

Anterieure overeenkomst

Project: (zorg)woningbouwlocatie de Vank

Dit concept is onder voorbehoud van instemming van het college van B&W en de gemeenteraad van Nuenen c.a. totdat college onvoorwaardelijk besluit heeft genomen tot aangaan overeenkomst

PARTIJEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE NUENEN C.A.**,
zetelend te (5671 CK) Nuenen aan de Jan van Schijvelaan 2, ten deze overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.J. Houben in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2015,
hierna te noemen 'de Gemeente',

alsmede

2. de besloten vennootschap m.b.a. **Banbouw Projekten BV**,
zetelend en kantoorhoudende te 5674 TR Nuenen aan de Collseweg 23
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer 17098642
vertegenwoordigd door [redacted] J
hierna te noemen "Exploitant"

en

3. de besloten vennootschap m.b.a. **Banbouw Holding BV**,
zetelend en kantoorhoudende te 5674 TR Nuenen aan de Collseweg 23
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer 17063838,
vertegenwoordigd door [redacted] J
hierna te noemen "garant"

Exploitant en de gemeente hierna gezamenlijk te noemen "Partijen"

paraaf Gemeente

[redacted]
J

paraaf Exploitant

[redacted]
J

IN AANMERKING NEMENDE

- a. in het centrum van Nuenen is gelegen een locatie aan de Kerkstraat, Sportlaan, Dwerspad in het centrumgebied van de gemeente Nuenen, bij partijen bekend als locatie de Vank (nader te noemen : "de locatie" c.q. "het plangebied", een en ander zoals opgenomen in de **bijlage 1**);
- b. Exploitant aan de gemeente heeft gevraagd om planologische medewerking om de ontwikkeling van de locatie tot (zorg)woningbouwlocatie de Vank mogelijk te kunnen maken (hierna : "het project");
- c. Het project omvat de bouw van 22 vrije sectorwoningen en 32 sociale huurwoningen (conform definitie zoals gehanteerd binnen de afspraken van de Metropoolregio Eindhoven);
- d. De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan het project, e.e.a. zoals tussen partijen in deze overeenkomst nader beschreven.
- e. Voor de uitwerking van het project gelden de kaders zoals gehanteerd in het principeverzoek van 3 november 2014 en de in dat kader aangeleverde informatie aan de gemeente. Exploitant heeft nadien het woningbouwprogramma aangepast. In deze overeenkomst gaan partijen uit van 32 sociale huurwoningen en 22 vrije sectorwoningen.
- f. Exploitant is deels eigenaar van de locatie, heeft voor een gedeelte van de locatie een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten met de huidige grondeigenaar en heeft voor de gemeentelijke gronden op de locatie met de gemeente een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten om zodoende tot verwerving van het gehele plangebied te kunnen komen;
- g. op basis van het geldende bestemmingsplan Nuenen Centrum 2012 is de realisatie van de (zorg)woningbouwlocatie de Vank in de nabije toekomst niet mogelijk, derhalve is herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk;
- h. de Gemeente is bereid het project planologisch mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien alsmede hieraan voorafgaand te komen tot een omgevingsvergunning middels een Wabo-projectbesluit ex artikel 2.12. lid 1. onder a. jo 3 Wabo, beiden in het geval de locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid;
- i. op de Gemeente rust, gelet op het gestelde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro), de plicht in ieder geval de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro), op Exploitant te verhalen en gezien vanuit de Gemeente is het wenselijk (daar waar nodig) afspraken te maken over de inrichting van het plangebied, welke bevoegdheid de Gemeente heeft op grond van artikel 6.24, lid 1 Wro, een en ander met inachtneming van de wettelijke regels;
- j. het verhalen van kosten als hiervoor bedoeld, het stellen van eisen aan de inrichting van het plangebied alsmede het vastleggen van overige relevante afspraken, kan geschieden via het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 Wro (hierna te noemen: (antérieure) overeenkomst) met de Gemeente, dan wel op basis van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;
- k. de Gemeente en Exploitant hebben overleg gevoerd om te bezien of, en zo ja op welke wijze, het door Exploitant beoogde project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en (maatschappelijke) uitvoerbaarheid;

- I. Partijen gaan er vanuit dat het project door Exploitant zelf zal worden ontwikkeld en gerealiseerd en wensen de afspraken met betrekking tot de verdere ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de (zorg)woningbouwlocatie de Vank in deze anterieure overeenkomst vast te leggen

