

From: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Sent: 03/08/2023 16:55:23
To: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@lochem.nl>
Subject: Harfsen

5.1.2e, goedemiddag. Bij deze een aangepaste overeenkomst. Veel van de opmerkingen van de heren niet overgenomen. Denk dat in een gesprek de noodzaak van bepaalde artikelen moet worden toegelicht. De compensatie moet wel nader worden uitgewerkt en ik ben wat stelliger in de formulering hier en daar da 5.1.2e voorziet. Lees hem vooral zelf nog even heel goed door voordat je hem de mannen toestuurt en pas aan waar nodig.

Ben de 14^e weer op kantoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 1^e medewerker bestuurlijk juridische zaken

afdeling Bestuur en Organisatie

Gemeente Lochem, postbus 17, 7240 AA Lochem | Hanzeweg 8, 7241 CR Lochem

5.1.2e | 5.1.2e [@lochem.nl](mailto:5.1.2e@lochem.nl)

ANTERIEURE OVEREENKOMST

5.1.2e EN 5.1.2e HARFSEN'

INITIATIEFNEMER: **Harveschen B.V.**

DATUM OVEREENKOMST : _____

ZAAKNUMMER : _____

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

1.	DEFINITIES EN BEGRIPPEN.....	Error! Bookmark not defined.
2.	DOEL VAN DE OVEREENKOMST.....	Error! Bookmark not defined.
3.	VERPLICHTINGEN VAN PARTIJEN.....	Error! Bookmark not defined.
4.	EXPLOITATIEBIJDRAGE.....	Error! Bookmark not defined.
5.	PLANSCHADE.....	Error! Bookmark not defined.
6.	OVERDRACHT VAN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.....	Error! Bookmark not defined.
7.	TOEREKENBARE TEKORTKOMING.....	11
8.	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN.....	11
9.	BOETEBEDING.....	11
10.	GESCHILLEN.....	Error! Bookmark not defined.
11.	DUUR OVEREENKOMST, TUSSENTIJDSE BEËINDIGING.....	Error! Bookmark not defined.
12.	PUBLICATIE EN TER INZAGE LEGGING.....	Error! Bookmark not defined.
13.	SLOTBEPALINGEN.....	Error! Bookmark not defined.

DE ONDERGETEKENDEN:

I.

De **gemeente Lochem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, zetelend in Lochem, aan de Hanzeweg 8, te dezen krachtens artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door plaatsvervangend afdelingshoofd, 5.1.2e handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente d.d. [datum] met nummer [naam],

hierna te noemen “**de Gemeente**”;

en

II.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, **Harveschen B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 5.1.1e, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door RJR Holding B.V. (80 5.1.2e) enig aandeelhouder en in deze rechtsaeldig vertegenwoordigd door de bestuurders 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e allen gezamenlijk bevoegd.

hierna te noemen: “**(de) Initiatiefnemer**”;

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: “**(de) Partijen**”;

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. De initiatiefnemer is eigenaar van de grond en het pand gelegen aan de 5.1.2e (5.1.2e) te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 3650, zoals met de kleur [●] aangegeven op de tekening in **bijlage 1**.
2. Het Plangebied omvat het eigendom van de Initiatiefnemer alsmede het bij [naam eigenaar] in eigendom zijnde gedeelte, genaamd 5.1.2e (5.1.2e) te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 3648. De initiatiefnemer en [naam eigenaar] hebben voor de overdacht van de grond en het pand op de voornoemde locatie aan initiatiefnemer de koopovereenkomst (met nummer [●]) getekend. Na notariële levering wordt initiatiefnemer eigenaar van voornoemde locatie, zoals met de kleur [●] aangegeven op de tekening in **bijlage 1**.
3. De Initiatiefnemer is voornemens om na de onder 2 genoemde aankoop binnen het Plangebied voor eigen rekening en risico negentien appartementen uit het goedkope/midden/dure segment en op eigen terrein de daarbij behorende [●] parkeerplaatsen te realiseren conform de “Nota parkeernormen 2020” (hierna te noemen: “**(het) Bouwplan**”) en zoals verder volgt uit het door initiatiefnemer ingediende principeverzoek. Een tekening van het projectgebied en het ingediende principeverzoek zijn als **bijlage [●]** aan deze overeenkomst gehecht.
4. De ontwikkeling van het project in strijd is met de huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan “Kern Harfsen 2009”. In verband met de ontwikkeling van het bouwplan dient het vigerende bestemmingsplan **te worden herzien**;
5. De ontwikkelaar wenst de medewerking van de Gemeente voor het doorlopen van de vereiste planologische procedure met betrekking tot de ontwikkeling van het Bouwplan.
6. *Vanuit het Woningbouwprogramma (d.d.) dient de ontwikkeling te bestaan uit (verschillende segmenten aangeven). Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk te voldoen aan*

