

ANTERIEURE OVEREENKOMST BESTEMMINGSPLAN “MOLENAARSGRAAF, GRAAFDIJK-WEST 13”

De ondergetekenden:

1. De gemeente Molenlanden, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. T.C. Segers, handelend ter uitvoering van het besluit krachtens artikel 160 Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden d.d. 1 maart 2022, hierna te noemen “**de Gemeente**”.
2. Dhr. M.B. van Middelkoop, wonende aan Graafdiijk-west 13, 2973XD Molenaarsgraaf, hierna te noemen de “**de Initiatiefnemer**”.

De Gemeente en de Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”.

Nemen het volgende in aanmerking:

- A. De Initiatiefnemer heeft bij de Gemeente een verzoek ingediend tot het wijzigen van het bestemmingsplan van de locatie Graafdiijk-west 13 te Molenaarsgraaf kadastraal bekend gemeente Molenlanden, sectie D, nummers 717, 733, 734, 738, deels 11 (de wetering) en 737 hierna verder te noemen “**het Plangebied**”.
Het bestemmingsplan voorziet in het splitsen van de karakteristieke boerderij, de sloop van de voormalige agrarische opstallen, het wegnemen van verharding en het realiseren van een (off-grid) vrijstaande woning op het achtererf.
- B. De Gemeente wil medewerking verlenen aan dit verzoek door het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan, hierna verder te noemen “**het Besluit**”, indien sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de economische uitvoerbaarheid van het Besluit verzekerd is.
- C. De Gemeente is op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht tot het tegelijkertijd met het Besluit vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het verhalen van kosten van de grondexploitatie en planschadekosten over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.
- D. In deze overeenkomst komen de Gemeente en de Initiatiefnemer overeen dat de Initiatiefnemer de kosten van de grondexploitatie en de planschadekosten aan de Gemeente zal voldoen. Op deze wijze is door middel van deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het Besluit voor de Gemeente voldoende verzekerd.

Partijen komen overeen als volgt:

1. De Gemeente zal het Besluit, zoals deze door de Initiatiefnemer is aangevraagd en nader door de Gemeente is en wordt vormgegeven, in procedure brengen.
2. Ter zake van het voeren van de in het vorige lid bedoelde procedure heeft de Gemeente een inspanningsverplichting. Indien zienswijzen, bezwaar- en/of beroepschriften dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere (overheids-)instanties mochten leiden tot wijzigen van het Besluit, of vertraging in de vaststelling van het



Besluit, dan wel tot weigering of vernietiging daarvan, is de Gemeente niet aansprakelijk voor vergoeding van schade, kosten, renten of interesten, hoe dan ook genaamd. Wel kan er sprake zijn van een situatie als bedoeld in artikel 20 van de Overeenkomst.

3. Ten aanzien van het in artikel 1 bepaalde geldt het uitdrukkelijke voorbehoud dat de Gemeente haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen of bezwaren, wijzigingen aan te brengen in het (ontwerp-)Besluit of alsnog te weigeren dit besluit te nemen.

Financiële afspraken

4. Op 25 mei 2021 is de Nota Kostenverhaal door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente vastgesteld. De kosten voor de procedure wijziging bestemmingsplan bedragen op grond van de Nota Kostenverhaal € **10.537,52**. De berekening hiervan is als bijlage 1 opgenomen bij deze overeenkomst. Deze kosten dienen bij ondertekening van deze overeenkomst te worden voldaan. Hierin zijn de leges voor een eventuele omgevingsvergunning niet inbegrepen. Deze worden conform de legesverordening verhaald op basis van de aanvraag Omgevingsvergunning. Indien uit de in het kader van het Besluit verrichte onderzoeken blijkt dat vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn, zal de Gemeente deze met de Initiatiefnemer afstemmen en - na voorafgaande schriftelijke instemming van de Initiatiefnemer - door haar gemaakte of te maken meerkosten op factuurbasis in rekening brengen bij de Initiatiefnemer, welke door de Initiatiefnemer binnen de aangegeven betalingstermijn dienen te worden voldaan.