KOMEN OVEREEN:

artikel 1. Doel

- 1.1. Gemeente en Exploitant wensen nadere schriftelijke afspraken te maken over de door Exploitant te betalen en te ontvangen financiële bijdragen en de invulling van het plangebied door Exploitant.
- 1.2. De rol van de gemeente in het kader van deze overeenkomst beperkt zich tot:
- het verlenen van publiekrechtelijke medewerking door de gemeente, waarbij wordt uitgegaan van een inspanningsverplichting en onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als beschreven in artikel 14,
 - het bewaken van de afspraken uit de anterieure overeenkomst,
 - het beoordelen van het concept bestemmingsplan en het begeleiden van het bestemmingsplantraject;
 - het houden van toezicht vanuit haar publiekrechtelijke taak;
 - het begeleiden van de verkoop en levering van gemeentelijke gronden.

artikel 2. Project

- 2.1. Het project bestaat uit de realisatie van 22 vrije sectorwoningen en 32 sociale huurwoningen (conform definitie zoals gehanteerd binnen de afspraken van de Metropoolregio Eindhoven) alsmede de inrichting van het plangebied, een en ander overeenkomstig de bij deze overeenkomst behorende **bijlage 2**.

artikel 3. Procedure Wro, WABO en andere publiekrechtelijke medewerking

- 3.1. Exploitant stelt voor eigen rekening en risico een concept-ruimtelijke onderbouwing op ten behoeve van een WABO projectbesluit dat voorziet in het planologisch mogelijk maken van de 32 zorgwoningen van het project. Exploitant laat tevens alle hierbij benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico uitvoeren. Nadat er tussen Partijen overeenstemming is over de inhoud van de concept ruimtelijke onderbouwing en Exploitant hiertoe een aanvraag heeft ingediend, zal de Gemeente het WABO projectbesluit in procedure brengen om te kunnen komen tot omgevingsvergunningverlening voor de 32 zorgwoningen.

Exploitant stelt voor eigen rekening en risico een concept-(ontwerp)bestemmingsplan op dat voorziet in het planologisch mogelijk maken van het project (de vrije sector woningen en de zorgwoningen). Exploitant laat tevens alle hierbij benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico uitvoeren. Nadat er tussen Partijen overeenstemming is over de inhoud van het

concept-(ontwerp)bestemmingsplan, zal de Gemeente het plan ter inzage leggen in he kader van de gemeentelijke inspraakverordening. Na het doorlopen van de inspraakprocedure, zal de Gemeente het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen in het kader van de Wro-procedure.

- 3.2. In het geval de in artikel 3.1. bedoelde procedure c.q. vergunningverlening niet leidt tot de verlening c.q. het onherroepelijk worden van de aangevraagde omgevingsvergunning en/of indien de Raad het bestemmingsplan ten behoeve van het project niet of gewijzigd vaststelt, blijft deze overeenkomst in stand totdat, na overleg tussen Partijen, is gebleken dat een der partijen van oordeel is dat een voor beide Partijen aanvaardbare aanpassing van het project niet kan worden bereikt dan wel op zodanige aanpassing van het project alsnog niet de gewenste planologische medewerking kan worden verkregen. In dat geval heeft de meest gereede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat tussen Partijen een heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten, waarbij in ieder geval afspraken worden gemaakt over de vergoeding van de door de gemeente gemaakte daadwerkelijke kosten ten behoeve van het project. De vergoeding als bedoeld in artikel 6.1 onder a is Exploitant in ieder geval verschuldigd aan de Gemeente. In dat geval zal geen der partijen tot enige vorm van vergoeding van schade, kosten en interessen gehouden zijn. In afwijking van het vorenstaande, aanvaarden Partijen bij voorbaat geringe en uit zowel technisch als financieel oogpunt voor de uitvoering van het project niet van wezenlijke betekenis te achten aanpassingen van het bestemmingsplan, zodat deswege geen aanleiding zal bestaan voor ontbinding van deze overeenkomst.

Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing, indien ten gevolge van ingesteld beroep een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd.

- 3.3. Voor de realisatie van het project is mogelijk nog verdere publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente vereist, bijvoorbeeld de aanleg van inritten in de openbare ruimte of aansluiting van de huisaansluiting op riolering. De Gemeente zal bevorderen dat de in de vorige volzin bedoelde publiekrechtelijke medewerking tijdig zal worden verleend, onder de voorwaarde dat – voor zover nodig – de daartoe benodigde aanvragen tijdig worden ingediend en die aanvragen voorts voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De kosten hiervan zullen apart bij Exploitant in rekening worden gebracht en maken geen onderdeel uit van de plankosten zoals bedoeld in artikel 6.1 onder b.

