

ANTERIEURE OVEREENKOMST KLEIN WONINGBOUWINITIATIEF

DE ONDERGETEKENDEN:

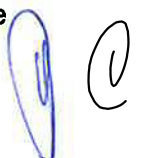
1. I.A.P. Polman, wonende aan de Elegaststraat 12, 6166 KE Geleen, hierna verder ook (gezamenlijk) te noemen: "verzoeker"
2. DE PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON GEMEENTE SITTARD-GELEEN, gevestigd en kantoorhoudende te Sittard, ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. 11-07-2017 (Gemeentebblad 11 augustus 2017, nr. 140806) en ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester drs. G.J.M. Cox en op grond van het Ondermandaatbesluit aan de teammanagers van cluster Beleid d.d. 14 oktober 2013 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, mr. L.F.J. Delahaije, hierna verder ook te noemen: "gemeente"
 - Partij sub 1., hierna ook wel te noemen: "verzoeker"
 - Partij sub 2., hierna ook wel te noemen: "gemeente";
 - Partijen sub 1. en sub 2., hierna ook wel te noemen: "partijen".

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. dat deze considerans onderdeel uitmaakt van de Overeenkomst en dat de in de considerans gebruikte begrippen die met een hoofdletter worden geschreven, (veelal) zijn gedefinieerd in artikel 1 van deze Overeenkomst;

Overwegingen ter zake de ruimtelijke ordening en medewerking:

- b. dat verzoeker bij de gemeente een Plan heeft ingediend ten behoeve van het bouwen van een woning op de locatie plaatselijk gelegen Molenstraat 8 Munstergeleen kadastraal bekend als MSG00 C 02441 G dat verzoeker in dat kader een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend, welk Plan vervolgens door de gemeente is beoordeeld;
- c. dat de gemeente heeft vastgesteld dat het betreffende Plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat om die reden de aanvraag dient te worden geweigerd tenzij de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het Plan middels het wijzigen van het geldende bestemmingsplan dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning;
- d. dat de gemeente heeft vastgesteld dat het een Plan betreft waarbij sprake is van toevoeging van een (of meerdere) woning(en);
- e. dat dit Plan ook in strijd is met het provinciaal beleid (zoals onder meer vastgelegd in het POL 2014) en het gemeentelijk beleid zoals onder meer vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde "Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" (2016);



- f. dat de gemeente in die zin de bevoegdheid toekomt om een eventuele inkomende aanvraag tot het verlenen van een omgevingsvergunning te weigeren;
- g. dat de gemeente evenwel beleid heeft vastgesteld waarin is geregeld onder welke voorwaarden de gemeente mogelijk medewerking kan verlenen en dat in dit kader tevens wordt verwezen naar de door de gemeente vastgestelde beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg";
- h. dat het Plan voldoet aan de kwalitatieve wensen voor woningtoevoeging en op een goede locatie ligt.
- i. dat uitgangspunt van dat beleid is dat onder meer voor initiatieven waarbij sprake is van het toevoegen van 5 woningen of minder sprake is van een compensatieplicht;
- j. dat in deze sprake is van een initiatief dat valt in de categorie waarbij 5 of minder woningen worden toegevoegd.
- k. dat die compensatieplicht concreet inhoudt dat – in het geval er is aangetoond dat er geen woningen kunnen worden gesloopt door verzoeker of harde plannen kunnen worden ingetrokken – een financiële compensatie moet worden geleverd door verzoeker als (transformatie)compensatie;
- l. dat de gemeente gelet op het vastgestelde beleid bereid is om alsnog medewerking te verlenen aan het voorliggende Plan mits de financiële compensatie door verzoeker ook privaatrechtelijk is geregeld;
- m. dat de gemeente op basis van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een financiële compensatie kan vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen (zoals aan de orde) op basis van de vastgestelde Structuurvisie;
- n. dat verzoeker – nu deze heeft aangetoond dat hij niet door fysieke sloop kan voorzien in de opgave om het aantal te realiseren woningen te compenseren– de toevoeging van de te realiseren (extra) woningen zal moeten compenseren door het voldoen van een financiële compensatie aan de gemeente;
- o. dat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zich bereid heeft verklaard om een bestemmingsplan in procedure te brengen en – indien mogelijk – ook ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad en/of een omgevingsvergunning te verlenen;
- p. dat verzoeker en de gemeente op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt over de financiële compensatie van het aantal (extra) te realiseren woningen en in dat kader ook met elkaar afspraken op hoofdlijnen hebben gemaakt;
- q. dat die afspraken er – in de kern – op neerkomen dat ter zake een anterieure Overeenkomst wordt opgesteld en gesloten waarin de meest belangrijke afspraken worden vastgelegd;
- r. dat deze Overeenkomst kan worden aangemerkt als zijnde een anterieure Overeenkomst als bedoeld in de Wro met als doel om de kosten van de ontwikkeling anderszins te regelen en als Overeenkomst in de zin van de beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg";
- s. dat door het sluiten van deze Overeenkomst geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld en/of vastgesteld door de gemeenteraad;
- t. dat partijen in het hierna volgende de gemaakte afspraken schriftelijk wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:



Artikel 1 Definities en begrippen

- A. Beleidsregel: de beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg".
- B. Overeenkomst: anterieure overeenkomst klein woningbouwinitiatief.
- C. Plan: het door verzoeker ingediende plan inhoudende het realiseren van een (of meerdere, maximaal 5) woning(en).
- D. POL2014: het Provinciaal Omgevingsplan Limburg zoals vastgesteld door de Provincie Limburg.
- E. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg: de structuurvisie zoals vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 9 november 2016.
- F. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- G. Wro: Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

- A. Het doel van deze Overeenkomst is om te komen tot (nadere) afspraken ter zake de ontwikkeling van het Plan zoals dat werd ingediend door verzoeker.
- B. Tevens heeft deze Overeenkomst tot doel het maken van afspraken omtrent de financiële compensatie van verzoeker in verband met het realiseren van een (of meerdere, maximaal 5) woning(en).

Artikel 3 Taken van de gemeente

- A. De gemeente zal binnen de grenzen van haar wettelijke bevoegdheden en met inachtneming van de desbetreffende wettelijke procedures zoveel mogelijk bevorderen dat alle mogelijkerwijs noodzakelijke procedures, daaronder begrepen procedures tot verlening van een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), worden voltooid.
- B. De gemeente zal zich binnen de grenzen van haar wettelijke bevoegdheden en met inachtneming van de desbetreffende wettelijke procedures voorts zoveel als mogelijk inspannen dat (na betreffende aanvragen) alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, vaststellingsbesluiten en goedkeuringen van overheidswege, welke vereist zijn in het kader van de ontwikkeling van het Plan, verleend (zullen) worden.
- C. Voor zover de gemeente deze besluiten zelf dient te nemen, zal zij de desbetreffende aanvragen met voortvarendheid behandelen.
- D. Voor zover andere overheden de besluiten dienen te nemen, zal de gemeente de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen.

Artikel 4 Taken van verzoeker

- A. Verzoeker zal geheel voor eigen rekening en risico een Plan opstellen en een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente.
- B. Verzoeker zal zodra mogelijk tijdig voor eigen rekening en risico de benodigde inlichtingen en vergunningen aanvragen bij de daarvoor bevoegde (andere) overheden.



- C. Verzoeker zal het perceel bouw- en woonrijp maken en is daarbij gebonden aan de nog door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning (mits die kan worden verleend) en de daarvan deel uitmakende voorwaarden.

Artikel 5 Financiële compensatie

- A. De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld en het college heeft de beleidsregel "financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" vastgesteld, welke beide mede gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke structuurvisie in acht moet worden genomen bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen.
- B. Deze Overeenkomst wordt aangemerkt als Overeenkomst waarbij de kosten voor de gemeente anderszins zijn verzekerd in de zin van de Wro.
- C. De gemeente en verzoeker zijn overeengekomen dat verzoeker in het kader van de structuurvisie en de Beleidsregel een eenmalige financiële compensatie voldoet aan de gemeente.
- D. Het betreft in deze een bedrag ter hoogte van €18.732,00, welk bedrag is vastgesteld aan de hand van het bepaalde in artikel 6 van de Beleidsregel.
- E. Betaling van deze financiële compensatie vindt uiterlijk plaats binnen 4 weken na het ondertekenen van deze Overeenkomst door beide partijen.
- F. De gemeente en verzoeker zijn overeengekomen dat verzoeker de verschuldigde financiële compensatie ineens en onvoorwaardelijk zal voldoen aan de gemeente.
- G. Verzoeker verplicht zich tot volledige en tijdige betaling van de financiële compensatie zoals bedoeld in dit artikel en betaling zal plaatsvinden middels overmaking van het bedrag naar rekeningnummer NL31BNGH0285007815 met vermelding 63490101 o.v.v. 'transformatiefonds subregio'
- H. Bij niet-tijdige betaling zal verzoeker met ingang van de dag waarop de betalingstermijn verstrijkt de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn over het nog niet betaalde (deel van het) bedrag.

Artikel 6 Terugbetaling financiële compensatie bij niet doorgaan Plan

- A. Voor het geval het Plan niet kan worden ontwikkeld omdat
- er geen omgevingsvergunning kan worden verleend;
 - een verleende omgevingsvergunning wordt vernietigd door de bestuursrechter dan wel
 - het bestemmingsplan wordt vernietigd door de bestuursrechter,
- geldt dat Partijen zijn overeengekomen dat de gemeente de door verzoeker betaalde compensatie zal terugbetalen.
- B. De gemeente zal de compensatie terugbetalen op basis van een schriftelijk verzoek van verzoeker en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 6 lid A.
- C. Verzoeker zal in dat kader zijn rekeningnummer schriftelijk kenbaar maken aan gemeente.
- D. Over de door de gemeente te terug te betalen financiële compensatie is geen wettelijke rente verschuldigd.
- 