het Woningbouwprogramma. Hieraan kan initiatiefnemer niet voldoen en compensatie is noodzakelijk.

7. De Gemeente heeft in principe haar medewerking toegezegd aan de ontwikkeling van het project, daarbij de mogelijkheid van compensatie (zoals benoemd in lid 6) betreffend. Het principebesluit is als **bijlage [●]** aan deze overeenkomst gehecht.
8. Het project valt aan te merken als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierdoor is de Gemeente gehouden om haar plankosten te verhalen;
9. Gelet op het vorenstaande wensen Partijen de afspraken over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder gekomen zal worden tot de (her)ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan binnen het plangebied en exploitatiegebied door de Initiatiefnemer, alsmede het daarmee verband houdende kostenverhaal, vast te leggen in onderliggende anterieure overeenkomst.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 - Definities en begrippen

1. In de overeenkomst worden de hiernavolgende definities gebruikt. De gedefinieerde termen worden met een hoofdletter aangegeven.

“Bestemmingsplan”: het bestemmingsplan dat verwezenlijking van het Bouwplan planologisch mogelijk maakt.

“Bouwplan”: een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer in het exploitatiegebied en het plangebied te (her)ontwikkelen en te realiseren bouwplan, bestaande uit de ontwikkeling en realisatie van 19 appartementen uit het **goedkope/midden/dure segment** en daarbij behorende **[●]** parkeerplaatsen (Bijlage **[●]**).

“Bouwrijp maken”: de werkzaamheden die nodig zijn om het plangebied geschikt te maken voor bebouwing, in hoofdzaak en voor zover van toepassing in ieder geval bestaande uit: sloop van te verwijderen opstallen c.q. verwijdering van bovengrondse en ondergrondse obstakels, (aanleg, verlegging en verzwaring van) kabels en leidingen inclusief bijbehorende voorzieningen. Verwijdering c.q. inpassing van archeologische resten, verwijdering van explosieven en munitie, sanering van de bodem en het grondwater (conform de eisen van het ter zake bevoegde gezag), terreinophoging c.q. ontgraving, aanleg van riolering, inclusief infiltratiesystemen voor de opvang van hemelwater, aanleg van (bouw)wegen en (aansluitpunten voor) (bouw)stroom en (bouw)water, openbare verlichting, alles conform de geldende wet- en regelgeving en in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende onroerende zaken geschikt zijn voor de beoogde inrichting, bebouwing en gebruik;

“Compensatie”: Het Woningbouwprogramma (d.d.) stelt dat een ontwikkeling dient te bestaan uit (verschillende segmenten aangegeven). Wanneer hieraan niet kan worden voldaan moet op een andere, nabij gelegen locatie, het resterende aantal segmenten worden gerealiseerd ofwel gecompenseerd.

“Exploitatiebijdrage”: de door de Initiatiefnemer aan de Gemeente (op grond van artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening) verschuldigde vergoeding in de kosten.

“Exploitatiegebied”: de gronden en panden gelegen aan de **5.1.2e** **5.1.2e** (**5.1.2e**) te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 3650 en nummer 3647, zoals met de kleur **[●]** aangegeven op de tekening in **bijlage 1**, alsmede het bij

[naam eigenaar] in eigendom zijnde gedeelte, genaamd 5.1.2e (72^{5.1.2e} L) te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 3648, zoals met de kleur [●] aangegeven op de tekening in **bijlage 1**.