In het geval de in dit artikel bedoelde medewerking niet of niet geheel onherroepelijk wordt verkregen is het bepaalde in artikel 3.2. van overeenkomstige toepassing.

artikel 4. Bouw- en woonrijp maken en vervaardigen bouwkavels

- 4.1. Het bouw- en woonrijp maken alsmede het vervaardigen van de bouwkavels binnen het plangebied geschiedt door of vanwege en voor eigen rekening en risico van Exploitant.
- 4.2. Exploitant zal bij het bouw- en woonrijp maken de volgende bescheiden en uitgangspunten in acht nemen :
- a. het project als omschreven in deze overeenkomst;
 - b. de inrichtingschets als aangegeven op **bijlage 2**
 - c. het nieuwe bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4;
- 4.3. Exploitant draagt zorg voor het aanvragen en realiseren van het aanleggen, het verleggen daartoe gerekend, van kabel- en leidingnetten voor nuts- en telecomvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie en het (ver)plaatsen van trafo- en regelstations.

De gemeente zal, na verzoek van Exploitant, alle vorenbedoelde werkzaamheden zodanig coördineren dat deze voorzieningen van openbaar nut tijdig gereed zullen zijn. De gemeente is echter niet aansprakelijk voor niet, niet-tijdige of niet behoorlijke uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden.

Eventuele kosten die door nutsbedrijven en/of kabel-/leidingeigenaren in rekening worden gebracht, zijn voor rekening van Exploitant, ook in het geval de Gemeente een factuur ontvangt. Deze kosten zijn niet inbegrepen in plankosten zoals bedoeld in artikel 6.1 onder b van deze overeenkomst.

Als gevolg van de werkzaamheden door of namens Exploitant in dan wel buiten het plangebied (bijvoorbeeld door zwaar bouw- en werkverkeer) kan er schade ontstaan aan gemeentelijke eigendommen dan wel eigendommen van derden. Exploitant is verantwoordelijk voor de financiële gevolgen hiervan. Herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd door of namens Exploitant in overleg met de Gemeente. Gelet op het voorgaande spreken partijen af dat voorafgaande aan de start van de werkzaamheden een zogenoemde nulmeting wordt uitgevoerd. Exploitant neemt hiertoe contact op met de gemeente.

Exploitant zal voor alle door hem uit te voeren werkzaamheden voor bebouwing, de vervaardiging van bouwkavels en de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, een Construction AllRisksverzekering (= CAR-verzekering) afsluiten.

artikel 5. Overdracht ondergrond openbare ruimte aan de Gemeente

- 5.1. Partijen stellen vast, dat binnen het plangebied op gronden niet in eigendom van de Gemeente zijnde, sprake is van openbare parkeerplaatsen die als openbare ruimte zijn ingericht.

paraaf Geme



paraaf Exploit



Na de realisatie van het project zullen partijen in overleg treden over de wenselijkheid van eigendomsoverdracht hiervan aan de gemeente. Exploitant is hiertoe echter niet verplicht.

artikel 6. Financiële bepalingen

- 6.1. Exploitant is in verband met de medewerking van de Gemeente aan het project aan de Gemeente verschuldigd :
- a. een vergoeding voor door de gemeente gemaakte historische plan- en legeskosten ten bedrage van respectievelijk [redacted] G
 - b. bijdrage huidige plankosten ten bedrage van [redacted] G
 - c. fondsafdrachten totaal [redacted] G bestaande uit
 - fonds bovenwijks [redacted] G
(22 x [redacted] G per vrije sectorwoning en 32 x [redacted] G per sociale woning)
 - fonds sociale woningbouw [redacted] G
(22 x [redacted] G per vrije sector woning)

- 6.2. Indien sprake is van aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden de werkelijke kosten van aanleg hiervan bij Exploitant in rekening gebracht.

Indien in het plangebied niet voldaan kan worden aan de eisen ten aanzien van waterberging, kan door Exploitant een beroep gedaan worden op de reeds uitgevoerde werkzaamheden in het kader van het Waterplan. De kosten hiervoor bedragen [redacted] G. Eventuele extra werkzaamheden worden afzonderlijk in rekening gebracht.

- 6.3. Partijen gaan ervan uit dat over de voormelde bijdragen geen omzetbelasting verschuldigd is. Indien desondanks omzetbelasting verschuldigd zou zijn, komt deze omzetbelasting voor rekening van Exploitant.

- 6.4. Partijen komen de navolgende betalingsmomenten overeen :

Het in artikel 6.1. onder a. bedoelde bedrag ad [redacted] G wordt betaald bij ondertekening van deze overeenkomst door het College. Het in artikel 6.1. onder a. bedoelde bedrag ad [redacted] G wordt betaald uiterlijk 31-12-2015.