Riolering

5. De kosten voor aansluiting en aanleg van een nieuwe rioleringsaansluiting en een tracé voor kabels zijn voor rekening van Initiatiefnemer. De aansluiting van de riolering dient voorafgaand de bouw te zijn uitgevoerd in overleg met de rioolbeheerder.
6. De Gemeente kan de vrijstaande woning op het achtererf door overbelasting van het vacuümriool niet aansluiten op dat vuilwaterriool. De Gemeente ziet voor deze woning af van haar ‘zorgplicht inzameling stedelijk afvalwater’, omdat de kosten voor het verbeteren van riolering aanzienlijk zijn. De Initiatiefnemer zal in overleg met Waterschap Rivierenland (hierna: het Waterschap) tot een alternatieve oplossing moeten komen. Het Waterschap zal de alternatieve sanitatie eerst goed moeten keuren en is hierbij het bevoegd gezag. De kosten voor de alternatieve sanitatie zijn volledig voor rekening van de Initiatiefnemer. Een aansluiting op het (vacuüm)riool is voor de vrijstaande woning alleen mogelijk indien er naar oordeel van de Gemeente voldoende rioolcapaciteit is.

Vergoeding tegemoetkoming planschade

7. De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van iedere aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de vaststelling van het besluit. De Gemeente zal de Initiatiefnemer bij de behandeling van zo’n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in artikel 6.4a Wro en de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Molenlanden.
8. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de door de Gemeente vast te stellen tegemoetkoming(en) in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van de wijziging van het besluit. Daarnaast verbindt de Initiatiefnemer zich tot vergoeding aan de Gemeente van:




- a. De kosten van de adviseur(s) als bedoeld in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Molenlanden;
- b. Proceskosten in het kader van beroeps- en hoger beroepsprocedures tegen het besluit/de besluiten tot vaststelling van de tegemoetkoming in planschade.

Schade veroorzaakt door de Initiatiefnemer

9. De Initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan de Gemeente of derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt vanwege, door of in opdracht van de Initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisatie van het Project. Door bouwverkeer veroorzaakte schade aan omringende wegen of nutsvoorzieningen behoort ook hiertoe.

Taken van de Initiatiefnemer

10. De Initiatiefnemer verplicht zich voor eigen rekening en risico de benodigde (vervolg) onderzoeken te laten uitvoeren die noodzakelijk zijn voor de bestemmingsplanprocedure waaronder onder andere wordt verstaan:
 - Akoestisch onderzoek;
 - Digitale watertoets;
 - Onderzoek flora en fauna.
11. Indien uit één of meer van deze onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk is, is de gemeente, in afwijking van artikel 2, niet verplicht de bestemmingsplanprocedure op te starten.

Inpassingsplan en sloopplan

12. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening heeft de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is door de Gemeente goedgekeurd en maakt als bijlage 2 onderdeel uit van deze Overeenkomst.
13. De bouw van een vrijstaande woning is uitsluitend toegestaan indien de voormalige agrarische opstallen (in totaal ca. 865 m²) worden gesloopt en de verharding (ca. 600 m²) wordt verwijderd conform het sloopplan. Dit sloopplan maakt als bijlage 3 onderdeel uit van deze Overeenkomst.
14. De in lid 12 en 13 bedoelde plannen dient voor de oplevering van de woningen te zijn uitgevoerd. Dit op straffe van een boete van €50.000,- per plan. De boete is direct en buitengerechtelijk door de Gemeente opeisbaar indien en zodra de door de Gemeente in de voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling vermelde redelijke termijn is verstreken zonder dat de Initiatiefnemer alsnog aan zijn desbetreffende verplichting heeft voldaan.
Op aanvraag van de Initiatiefnemer kan de Gemeente de in de eerste volzin bedoelde termijn verlengen als de Initiatiefnemer gemotiveerd aangeeft de termijn niet te kunnen halen.

Overdracht rechten

15. Het is de Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de Gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.