“Kostenverhaal”: het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, zijnde een financiële bijdrage aan de grondexploitatie en de verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening voor vergoeding in aanmerking komt.

“Omgevingsvergunning”: een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die de ruimtelijke (her)ontwikkeling van het exploitatiegebied mogelijk maakt.

“Openbaar gebied”: de om het plangebied liggende gemeentegronden met een openbaar karakter, met inbegrip van alle daarbinnen boven- en ondergrondse voorzieningen van openbaar nut.

“Overeenkomst”: deze anterieure overeenkomst.

“Plangebied”: het gebied, omfattende zowel het perceel aan de 5.1.2e (7217 RL) te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 3650 en nummer 3647, als het perceel gelegen aan de 5.1.2e (5.1.2e RL) te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 3648.

“Planschade”: de schade als bedoeld in artikel 6.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

“Voorzieningen van openbaar nut: de onder- en bovengronds te realiseren voorzieningen in het openbaar gebied binnen het exploitatiegebied, waaronder rioleringswerken, transportleidingen en toebehoren voor water, warmte, elektra (incl. trafo's) en data, openbare wegen, fietspaden, trottoirs, bermen, straatmeubilair en straatverlichting, groenvoorzieningen, waterpartijen et cetera, mits en voor zover in het exploitatiegebied van toepassing;

“Woonrijp (maken)”: het aanleggen van voorzieningen in het plangebied, zoals in ieder geval de bovengrondse afwerking van de infrastructuur zoals bestrating, groen- en/of watervoorzieningen, verlichting, straatmeubilair, afrasteringen, wegen, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, putten, openbare verlichting(sinstallaties), brandkranen inclusief het leveren, plaatsen en in bedrijf stellen e.d.

2. De hiervoor vermelde definities kunnen zonder verschil in inhoudelijke betekenis zowel in meervoud als in het enkelvoud worden gehanteerd.
3. Kopteksten en nummering van de artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

Artikel 2 - Doel van de overeenkomst

1. Partijen leggen in deze Overeenkomst gemaakte afspraken vast over:
 - a. Het voor rekening en risico door Initiatiefnemer Bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
 - b. het voor rekening en risico door Initiatiefnemer ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan binnen het plangebied, alsmede alle aansluitingen en aanpassingen in of ten behoeve van het omliggende openbaar gebied en de bij deze ontwikkeling en realisatie behorende voorbereidende handelingen en werkzaamheden, waaronder – doch niet uitsluitend – het

- (laten) opstellen van het Bestemmingsplan, het (laten) verrichten van alle ten behoeve van de aan te vragen Omgevingsvergunning vereiste onderzoeken en het zorgdragen voor het aanvragen en verkrijgen van eventueel benodigde vergunningen voor het Bouwplan;
- c. de door de Initiatiefnemer in acht te nemen inhoudelijke eisen bij de realisatie van het bouwplan;
 - d. de inspanningen van de Gemeente om voor het Bouwplan een bestemmingsplanprocedure te starten en te doorlopen, onverminderd het bepaalde in artikel 3 van de Overeenkomst;
 - e. het kostenverhaal conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
 - f. de wijze waarop compensatie plaatsvindt.
2. Het (her)ontwikkelen, realiseren en het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied door de Initiatiefnemer geschiedt met inachtneming van de volgende randvoorwaarden, voor zover niet wordt verwezen naar bijlagen, Partijen genoegzaam bekend:
- Onherroepelijke Bestemmingsplan;
 - De te verlenen Omgevingsvergunning;
 - Het Bouwplan, zoals nader omschreven in artikel 4 lid 4 van deze Overeenkomst;
 - Het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 3 - Planologische procedure

1. De initiatiefnemer verplicht zich tegen over de Gemeente om voor eigen rekening en risico alle ten behoeve van het Bestemmingsplan en de aan te vragen Omgevingsvergunning vereiste onderzoeken te (laten) verrichten.
2. De in artikel 2 vastgelegde inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde inspanningsverplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties en evenmin als het college van burgemeester en wethouders besluit de Omgevingsvergunning niet te verlenen of de gemeenteraad besluit het Bestemmingsplan niet vast te stellen. De in deze Overeenkomst opgenomen publiekrechtelijke verplichtingen hebben het karakter van een inspanningsverplichting.
3. Indien het door inspraak, zienswijzen of anderszins publiekrechtelijk gezien noodzakelijk is om af te wijken van het Bouwplan, treden partijen in overleg over wijziging van het Bouwplan.