Van het in artikel 6.1. onder b. bedoelde bedrag wordt betaald 50% direct voor verlening omgevingsvergunning voor de 32 zorgwoningen van het project (waarvan gemeente bericht zal doen) en de resterende 50% direct voor vaststelling bestemmingsplan voor het plangebied.

De fondsafdrachten als bedoeld in artikel 6.1 onder c wordt als volgt betaald :

- De fondsafdrachten met betrekking tot de vrije sector woningen, zijnde [redacted] G, worden betaald binnen 4 weken na vaststelling van het planologisch regime, dat realisatie van deze 22 vrije sector woningen mogelijk maakt;
- De fondsafdrachten met betrekking tot de sociale (huur)woningen (i.c. de 32 zorgwoningen), zijnde [redacted] G, zijn aan de gemeente verschuldigd op het moment dat de

paraaf Gemeente [redacted] J

paraaf Exploitant [redacted] J

sociale (huur)woningen worden opgeleverd. Dit bedrag kan worden verrekend met de vergoeding uit het fonds sociale woningbouw van [redacted] indien aan het bepaalde in artikel 6.6. wordt voldaan. [redacted] G

De Gemeente zal hiertoe een factuur / facturen sturen aan Exploitant.

Garant verbindt zich onvoorwaardelijk om – als eigen verplichting - aan de Gemeente op eerste verzoek te voldoen al hetgeen Exploitant krachtens dit artikel 6.4 van deze overeenkomst aan de Gemeente dient te voldoen, indien en voor zover Exploitant hiertoe na schriftelijke aanmaning in gebreke blijft.

- 6.5. Naast het bepaalde in artikel 6.1 komen voor rekening van Exploitant de legeskosten die de Gemeente op grond van de geldende Legesverordening in rekening kan brengen bij Exploitant in verband met het project, met uitzondering van de legeskosten voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan en het WABO-projectbesluit in verband met het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Bij het vaststellen van de hoogte van de plankosten is rekening gehouden met de behandeling van het plan in het Team Ruimtelijke Kwaliteit. Mocht het noodzakelijk zijn dat het plan nogmaals (na ondertekening van deze overeenkomst) in het Team Ruimtelijke Kwaliteit behandelt moet worden, dan worden de kosten hiervan overeenkomstig de geldende Legesverordening in rekening gebracht bij Exploitant.
- 6.6. Na realisatie en oplevering van de sociale woningen in het project ontvangt Exploitant van de gemeente een vergoeding uit het fonds sociale woningbouw van [redacted] G per sociale woning), mits de woning kan worden aangemerkt als sociale woningbouw als bedoeld in de definitie zoals gehanteerd binnen de afspraken van de Metropoolregio Eindhoven. Bij uitbetaling hiervan wordt rekening gehouden met de in artikel 6.4. beschreven verrekening van [redacted] G, zodat per saldo door de gemeente zal worden voldaan [redacted] G

artikel 7. Planschade

- 7.1. Exploitant vergoedt aan de Gemeente de door haar uitgekeerde tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, inclusief de daarbij behorende kosten die op grond van artikel 6.5 Wro voor vergoeding in aanmerking komen, die voortvloeit uit het alsdan in werking getreden bestemmingsplan, voor zover de planschade een gevolg is van het planologisch mogelijk maken van het project .
- 7.2. Partijen sluiten per heden een aparte planschadeverhaalovereenkomst, die hier als **bijlage 3** wordt opgenomen, waarbij de moedermaatschappij van Exploitant garant staat jegens de gemeente voor de nakoming van de hieruit voortkomende financiële verplichtingen jegens de gemeente.

artikel 8. In opdracht van Exploitant op te richten woonbebouwing

- 8.1. Exploitant is voornemens om voor eigen rekening en risico het plangebied te (doen) bebouwen met maximaal 22 reguliere woningen en 32 zorgwoningen, een en ander met inachtneming van hetgeen dienaangaande in deze overeenkomst is bepaald.
- 8.2. De in artikel 8.1 bedoelde aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen dienen te voldoen aan de eisen gesteld in de geldende wettelijke regelingen en verordeningen, waaronder de eisen als opgenomen in het WABO projectbesluit c.q. bestemmingsplan voormeld.
- 8.3. Indien een door Exploitant aangevraagde vergunning niet of niet geheel wordt verleend dan wel een verleende vergunning geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, spant Exploitant zich in om – in overleg met de Gemeente – te komen tot een zodanig aangepaste aanvraag voor een vergunning voor het bouwen, dat deze vergunning onherroepelijk kan worden verleend.

