

ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE BOUW WONING NIEUWSTAD 9 TE GROENLO

De gemeente Oost Gelre, hierna genoemd "gemeente", krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer mr. drs. H.W.M. Heijman, burgemeester, enerzijds

en

mevrouw A.B. van Leeuwen-Meekees en de heer T. van Leeuwen, Rabelderssteeg 7, 7141 BH te Groenlo, hierna te noemen "exploitant", anderzijds

In aanmerking nemende:

- Dat exploitant bij de gemeente een plan heeft ingediend dat voorziet in de bouw van een woning aan de Nieuwstad 9 te Groenlo, kadastraal bekend gemeente Groenlo, sectie C, nrs. 3035 en 3032 (beide ged.);
- dat dit plan in strijd is met de ter plekke geldende bestemmingen en dat planologisch medewerking kan worden verleend middels een omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ook wel omgevingsvergunning met projectafwijking genoemd ;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot medewerking aan de omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan als daarbij geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat de exploitant heeft verzocht om een omgevingsvergunning met projectafwijking ten behoeve van het door hem ingediende plan;
- dat de gemeente, op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro), verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- dat de gemeente, op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- dat met deze overeenkomst wordt beoogd het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins te verzekeren;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorlaggevende planologische beleidselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente, op grond van artikel 6.24, lid 1, onder b Wro en artikel 6.4a, lid 1 Wro, in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie bepalingen kan opnemen voor afwenteling van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade);
- dat de gemeente de Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade gemeente Oost Gelre 2012 heeft vastgesteld op grond waarvan een derdebelanghebbende zoals de exploitant betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Algemene bepalingen

1. De gemeente, althans haar bestuursorganen, bevordert de procedurele afwikkeling van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de gevraagde woning op het perceel Nieuwstad 9 te Groenlo.

Bepalingen met betrekking tot plankosten en grondexploitatie

2. De in artikel 1 genoemde omgevingsvergunning met projectafwijking maakt de bouw van een woning mogelijk en wordt aangemerkt als een plan waar op grond van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeente verplicht zich de bij het plan gemaakte kosten zoals nader omschreven in artikel 6.2.4 Bro op de exploitant te verhalen en de exploitant verplicht zich deze kosten aan de gemeente te betalen;

3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Vro kan de gemeente, in afwijking van de in artikel 2 genoemde verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan, bij een besluit tot omgevingsvergunning met projectafwijking besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden dient in dat geval anderszins verzekerd te zijn. Middels deze anterieure overeenkomst is het verhaal van voornoemde kosten verzekerd;

4. De gemeentelijke plankosten voor het opstellen van de in artikel 1 genoemde omgevingsvergunning, onderdeel projectafwijking, bedragen € 3.099,--. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening van de gemeente Oost Gelre en dient door exploitant aan de gemeente te worden betaald.

5. De gemeentelijke kosten voor herstraatwerk ten behoeve van het aanstraten op niveau van perceel op de weg (herstraten van het trottoir) zijn begroot op maximaal € 1.600,--. Exploitant dient de werkelijk gemaakte kosten, tot een maximum van € 1.600,--, aan de gemeente te vergoeden. Ter uitvoering van dit artikel verplicht de exploitant zich het desbetreffende bedrag over te maken binnen twee weken na de verzending daarvan door de mededeling daarvan door de gemeente door storting op een nader te noemen girorekening ten name van de gemeente Oost Gelre onder vermelding van 'herstraatkosten Nieuwstad 9 Groenlo'.

6. Vuil- en hemelwater moeten gescheiden aangeleverd worden op het riool. Voor het vuilwater is een uitlegger beschikbaar. De uitlegger voor het hemelwater is niet aanwezig. De gemeente legt deze aan. Exploitant dient de kosten daarvan, te weten € 2.500,-- (voor aanleg inclusief daarvoor te treffen verkeersmaatregelen) aan de gemeente te vergoeden. Ter uitvoering van dit artikel verplicht de exploitant zich het desbetreffende bedrag over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling daarvan door de gemeente door storting op een nader te noemen girorekening ten name van de gemeente Oost Gelre onder vermelding van 'kosten uitlegger hemelwater Nieuwstad 9 Groenlo'.