Artikel 4 - Taken en verantwoordelijkheden van partijen

1. Partijen informeren elkaar regelmatig gedurende alle stadia van ontwikkeling en treden welwillend met elkaar in overleg.
2. De Gemeente verplicht zich tegenover de Initiatiefnemer om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 van de Overeenkomst, zorg te dragen voor het voeren van de benodigde planologische procedure en spant zich tevens in om te komen tot een onherroepelijke Omgevingsvergunning, onverminderd het bepaalde in lid 7 van dit artikel.

3. Initiatiefnemer verricht voor eigen rekening en risico alle ten behoeve van de aan te vragen Omgevingsvergunning vereiste onderzoeken. Indien door inspraak, zienswijzen, bezwaren of anderszins publiekrechtelijk gezien aanvullende onderzoeken nodig zijn voor de ruimtelijke onderbouwing worden deze door of namens en voor rekening en risico van Initiatiefnemer uitgevoerd, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid 6 van deze Overeenkomst.
4. Initiatiefnemer verplicht zich de compensatie, zoals opgenomen in overweging 6, tot uitvoering te brengen. Deze compensatie is mogelijk omdat initiatiefnemer ook ontwikkelplannen heeft (voor een uitbreidingslocatie Harfsen... even goed omschrijven). Met ondertekening van deze overeenkomst, geven partijen aan akkoord te gaan met de compensatie bij de uitbreidingslocatie Harfsen. Deze afspraak is ook van toepassing op eventuele rechtsopvolgers, e.e.a conform artikel 10 van deze overeenkomst.
5. Initiatiefnemer verplicht zich tegenover de Gemeente om onder haar verantwoordelijkheid en voor zijn rekening en risico het Bouwplan binnen het Plangebied te (her)ontwikkelen en te realiseren met inachtneming van de in artikel 2 lid 2 genoemde stukken/documenten, de tussen Partijen gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in deze Overeenkomst en de door de Gemeente gestelde (publiekrechtelijke) kaders alsook de van toepassing zijnde wet- en regelgeving neemt Initiatiefnemer in acht. De realisatie van het Bouwplan vangt niet eerder aan dan nadat de in artikel 8 bedoelde bijdrage(n), voor zover reeds verschuldigd, door Initiatiefnemer volledig aan de Gemeente is/zijn voldaan en de vereiste Omgevingsvergunning is verleend en in werking is getreden.
6. Initiatiefnemer draagt onder haar verantwoordelijkheid en voor haar rekening en risico zorg voor de aanleg van Voorzieningen van openbaar nut.
7. Initiatiefnemer verbindt zich, indien, voor zover en zodra het Bestemmingsplan onherroepelijk is, of zoveel eerder in overleg met gemeente en voor eigen risico van Initiatiefnemer, een complete aanvraag Omgevingsvergunning voor het Bouwplan in te dienen. Voor de behandeling van de benodigde vergunning(en) brengt de Gemeente leges in rekening conform de alsdan geldende legesverordening(en) van de Gemeente.

Artikel 5 - Maatregelen en voorzieningen

Uit de onderzoeken bedoeld in artikel 4 lid 3 van deze Overeenkomst kunnen maatregelen en voorzieningen volgen die door Initiatiefnemer getroffen moeten worden om realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken. Onder maatregelen en voorzieningen wordt onder meer verstaan, archeologische opgravingen, bodemsanering, verrichten van grondwerken, mitigerende maatregelen t.a.v. flora en fauna, de aanleg van voorzieningen waaronder bijvoorbeeld voor de afvoer van regenwater. Deze voor de realisatie van het Bouwplan benodigde maatregelen en voorzieningen - alsmede de instandhouding daarvan- zijn voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. Middels boete en kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of het vestigen van zakelijk recht moet het bepaalde in het vorige lid ook voor diens rechtsopvolgers, worden geborgd.