artikel 9. Toerekenbare tekortkoming

- 9.1. Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
- 9.2. In geval van ontbinding overeenkomstig het eerste lid van dit artikel, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan de totstandkoming van een heronderhandelingsovereenkomst mee te werken. In geval van strijdigheid tussen Partijen over de gelding van artikel 9.1, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.
- 9.3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schade en interessen.

artikel 10. Tussentijdse beëindiging

- 10.1. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven te ontbinden, wanneer Exploitant in staat van faillissement is geraakt, surseance van betaling aanvraagt of wordt ontbonden. In plaats van ontbinden kan de Gemeente ook in overleg treden met Exploitant en/of de curator om te komen tot een heronderhandelingsovereenkomst.
- 10.2 De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden indien Exploitant niet binnen één jaar na ondertekening hiervan bij de Gemeente een aanvraag indient voor het WABO-projectbesluit of voor een bestemmingswijziging als in deze overeenkomst bedoeld. In geval van ontbinding zal geen terugbetaling plaatsvinden van de door Exploitant op basis van artikel 6.1 onder a. jo artikel 6.4. betaalde kosten.

artikel 11. Onvoorziene omstandigheden

- 11.1. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten, zodanige wijzigingen ondergaan dat van Partijen of een der partijen in redelijkheid niet meer gevergd 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 heronderhandelingsovereenkomst wordt gesloten.
- 11.2. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 13 van overeenkomstige toepassing.

artikel 12. Overdracht contractpositie

- 12.1. Gehele dan wel gedeeltelijke overdracht van de contractpositie is niet mogelijk, behoudens in uitzonderlijk geval en alsdan slechts meteen voorafgaande schriftelijk goedkeuring door de Gemeente. De Gemeente beslist over de goedkeuring binnen één maand na de dag waarop het schriftelijk te formuleren verzoek door de Gemeente is ontvangen.
- 12.2. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts verlenen, indien de rechtsverkrijgende van Exploitant zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe ook Exploitant jegens de Gemeente gehouden is; zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar goedkeuring nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente kan haar goedkeuring onthouden, indien deze de Gemeente op enigerlei wijze in een mindere positie brengt dan waarin zij zonder overdracht van de contractpositie zou verkeren.

paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

- 12.3. Bij overtreding van het bepaalde in artikel 12.1 is c.q. blijft Exploitant hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voor Exploitant uit deze overeenkomst.

artikel 13. Geschillen

- 13.1. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen Partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de arrondissementsrechtbank Oost-Brabant, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.
- 13.2. Een geschil in de zin van artikel 13.1 zal geacht worden tevens aanwezig te zijn in alle gevallen waarin overeenkomsten ter uitvoering van onderhavige overeenkomst, aanleiding geven tot handelingen of besluiten waarvoor nadere wilsovereenstemming tussen Partijen is vereist, en deze niet kan worden verkregen.

artikel 14. Publiekrechtelijke positie Gemeente

- 14.1. De Gemeente behoudt, hetgeen door Exploitant wordt erkend, bij de nakoming van wat in deze overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de procedures die voor de Gemeente in het kader van deze verantwoordelijkheid gelden. Dit houdt in dat in afwijking van het bepaalde in artikel 9, er van de zijde van de Gemeente geen sprake kan zijn van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien in het kader van publiekrechtelijke procedures vertraging optreedt, besluiten worden vernietigd of de Gemeente beslissingen moet nemen die niet in het voordeel zijn van de aard en/of strekking van deze overeenkomst.

artikel 15. Slotbepalingen

- 15.1. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan Burgemeester en wethouders.
- 15.2. Exploitant is ermee bekend dat op de Gemeente de wettelijke verplichting rust om binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst:
- a. van de overeenkomst kennisgeving te doen in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 - b. een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage te leggen.

15.3. De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide partijen zijn gewaarmerkt:

- bijlage 1: kaart plangebied
- bijlage 2: inrichtingschets
- bijlage 3: planschadeverhaalovereenkomst

Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in de tekst van deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen in de tekst van deze overeenkomst, met uitzondering van de planschadeverhaalovereenkomst deze prevaleert boven bepalingen in de tekst van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Nuenen, d.d. 22 september 2015 door Ban Bouw Projecten BV
en op 13 oktober 2015 door gemeente Nuenen

Banbouw Projecten BV

Gemeente



J bepaalde;

Garant



Banbouw Holding BV



paraaf Gemeente



paraaf Exploitatie



PLANSCHADEVERHAALOVEREENKOMST

Project: (zorg)woningbouwlocatie de Vank

Dit concept is onder voorbehoud van instemming van het college van B&W en de gemeenteraad van Nuenen c.a. totdat college onvoorwaardelijk besluit heeft genomen tot aangaan overeenkomst