Duur, aanpassing, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

16. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst hebben voldaan dan wel de termijn voor het indienen van een planschadeverzoek is verstreken en geen verzoeken zijn ingediend.
17. Elk der Partijen is gerechtigd deze overeenkomst bij aangetekende brief voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte te ontbinden indien de Gemeente besloten heeft het Besluit niet vast te stellen of indien het Besluit in een (hoger) beroepsprocedure wordt vernietigd. De kosten als bedoeld in artikel 3 blijven in deze situatie voor rekening van de Initiatiefnemer en de Initiatiefnemer dient deze, voor zover deze niet zijn voldaan, op eerste aanzeggen aan de Gemeente te voldoen.
18. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte van de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, indien initiatiefnemer haar faillissement of schuldsanering aanvraagt, dan wel in staat van faillissement of schuldsanering wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval zij een onderhands akkoord voorbereid aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop zij haar faillissement aanvraagt respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop hij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop initiatiefnemer op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
19. Ingeval van ontbinding of (tussentijdse) beëindiging van de overeenkomst om welke reden ook, heeft de Initiatiefnemer geen recht op vergoeding dan wel terugbetaling van de in artikel 3 bedoelde kosten.
20. Ingeval een van de Partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en in gebreke blijft en ook na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld in gebreke blijft en derhalve wanprestatie pleegt, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden met inachtneming van een termijn van twee maanden.
21. Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de wanpresterende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het recht van de andere op en de gehoudenheid van de wanpresterende partij tot vergoeding van kosten, schaden en interesten.

Realisatieverplichting

22. De Initiatiefnemer is verplicht inzake het Plangebied om de bebouwing die waarvoor het Besluit de bestemming bevat, ook daadwerkelijk binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het Besluit te hebben gerealiseerd, inclusief het aan het Besluit onlosmakelijk verbonden inrichtingsplan, op straffe van een boete € 50.000,-. De boete is direct opeisbaar en niet voor rechterlijke matiging vatbaar indien en zodra de door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de Initiatiefnemer alsnog aan de in de vorige volzin bedoelde verplichting heeft voldaan. Op aanvraag van de Initiatiefnemer kan de Gemeente de in de eerste volzin bedoelde termijn

verlengen als de Initiatiefnemer gemotiveerd aangeeft de termijn niet te kunnen halen om redenen die buiten zijn macht liggen.

Japanse Duizendknoop

23. De Partijen komen overeen dat de Initiatiefnemer op de hoogte is gebracht van het feit dat de Japanse Duizendknoop op verschillende plekken in de gemeente Molenlanden voorkomt en de Initiatiefnemer verantwoordelijk is voor eventueel onderzoek naar het voorkomen van deze plant in het Plangebied. Ook is de Initiatiefnemer verantwoordelijk voor eventuele maatregelen ter voorkoming van schade aan gebouwen en onbebouwde ruimte binnen het Plangebied.

Openbare ruimte

24. De aanpassing van de openbare ruimte is op kosten van de Initiatiefnemer.

Kettingbeding

25. Tenzij de Gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan kan worden afgeweken, moet deze overeenkomst bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de overwegingen genoemde gronden of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende een beperkt recht worden opgelegd. Dit onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een boete ten behoeve van de Gemeente van € 50.000,-. De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en ontnemt niet de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
26. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Initiatiefnemer zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/(beperkt) gerechtigden.
27. Elke opvolgende eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Slotbepalingen

28. De Gemeente behoudt bij de nakoming van deze overeenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de overeenkomst.
29. 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.
30. Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende duidelijk zijn.




Bijlagen

31. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na het gereedkomen daarvan:

1. Berekening nota Kostenverhaal;
2. Inrichtingsplan.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

te *Molenaarsgraaf* dd. *13 april* 2022

De Gemeente Molenlanden,
Namens deze,



T.C. Segers
Burgemeester

De Initiatiefnemer



M.B. van Middelkoop

Bijlage 1: Berekening nota Kostenverhaal

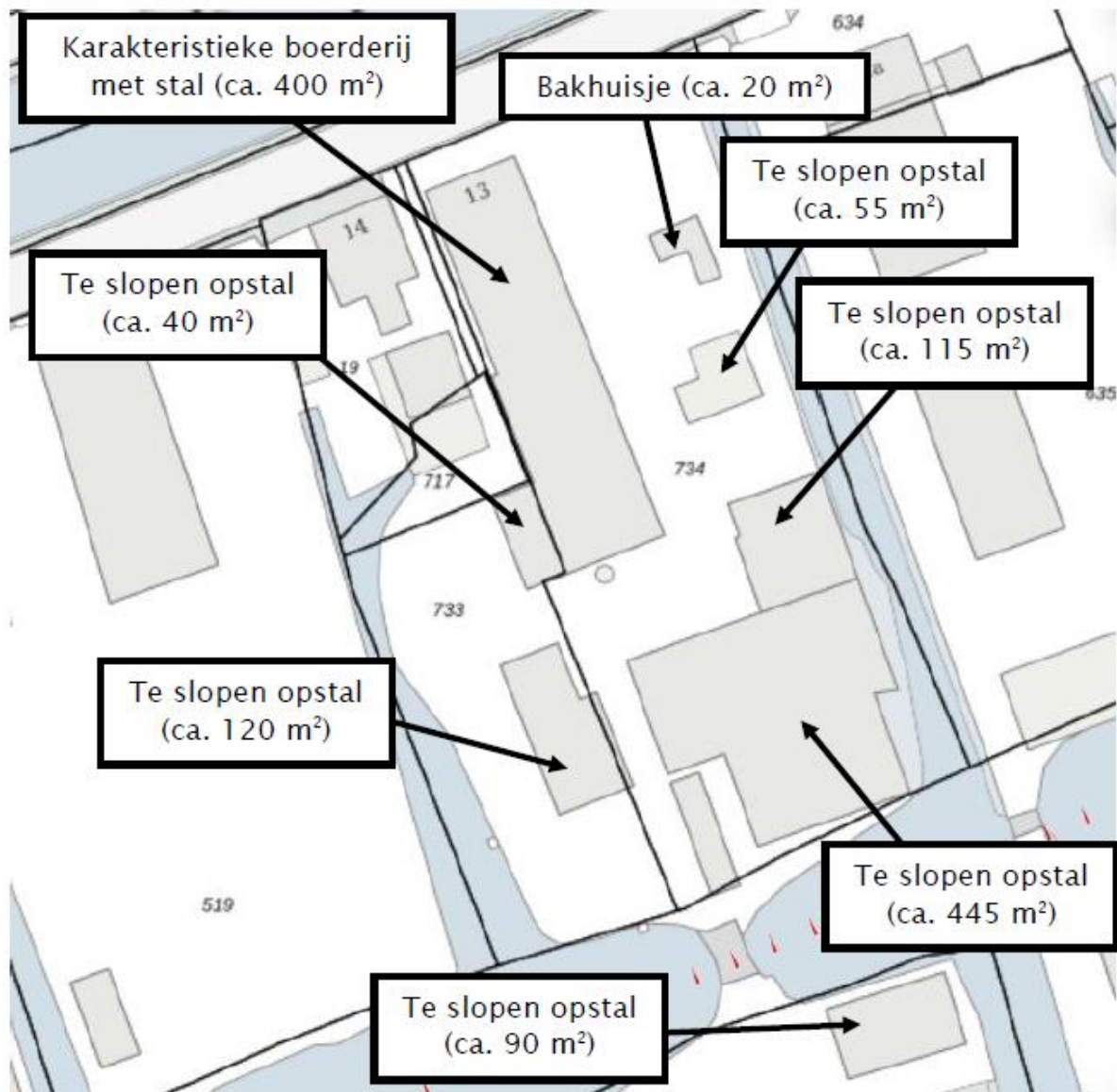
<u>Werkzaamheden</u>	<u>Uren</u>	<u>Tarief</u>	<u>Totalen</u>
Ruimtelijke Ordening			
Interdisciplinaire controle bestemmingsplan		129	€ 6.708,00
Bestuurlijke voorbereiding procedure bestemmingsplan		129	€ 1.032,00
Publicatie en bekendmakingen bestemmingsplan		112	€ 224,00
Beoordeling en begeleiding inspraak en zienswijzen		129	€ 516,00
Toetsing intern			
Toets buitenruimte		129	€ 774,00
Toets wonen		129	€ 258,00
Toets duurzaamheid		129	€ 258,00
Toets Toerisme en/ of Economie		129	€ -
Toets milieuaspecten		95,13	€ 380,52
Toetsing overige			
Toets archeologie		85	€ -
Monumenten/ erfgoedcommissie		129	€ -
Grondzaken / Juridische zaken			
Anterieure overeenkomst		129	€ 258,00
Bestuurlijke voorbereiding besluitvorming anterieure overeenkomst		129	€ 129,00
totaal	83		€ 10.537,52

Bijlage 2: Inrichtingsplan



Afbeelding 7: Nieuwe situatie

Bijlage 3: Sloopplan



Afbeelding 3: Bestaande situatie met de te slopen voormalige agrarische opstallen