Artikel 6 - Parkeren

Initiatiefnemer realiseert op eigen terrein ten aanzien van de 19 appartementen [●] parkeerplaatsen, welk aantal voortvloeit uit de "Nota parkeernormen 2020". Middels boete en kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of het vestigen van zakelijk recht moet het bepaalde in dit artikellid (1) ook voor diens rechtsopvolgers worden geborgd. Initiatiefnemer verstrekt op eerste verzoek van de Gemeente hen kosteloos een exemplaar van de tussen de Initiatiefnemer en diens rechtsopvolgers

gesloten overeenkomst.

Artikel 7 - Bouw- en Woonrijp maken.

1. Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Bouw en -Woonrijp maken van het exploitatiegebied alsmede alle aansluitingen en aanpassingen in of ten behoeve van het omliggende openbaar gebied.
2. Partijen stemmen in gezamenlijk overleg de in de lid 1 bedoelde werkzaamheden met elkaar af.
3. Initiatiefnemer herstelt schade aan het openbaar gebied en voorzieningen in (de omgeving van) het exploitatiegebied wanneer deze schade het gevolg is van door of in opdracht van Initiatiefnemer in het kader van het Bouwplan verrichte werkzaamheden.
4. Initiatiefnemer draagt zorg voor de aanleg van alle voor de tot het Bouwplan behorende appartementen benodigde (nuts)voorzieningen. Alle kosten, die de nutsbedrijven verbinden c.q. de Gemeente verbindt aan de te maken huisaansluitingen met betrekking tot het Bouwplan, komen voor rekening van Initiatiefnemer.
5. Initiatiefnemer zorgt er gedurende de realisatie van het Bouwplan voor dat het bouwverkeer volgens door de Gemeente voorafgaand aan te duiden rijroutes van en naar de werkuitvoeringslocaties binnen het Exploitatiegebied wordt geleid. Dit om beschadigingen aan het Openbaar gebied te voorkomen en de verkeersveiligheid te waarborgen. De kosten voor de aanduiding en de eventuele kosten voor de aanleg van de bouwroute komen voor rekening van Initiatiefnemer.
6. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de bouwplaatsinrichting van het Bouwplan. Indien Initiatiefnemer daarvoor gemeentegrounden wil gebruiken is dat slechts toegestaan nadat daarover tussen Partijen vooraf overeenstemming is bereikt. Partijen leggen hun afspraken over het gebruik van gemeentegrounden schriftelijk vast in een separate gebruiksovereenkomst.
7. Realisatie van het Bouwplan kan ertoe leiden dat schade wordt toegebracht aan eigendommen van de Gemeente c.q. derden. Initiatiefnemer verplicht zich tegenover de Gemeente om vóór aanvang van de (bouw)werkzaamheden een vooropname te (laten) maken van het Openbaar gebied (inclusief de wegen). Nadat het Bouwplan is gerealiseerd is Initiatiefnemer verplicht om een eindopname te (laten) maken van het Openbaar gebied (inclusief wegen). Initiatiefnemer zendt de Gemeente een exemplaar toe van zowel de vooropname als de eindopname.
8. Initiatiefnemer heeft een zorgplicht. Dit houdt in dat Initiatiefnemer verplicht is om bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden al zodanige (voorzorg)maatregelen te (laten) nemen, dat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen of beperkt. Daaronder valt ook het afsluiten van verzekeringen met een voldoende dekking. Op eerste verzoek van de Gemeente verstrekt Initiatiefnemer de polis(sen) daarvan.
9. Initiatiefnemer is aansprakelijk voor schade, die door Initiatiefnemer en/of door in opdracht van Initiatiefnemer werkzame derden tijdens de realisatie van het Bouwplan is veroorzaakt aan de bouwroutes en overige eigendommen van de Gemeente en derden, tenzij deze schade geen aantoonbaar verband heeft met de realisatie van het Bouwplan. Elke schade wordt door Initiatiefnemer op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, tot genoegen van de Gemeente en binnen in overleg tussen Partijen te bepalen termijn, hersteld.