Artikel 7 Houdbaarheid woningbouwinitiatief en restitutie

- A. De via deze wijze verkregen bouwmogelijkheden hebben geen eeuwig leven. Het woningbouwinitiatief dient binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het hieraan ten grondslag liggende planologische besluit of de omgevingsvergunning te zijn gerealiseerd. Indien dit niet het geval is wordt binnen een jaar na afloop van deze termijn een procedure gestart om dit bouwrecht op te heffen (bijv. via wijzigingsbevoegdheid).
- B. Woningbouwinitiatieven die conform lid A worden herzien komen niet in aanmerking voor restitutie van de financiële compensatie.

Artikel 8 Onderzoeken en kosten van partijen

- A. Partijen zijn bekend met de mogelijkheid c.q. verplichting tot het laten verrichten van (deel)studies en/of onderzoeken, welke studies en onderzoeken zullen worden uitgevoerd door of in opdracht en voor rekening en risico van verzoeker.
- B. Vertragingen in de ontwikkeling van het Plan als gevolg van omstandigheden die betrekking hebben op in voorgenoemde (deel)studies en/of onderzoeken behandelde onderwerpen (zoals archeologie, bodemkwaliteit etc.) komen voor rekening en risico van verzoeker.
- C. Alle kosten van partijen tot aan het sluiten van deze Overeenkomst zijn voor rekening van betreffende partij, tenzij in deze Overeenkomst anders is overeengekomen.

Artikel 9 Publiekrechtelijke positie/bevoegdheden

- A. Het in de onderhavige Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente (en de daarvan deel uitmakende bestuursorganen) geheel onverlet, onverminderd het in de onderhavige Overeenkomst bepaalde met betrekking tot de (publiekrechtelijke) medewerking van de gemeente.
- B. Onder de medewerking van de gemeente wordt mede verstaan het gebruik maken van de aan de gemeente toekomende publiekrechtelijke instrumenten (zoals verlening van vergunningen en/of ontheffingen).

Artikel 10 Duur van de Overeenkomst

- A. Deze Overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, aanvangende per de datum waarop deze Overeenkomst door partijen is ondertekend.
- B. Deze Overeenkomst kan niet eenzijdig door een der partijen worden opgezegd. Beëindiging kan enkel plaatsvinden na wederzijds goedvinden.
- C. De Overeenkomst eindigt, behoudens eventuele andere hieruit voortvloeiende wijzen van beëindiging ervan:
 - zodra alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn nagekomen;
 - indien door partijen een schriftelijke Overeenkomst wordt gesloten die onderhavige Overeenkomst vervangt;
 - na verloop van de termijn zoals gesteld in artikel 7;



- in het geval de Raad van State het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad of de door het college verleende omgevingsvergunning vernietigd.

Artikel 11 Toerekenbare tekortkoming

- A. Ingeval verzoeker in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de gemeente in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de gemeente gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan verzoeker te ontbinden (met inachtneming van een termijn van zes maanden).
- B. Het in het lid A bepaalde laat onverlet het recht van de gemeente om van verzoeker nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de gemeente op en de gehoudenheid van de verzoeker tot, vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de gemeente opkomende kosten, schaden en rentes.

Artikel 12 Overdracht van rechten

- A. Het is verzoeker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- B. Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- C. Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens haar verbindt tot al hetgeen waartoe zij jegens de verzoeker gehouden zijn, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 13 Slotbepalingen

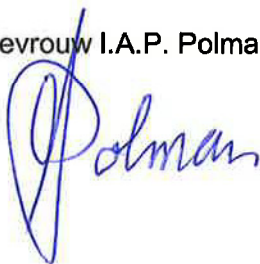
- A. Aan de opschriften bij de artikelen in deze Overeenkomst komt geen zelfstandige betekenis toe.
 - B. Indien een bepaling van deze Overeenkomst nietig is of door een rechterlijke uitspraak wordt vernietigd dan wel rechtskracht of rechtsgeldigheid ontbeert, zullen de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht blijven.
 - C. Partijen zullen over de bepalingen van de Overeenkomst welke nietig zijn of vernietigd worden dan wel rechtskracht of rechtsgeldigheid ontberen, overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen in de geest van deze Overeenkomst en voorts hun doen en laten blijven afstemmen op de kenbare bedoelingen en intenties van deze Overeenkomst.
 - D. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
 - E. Geschillen tussen partijen worden in eerste aanleg beslecht door de rechtbank Limburg.
- 
- 

F. Daar waar in deze Overeenkomst wordt gerefereerd aan de gemeente worden daar-
onder mede begrepen de onderscheidenlijke organen van de gemeente.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD GETEKEND

TE *Geleen* OP 2-4-2022 *2022*

Mevrouw I.A.P. Polman



Burgemeester van Sittard-Geleen,
namens deze,
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, mr. L.F.J. Delahaije