Partijen

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE NUENEN C.A.**,
zetelend te (5671 CK) Nuenen aan de Jan van Schijvelaan 2, ten deze overeenkomstig
het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer
M.J. Houben in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het
besluit van burgemeester en wethouders d.d. 12. september 2015,
hierna te noemen 'de Gemeente',

alsmede

2. de besloten vennootschap m.b.a. **Banbouw Projekten BV**,
zetelend en kantoorhoudende te 5674 TR Nuenen aan de Collseweg 23
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer 17098642
vertegenwoordigd door haar directeur, [redacted]
hierna te noemen "Exploitant"

en

3. de besloten vennootschap m.b.a. **Banbouw Holding BV**,
zetelend en kantoorhoudende te 5674 TR Nuenen aan de Collseweg 23
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer 17063838.
vertegenwoordigd door haar directeur, [redacted]
hierna te noemen "garant"

Hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

Overwegende dat

- a. Partijen hebben een overeenkomst, tevens anterieure overeenkomst, inzake (zorg)woningen op de locatie de Vank aan de Kerkstraat, Sportlaan, Dwerspad in het centrumgebied van de gemeente Nuenen, gesloten waarin een concrete regeling is opgenomen op basis waarvan herontwikkeling van voormelde locatie zal plaatsvinden en waarin afspraken met betrekking tot de verdere ontwikkeling, realisatie en exploitatie van deze locatie zijn vastgelegd;
- b. Exploitant is voornemens een (zorg)woningbouwproject met de daarbij behorende voorzieningen van openbaar nut te ontwikkelen op voormelde locatie, hierna te noemen "het project";
- c. de realisatie van het project op deze locatie in strijd is met het geldende bestemmingsplan Nuenen Centrum 2012;
- d. Exploitant bij de Gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel, zijnde het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de verwezenlijking van het project (voor de zorgwoningen en de reguliere woningen);
- e. Exploitant bij de Gemeente tevens een verzoek heeft ingediend tot het - voorafgaand aan bestemmingsplanwijziging - verlenen van een omgevingsvergunning (voor de zorgwoningen) met afwijking van het vigerende bestemmingsplan;
- f. de Gemeente pas dan kan besluiten tot een planologisch maatregel als bedoeld onder d. en/of e. als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid;
- g. de Gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- h. er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de Exploitant wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de Gemeente gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel;
- i. de Gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door Exploitant is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat Exploitant zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de Gemeente te compenseren;
- j. de Gemeente een Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 heeft vastgesteld op grond waarvan Exploitant betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

KOMEN OVEREEN

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *Planologische maatregel*:
 - een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1, Wro, i.c. zijnde het nog vast te stellen nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van de verwezenlijking van het (zorg)woningbouwproject de Vank;
 - een Wabo-projectbesluit ex artikel 2.12. lid 1. onder a. jo 3 Wabo ten behoeve van de verwezenlijking van de zorgwoningen binnen het (zorg)woningbouwproject de Vank;
- b. *Verzoek*: het verzoek van Exploitant om een planologisch maatregel;
- c. *Planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, Wro;
- d. *Aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

Exploitant verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade inclusief de daarbij behorende kosten die voor vergoeding op grond van artikel 6.5 Wro in aanmerking komen, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de in artikel 1 onder a genoemde planologische maatregel.

Garant verbindt zich onvoorwaardelijk om – als eigen verplichting - aan de Gemeente op eerste verzoek te voldoen al hetgeen Exploitant krachtens deze overeenkomst aan de Gemeente dient te voldoen, indien en voor zover Exploitant hiertoe na schriftelijke aanmaning in gebreke blijft.

Artikel 3

De Gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt. De gemeente zal Exploitant bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 of de dan geldende procedureverordening inzake planschade.

Artikel 4

De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het verzoek door de Gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming inclusief de daarbij behorende kosten die op grond van artikel 6.5 Wro voor vergoeding in aanmerking komen, schriftelijk aan Exploitant meedelen.

Paraaf Gemeen

paraaf Exploitant

Artikel 5

Ter uitvoering van het bepaald in artikel 2 verplicht Exploitant zich het betreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen 2 weken na verzending van de factuur onder vermelding van Project (zorg)woningbouwlocatie de Vank.

Artikel 6

Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel zoals deze door Exploitant is verzocht, met dien verstande dat de beëindiging slechts plaats vindt indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen aanvragen zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende aanvragen voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door Exploitant aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst is voldaan.