Artikel 8 - Kostenverhaal

1. Partijen komen in het kader van deze Overeenkomst en op grond van hoofdstuk 6 van de Wro de navolgende financiële afspraken overeen: vanwege de door de Gemeente ten behoeve van het Bouwplan gemaakte (plan)kosten, is Initiatiefnemer aan de Gemeente een Exploitatiebijdrage verschuldigd van € [●] (zegge: [●]). De Exploitatiebijdrage is gespecificeerd in de Notitie Kostenverhaal 5.1.2e [●] 5.1.2e Harfsen d.d. (Bijlage [●]).
2. De in het vorige lid genoemde Exploitatiebijdrage dient [datum] te zijn voldaan. Betaling van de Exploitatiebijdrage gebeurt op IBAN-nummer: [●] ten name van de Gemeente Lochem, onder vermelding van "Exploitatiebijdrage 5.1.2e [●] in Harfsen", via een door de Gemeente aan Initiatiefnemer toegezonden factuur. **Het bedrag voor kostenverhaal is een vast bedrag en wordt niet op basis van de werkelijk gemaakte kosten na afloop van dit Bouwplan verrekend. Indien de Gemeente vanwege een wezenlijke wijziging van de scope van het Bouwplan aantoonbaar meer of minder kosten moet maken, maken Partijen daarover nadere afspraken.**
3. Indien Initiatiefnemer niet tijdig aan haar in dit artikel vastgelegde betalingsverplichting voldoet, is Initiatiefnemer met ingang van de datum waarop hij in verzuim is, de wettelijke handelsrente verschuldigd. Het feit dat Initiatiefnemer de wettelijke handelsrente aan de Gemeente voldoet, laat onverlet haar verplichting tot betaling van de overeengekomen Exploitatiebijdrage zoals overeengekomen in lid 1 van dit artikel.
4. De Exploitatiebijdrage is vrij van omzetbelasting. Indien echter blijkt dat de kosten waarvoor verhaal plaatsvindt, alsnog een met omzet belaste prestatie betreft, wordt de omzetbelasting door Initiatiefnemer op eerste verzoek van de Gemeente alsnog voldaan.
5. Ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de Gemeente gehouden is enig door Initiatiefnemer ten tijde van de ontbinding of beëindiging reeds betaald bedrag aan haar te restitueren. Opeisbare maar nog niet door de Initiatiefnemer betaalde bedragen blijven verschuldigd.
6. Partijen beogen door middel van deze Overeenkomst een regeling te treffen voor kostenverhaal zoals nader vastgelegd in artikel 6.24 van de Wro. Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente is verschuldigd, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling wordt gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is, aan het bedrag dat Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit artikel vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek.
7. De kosten ter zake van de planologische procedure zijn onderdeel van de Exploitatiebijdrage en worden daarom niet verhaald middels leges.
8. Betaling van de Exploitatiebijdrage als genoemd in lid 1 van dit artikel laat onverlet dat Initiatiefnemer leges is verschuldigd voor de verlening van vergunningen. En ook eventuele kosten voor nutsvoorzieningen, kosten voor vervolgonderzoeken en/of maatregelen en kosten

voor planschade, moet vergoeden. Kosten die uitdrukkelijk geen onderdeel uitmaken van de in lid 1 van dit artikel verschuldigde Exploitatiebijdrage.