Bepalingen met betrekking tot planschade

7. De gemeente zal de in artikel 1 genoemde planologische maatregel (omgevingsvergunning met projectafwijking) zoals deze door de exploitant is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure brengen, onder voorwaarde dat de exploitant zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voorlegemoetkoming in aanmerking komende planschade aan de gemeente te compenseren;

8. De gemeente zal de exploitant onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Vro die voortvloeit uit de omgevingsvergunning met projectatwijkling zoals deze naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade gemeente Cost Gelre 2012, of de mogelijk nadien in de plaats daarvan gekomen, procedureverordening;

9. De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Vro die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de omgevingsvergunning met projectatwijkling zoals deze naar aanleiding van het door de exploitant ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt te betalen;

10. De gemeente zal zo spoedig mogelijk, doch binnen twee weken na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de bedoelde maatregel het bedrag schriftelijk aan de exploitant mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 7 bepaalde verplicht de exploitant zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op een nader te noemen girorekening ten name van de gemeente Cost Gelre onder vermelding van 'planschadekosten Nieuwstad 9 Groenlo'.

Bepalingen met betrekking tot parkeren op eigen terrein

11. Exploitant dient op eigen terrein te voorzien in een autoparkeerplaats. Daarop is de erfdienstbaarheid ten behoeve van de kadastrale percelen nummers 3035 en 3032 om te komen van en te gaan naar de openbare weg, gevestigd bij notariële akte van 21 juni 2010, bij overeenkomst van 8 mei 2013 uitgebreid voor een personenauto. Exploitant is verplicht om deze (uitbreiding van de) erfdienstbaarheid voor nu en in de toekomst in stand te houden ten behoeve van het parkeren met een auto op eigen (achter)terrein. Indien de uitbreiding van de erfdienstbaarheid niet in stand blijft te zijn gehouden, verbuurt de exploitant aan de gemeente een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 5.000,--.

Stobepalingen

12. Het is de exploitant 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;

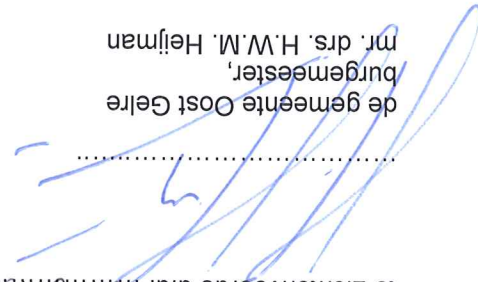
13. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen;

14. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het college conform deze overeenkomst besluit tot vaststelling van het in artikel 1 genoemde besluit.

15. Indien het in artikel 1 genoemde besluit niet wordt vastgesteld of indien de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State vergunning vernietigt, wordt deze overeenkomst op verzoek van exploitant ontbonden zonder dat de gemeente kan worden aangesproken op vergoeding van gemaakte kosten of geleden schade. Indien exploitant een verzoek als hiervoor genoemd indient, zijn de bestuursorganen gerechtigd de planologische procedures te staken. De reeds gemaakte (plan)kosten, zoals de gedane onderzoeken, de aangegde voorzieningen en de procedurekosten, blijven in deze situatie voor rekening van exploitant en dient deze, voor zover deze niet zijn voldaan, op eerste aanzeggen aan de gemeente te voldoen;

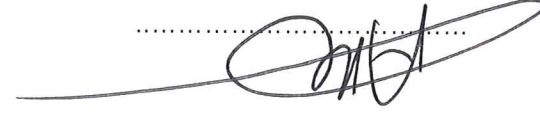
16. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. De gemeente is niet aansprakelijk voor (vertrags-)schade tengevoege van bestuurlijke besluitvorming en/of gerechtelijke uitspraken betreffende de planologische wijziging.

Aldus opgemaakt en getekend
te Lichtenvoorde d.d. 25-6-13.



de gemeente Oost Gelre
burgemeester,
mr. drs. H.W.M. Heijman

te Groenlo d.d. 17-6-13



De exploitant
Mevr. A.B. van Leeuwen-Meekes



De heer T. van Leeuwen

.....