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend: € 2000,- per hoger beroep;
  - e. In het geval gekoppeld aan het hiervoor genoemde hoger beroep een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend: € 1500,- per verzoek.
4. Alle onderzoeken van derden, voor zover niet opgenomen onder lid 2, om de planologische maatregel ter uitvoering te brengen zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.
5. Alle betalingen, geen enkele uitgezonderd en ongeacht omvang en grondslag, zullen onvoorwaardelijk geschieden. Ieder beroep op korting, verrekening en / of opschorting door initiatiefnemer wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

## Artikel 3. Planschade

1. Indien de gemeente op grond van artikel 6.1, eerste lid, Wro in relatie tot de omgevingsvergunning gehouden zal zijn tot vergoeding van een tegemoetkoming in schade (hierna te noemen planschade) aan derden, komen de kosten daarvan geheel voor rekening van initiatiefnemer.
2. Aanvragen om vergoeding van planschade neemt de gemeente in behandeling conform de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sittard-Geleen".

Paraaf Gemeente

.....

paraaf Exploitant

3. De gemeente besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeding van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de eventueel door initiatiefnemer ingediende zienswijze.
4. Initiatiefnemer zal, indien de gemeente een vergoeding van planschade heeft vastgesteld, het bedrag aan de gemeente vergoeden. Betaling door initiatiefnemer geschiedt binnen veertien dagen nadat de gemeente daarom schriftelijk heeft verzocht. Indien het volledige bedrag niet binnen deze termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal initiatiefnemer vanaf dat moment aan de gemeente voorts de wettelijke rente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.
5. Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor partijen bindend.
6. Het staat initiatiefnemer vrij om met degene, die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend, te onderhandelen over een in overleg met de gemeente goed te keuren en te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming, dan betaalt initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager om planschade.

#### **Artikel 4. Planologische maatregelen**

Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening zorg voor het (laten) opstellen van de planologische maatregel, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken. Alle benodigde stukken dienen gedigitaliseerd, conform de IMRO-codering, te worden aangeleverd en moeten voldoen aan de eisen die de gemeente daaraan stelt ingevolge relevante wet- en regelgeving en het gemeentelijke handboek en handreikingen. De gemeente draagt zorg voor toetsing van de aangeleverde stukken en het in procedure brengen ervan. De gemeente draagt ook zorg voor de afhandeling van eventuele zienswijzen, beroepen en planschadeverzoeken.

#### **Artikel 5. Overdracht rechten en plichten**

Het is initiatiefnemer niet toegestaan om de contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan elke toestemming kunnen nadere, van deze overeenkomst afwijkende voorwaarden worden verbonden.

#### **Artikel 6. Kettingbeding**

In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden in het projectgebied is initiatiefnemer verplicht om aan zijn rechtsopvolgers op te leggen dat de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover dezen naar hun aard nog niet zijn geëxpireerd, in de akte van transport c.q. van levering worden opgenomen. Een en ander geschiedt ten behoeve van de gemeente in de vorm van een kettingbeding met daaraan verbonden de verplichting om zulks aan iedere rechtsopvolger door te geven.

## Artikel 7. Onvoorziene omstandigheden

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die aanleiding geven om deze overeenkomst aan te passen en/of uit te breiden, dan zullen partijen hierover met elkaar in overleg treden en afspraken maken. De eventuele aanpassingen en/of uitbreidingen dienen de in deze overeenkomst vervatte doelstelling steeds zo dicht als mogelijk te benaderen alsmede schriftelijk te worden vastgelegd door partijen.

## Artikel 8. Ontbinding

1. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat:
  - a. initiatiefnemer in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt, besluit tot ontbinding van zijn onderneming of anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
  - b. initiatiefnemer zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen zijn contractpositie overdraagt;
  - c. sprake is van een omstandigheid, als bedoeld in artikel 2.33, tweede lid Wabo (de in dit artikellid genoemde gevallen die leiden tot de intrekking van de omgevingsvergunning).
  - d. initiatiefnemer anderszins tekortschiet in een correcte nakoming van zijn verbintenis uit deze overeenkomst.
2. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal initiatiefnemer geen enkel recht ontlenen op teruggave van de exploitatiebijdrage, vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.
3. De toepassing van deze ontbinding laat voorts onverlet het recht van de gemeente de exploitatiebijdragen, kosten, schaden en interesten te vorderen van initiatiefnemer wegens reeds door haar op basis van deze exploitatieovereenkomst verrichte medewerking.