Artikel 9 - Planschade

1. Initiatiefnemer betaalt aan de Gemeente het totale bedrag van de Planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het Bestemmingsplan.
2. Onder het totale bedrag zoals omschreven in artikel 6 lid 1 vallen tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand; de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag en de gemaakte kosten voor het inhuren van een extern en onafhankelijk planschadebureau. Een en ander overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 6.5 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. De Gemeente stelt Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade die voortvloeit uit het Bestemmingsplan. De Gemeente betreft Initiatiefnemer bij de behandeling van de aanvraag op de wijze zoals voorgeschreven in de op dat moment vigerende gemeentelijke Planschadeverordening voor tegemoetkoming in Planschade.
4. De Gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Planschade die voortvloeit uit het Bestemmingsplan, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Initiatiefnemer mee.
5. Ter uitvoering van het in het eerste lid bepaalde verplicht Initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN-nummer: [●] ten name van de Gemeente Lochem, onder vermelding van "Planschadekosten 5.1.2e in Harfsen",
6. Het staat Initiatiefnemer vrij om met degene die een aanvraag voor tegemoetkoming in Planschade heeft ingediend (hierna: de verzoeker), te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen Initiatiefnemer en de verzoeker tot overeenstemming dan betaalt Initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Initiatiefnemer stuurt aan de Gemeente een bewijs van betaling.

Artikel 10 - Overdracht van rechten en verplichtingen

Het is Initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en/of eventuele met de Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente verleent haar toestemming alleen wanneer de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is. Dit doet zij/hij onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. Goedkeuring kan alleen op zwaarwegende gronden worden onthouden.

Artikel 11 - Gewijzigde wet- en regelgeving

Bij strijdigheid van de inhoud van deze Overeenkomst met geldende wet- en regelgeving prevaleert de in de Overeenkomst opgenomen regeling, tenzij hierdoor strijd met dwingend recht ontstaat.

Aanpassingen van de Overeenkomst, die noodzakelijk zijn als gevolg van wijziging van wet- en of regelgeving kunnen nooit tot schadeplichtigheid van de Gemeente leiden.

Artikel 12 - Toerekenbare tekortkoming

1. Ingeval één van Partijen in gebreke is, in de nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst, en een termijn van 30 dagen na ingebrekestelling is verstreken, is de andere Partij gerechtigd om de Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de in gebreke blijvende Partij onmiddellijk te ontbinden.
2. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interesten.

Artikel 13 - Onvoorziene omstandigheden

1. Indien de omstandigheden waaronder de Overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de Overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
2. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 15 van de Overeenkomst.

Artikel 14 - Boetebeding

1. Ingeval één der Partijen tekortkomt in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld in verzuim geraakt en derhalve wanpresentatie pleegt, betaalt deze Partij ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.1.2f (zegge: 5.1.2f euro) per dag dat deze Partij in verzuim is, tot een maximum van € 5.1.2f (zegge: 5.1.2f 5.1.2f euro). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
2. Ongeacht het in lid 1 van dit artikel bepaalde behouden Partijen het recht voor om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
3. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde boetebeding is niet van toepassing wanneer op de betreffende niet-nakoming afzonderlijk een boete is gesteld. In dat geval is de afzonderlijke boeteregeling van toepassing.

Artikel 15 - Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden

beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland locatie Zutphen.

Artikel 16 – Inwerkingtreding, duur, tussentijdse beëindiging, ontbinding en nietigheid van de Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst treedt pas in werking nadat namens het College wordt besloten tot het aangaan van deze Overeenkomst en de Overeenkomst namens de Gemeente en Initiatiefnemer is ondertekend. Dit besluit en de ondertekening door bevoegde personen zijn voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst. Indien de Overeenkomst niet tot stand komt, kan de Gemeente niet gehouden worden tot het vergoeden van enige schadevergoeding of compensatie van welke aard of onder welke naam ook.
2. De Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan te realiseren en eindigt doordat het Bouwplan overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gerealiseerd en Partijen alle uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen en aldus alle overeenkomstig het bepaalde in de Overeenkomst of naar aanleiding van de Overeenkomst tussen Partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
3. Iedere Partij is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst en door middel van een aangetekend schrijven tussentijds te beëindigen indien:
 - a. de andere partij, ondanks ingebrekestelling, in verzuim is in de nakoming van haar verplichting(en) uit hoofde van de Overeenkomst. In geval van een ingebrekestelling zal de tekortkomende partij een redelijke termijn van tenminste vier (4) weken worden verleend om de betreffende verplichting(en) alsnog na te komen;
 - b. Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd;
 - c. Initiatiefnemer zijn rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst zonder toestemming van de Gemeente aan een derde heeft overgedragen of gecedeerd;
 - d. Partijen onderling ontbinding overeenkomen.
4. Het in lid 3 van dit artikel onder a bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en rente.
5. Als Initiatiefnemer niet binnen [●] maanden na ondertekening van deze Overeenkomst eigenaar is geworden van de grond en het pand aan de 5.1.2e (5.1.2e) te Harfsen, kadastraal bekend gemeente Almen, sectie B, nummer 3648, zoals met kleur [●] aangegeven op tekening in **Bijlage 1**, dan heeft de Gemeente het recht deze anterieure overeenkomst (met nummer [●]) te ontbinden.
6. In het geval deze Overeenkomst op welke (wettelijke of contractuele) grond dan ook wordt ontbonden, dan wel op enige andere wijze wordt beëindigd, dan wel sprake is van nietigheid van (enig deel van) deze Overeenkomst, ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om eventuele reeds door Initiatiefnemer aan de Gemeente betaalde bedragen als genoemd in de artikelen 8 (Kostenverhaal) en 9 (Planschade) te restitueren, terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedragen als genoemd in artikel 9 (Planschade) na ontbinding of andersoortige beëindiging voorts alsnog dienen te worden voldaan.

7. Beëindiging of ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden middels een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
8. Indien vast komt te staan dat een bepaling uit deze Overeenkomst nietig is, blijft de Overeenkomst voor het overige in stand. Omtrent de nietige bepaling treden Partijen in overleg teneinde een rechtsgeldige oplossing te vinden die zoveel als mogelijk aansluit bij de inhoud en de strekking van deze Overeenkomst.

Artikel 17 - Publicatie en terinzagelegging

De Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de Gemeente op grond van artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening binnen twee weken na sluiting van de Overeenkomst kennis geeft van de Overeenkomst in en op grond van artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening zes weken een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage zal leggen. Deze zakelijke beschrijving bestaat uit de naam van Initiatiefnemer, vermelding van de kadastrale percelen waar de Overeenkomst betrekking op heeft, de vermelding van de datum van de Overeenkomst.

Artikel 18 - Bekendheid met de inhoud van deze overeenkomst

Initiatiefnemer verklaart dat hij voordat hij deze Overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van de Overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

Artikel 19 – Bijlagen en overige slotbepalingen

1. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1:
 - Bijlage 2:
 - Bijlage 3:
2. De aanhef, overwegingen en de bijlage(n) maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst en zijn derhalve bindend voor Partijen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst.
3. Alle afspraken tussen Partijen aangaande het Bouwplan zijn in deze Overeenkomst vervat, derhalve is deze Overeenkomst dienaangaande het enig juridisch bindend kader tussen Partijen.
4. Verwijzingen naar wetsartikelen, wettelijke procedures en publiekrechtelijke instrumenten worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarvoor in de plaats gekomen dan wel daarmee gelijk te stellen artikelen, procedures en publiekrechtelijke instrumenten zoals deze luiden na een wetswijziging.
5. Daar waar ter uitvoering van deze Overeenkomst publiekrechtelijke besluitvorming aan de orde is, wordt met Gemeente (mede) bedoeld op het bevoegde orgaan van de Gemeente (het College of de Raad). In zoverre moet deze Overeenkomst als bevoegdhedenovereenkomst worden beschouwd.
6. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het College, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen bij of krachtens deze Overeenkomst.

7. Indien ter uitvoering van deze Overeenkomst een besluit of handeling van Initiatiefnemer wordt verlangd, zijn de conform het Handelsregister tot vertegenwoordiging van Initiatiefnemer bevoegde personen daartoe bevoegd, behoudens andersluidende ondernemingsrechtelijke of statutaire voorschriften of afwijkende regelingen bij of krachtens deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Lochem op _____,

De gemeente Lochem,

CONCEPT

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 5, 6, 10, 11, 13
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	12

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1