Indien na de periode van 5 jaar nog niet op alle aanvragen onherroepelijk (in hoogste instantie) is beslist, duurt deze overeenkomst voort tot het moment dat wel op alle aanvragen onherroepelijk is beslist.

Artikel 7

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel, zoals deze door Exploitant is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd.

Artikel 8

Het is Exploitant zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en plichten uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.

De Gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming het recht om een zekerheidsstelling met betrekking tot de betaling van de vergoeding(en) als bedoeld in artikel 2 te bedingen van de rechtsopvolger van Exploitant.

Artikel 9

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijk bevoegdheden door de Gemeente volledig onverlet. De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door Exploitant is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 10

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant'.

Paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Nuenen op 22. september 2015

Exploitant
Banbouw Projekten BV

Gemeenten



In verband met het in artikel 2 bepaalde;

Garant



Banbouw Holding BV



Paraaf Geme

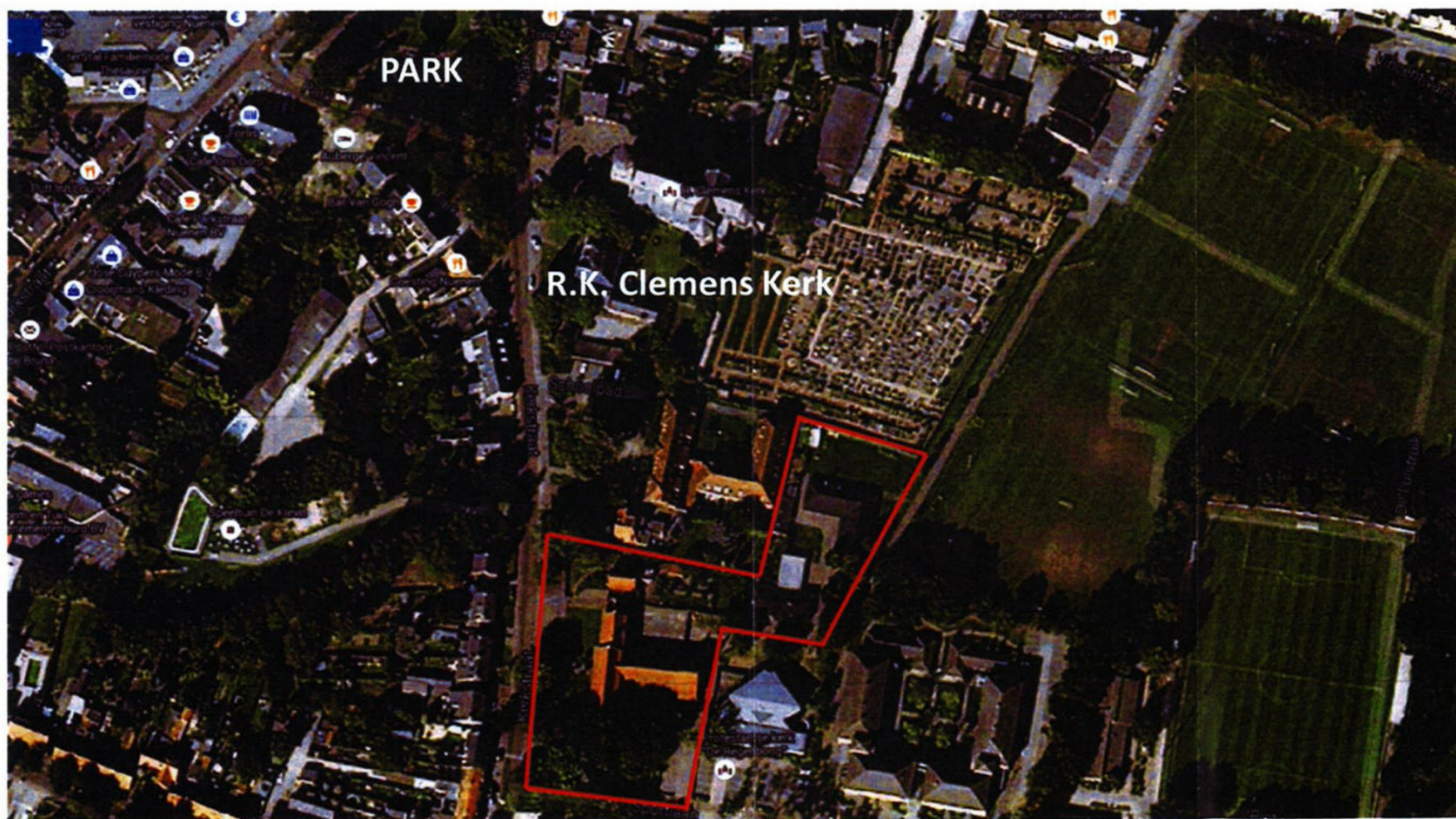


paraaf Exploit



bylag 1

Ligging plangebied



Locatie 'De Vank'