## Artikel 9. Publicatie

Partijen zijn ermee bekend dat binnen twee weken na ondertekening van deze anterieure overeenkomst door beide partijen een zakelijke beschrijving, voorzien van de kadastrale gegevens (digitaal) gepubliceerd wordt, conform artikel 6.12, tweede lid, en artikel 6.24 Wro. Op grond van de Woo dient de gemeente in beginsel desgevraagd aan eenieder informatie dienaangaande te verstrekken. Initiatiefnemer is op de hoogte van deze regelgeving en aanvaardt de daaruit voortvloeiende consequenties.

d.d. 11-03-2024 2023

Gemeente Sittard-Geleen,

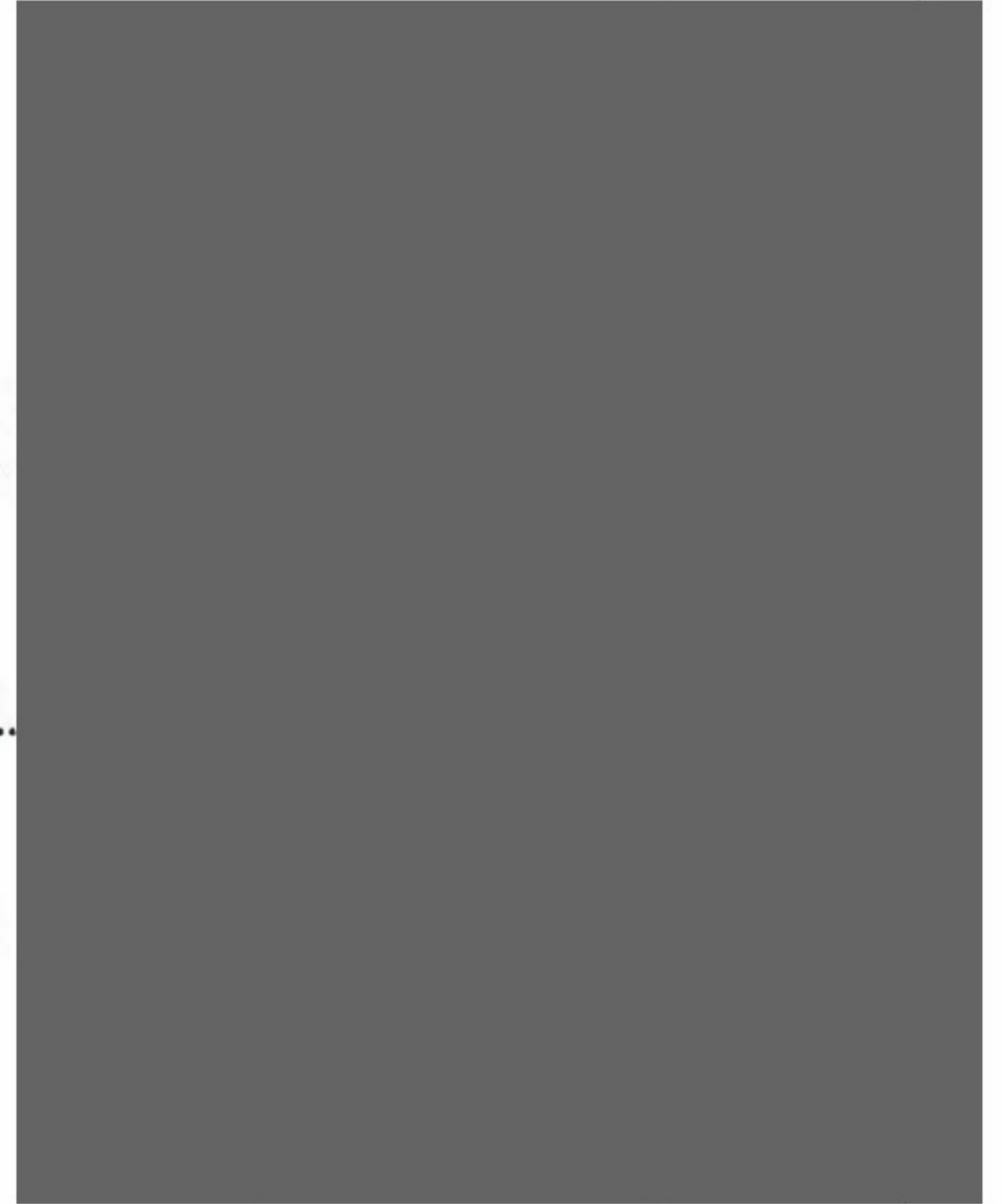
voor deze,



d.d. 03/03 2023 2024

De Exploitant

voor deze,



Paraaf Gemeente



paraaf Exploit