- Deel 1: Woonzorgcentrum

Nieuwbouw van 32 appartementen
'Beschermd Wonen' (Savant Zorg)

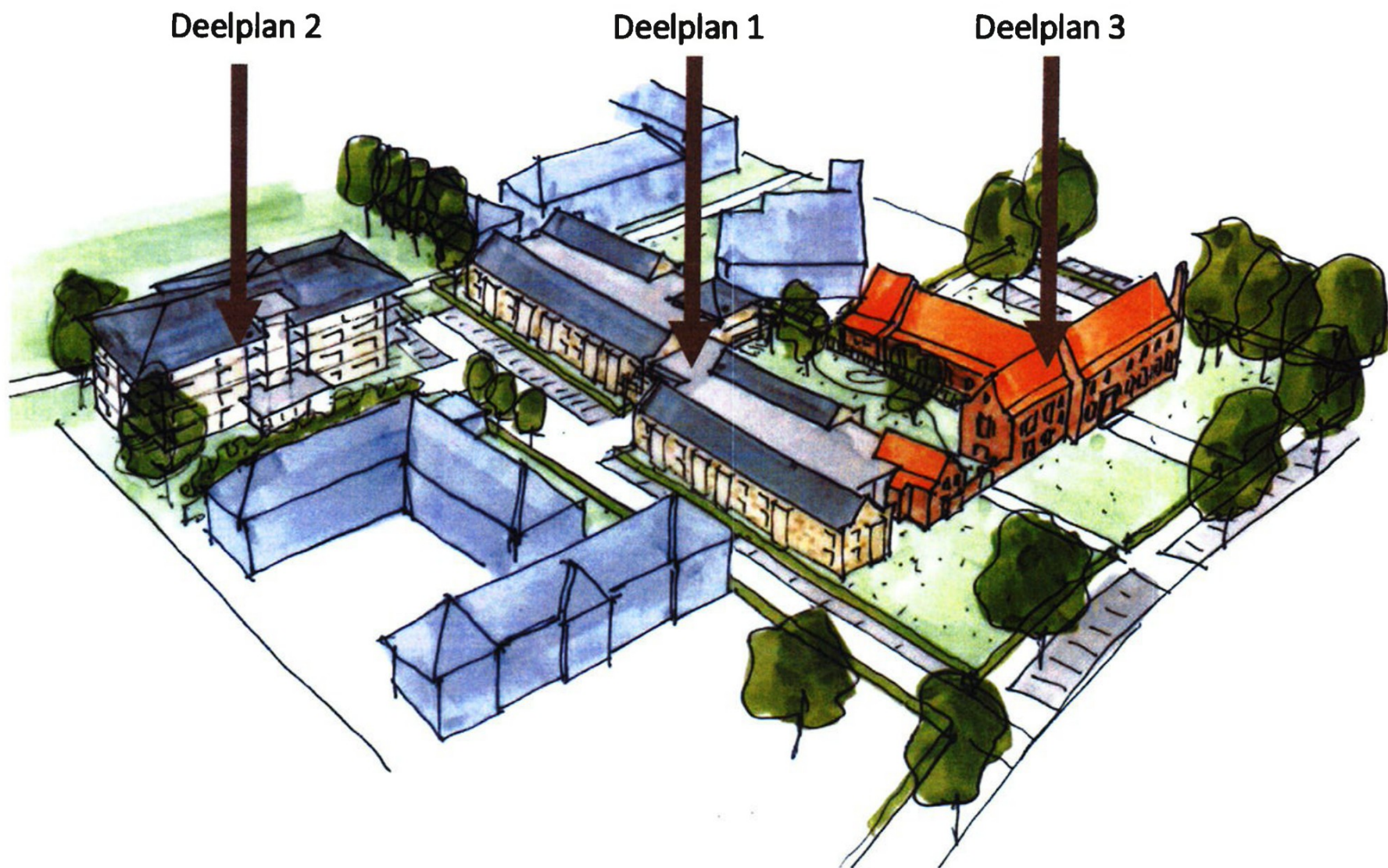
- Deel 2: Voormalig
scoutingterrein 'Panta Rhei'

Nieuwbouw van 16 residentiele
appartementen

- Deel 3: Voormalig
Parochiehuis 'De Vank'

Transformatie van het bestaande
gebouw naar 6 residentiele woningen





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen