

ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE DE GRONDEXPLOITATIE EN ONTWIKKELING VAN DE WIJZIGING VAN DE BESTEMMING OP DE PERCELEN AALTENSEWEG 107 EN KERKDIIK 1 TE VRAGENDER

De ondergetekenden,

De gemeente Oost Gelre, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. drs. H.W.M. Heijman, hierna te noemen de gemeente,

De heer H.M.J.B. Goossens en mevrouw M.H.W. Goossens-Orriëns, eigenaar van de gronden aan de Aaltenseweg 107 te Vragender en wonende aan de Haydnstraat 4, 7132 AK LICHTENVOORDE, hierna te noemen verzoekers,

In aanmerking nemende:

- dat verzoekers bij de gemeente een plan hebben ingediend voor een wijziging van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van tunnelkassen en het plaatsen van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Aaltenseweg 107 te Vragender, kadastraal bekend gemeente Lichtenvoorde, sectie T, nummer(s) 566 en 565;
- dat dit plan in strijd is met de op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1998, herziening 24 geldende bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden";
- dat planologisch medewerking kan worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarbij de bestemming wordt herzien, zodat de tunnelkassen en bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat verzoekers hebben verzocht om herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro, ten behoeve van het door hem ingediende plan;
- dat de gemeente, op grond van artikel 6.12 Wro, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen bij bouw- of verbouwplannen 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 doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel kan bestaan 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, 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 2008 heeft vastgesteld op grond waarvan een derdebelanghebbende zoals verzoekers betrokken worden 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 het "bestemmingsplan Kwekerij Goossens Aaltenseweg 107" ex artikel 3.1 Wro. Dit bestemmingsplan maakt een verruiming van de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen de bestemming mogelijk op het perceel Aaltenseweg 107 te Vragender. Tevens wordt de bestemming gewijzigd van de gronden aan de Kerkdijk 1 te Vragender (woonbestemming).

Bepalingen met betrekking tot plankosten en grondexploitatie

2. De in artikel 1 genoemde herziening van het bestemmingsplan maakt een verruiming van de bouwmogelijkheden op het perceel mogelijk; deze mogelijkheden zijn echter van een dusdanige geringe omvang dat dit plan niet als een plan wordt aangemerkt waar op grond van artikel 6.2.1 Bro een exploitatieplan moet worden vastgesteld;
3. De gemeentelijke plankosten voor het opstellen van de in artikel 1 genoemde herziening van het bestemmingsplan bedragen € 4.302,--. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening 2009 van de gemeente Oost Gelre en dient door verzoekers aan de gemeente te worden betaald. De door verzoekers gevraagde planologische procedure wordt gestart nadat voornoemde plankosten zijn betaald.

Bepalingen met betrekking tot planschade

4. De gemeente zal de in artikel 1 genoemde planologische maatregel ex artikel 3.1 Wro zoals deze door verzoekers is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure te brengen, onder voorwaarde dat verzoekers zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaren de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade aan de gemeente te compenseren;
5. De gemeente zal verzoekers onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door verzoekers ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal verzoekers bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade gemeente Oost Gelre 2008;
6. Verzoekers verbinden zich om aan de gemeente het totale bedrag van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door verzoekers ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt te betalen;
7. 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 herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan verzoekers meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 6 bepaalde verplichten verzoekers 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 rekening 28.50.03.070 van de Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Oost Gelre onder vermelding van 'planschadekosten bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro Aaltenseweg 107 en Kerkdijk 1 te Vragender'.

Bepalingen met betrekking tot landschappelijke inpassing

8. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient de door verzoekers gevraagde wijziging van de bestemming landschappelijk ingepast te worden. Ter voldoening aan het voornoemde is in opdracht van verzoekers een landschapsplan opgesteld;
9. Verzoekers verplichten zich tot uitvoering, instandhouding en beheer van het in artikel 8 genoemde landschapsplan, een en ander overeenkomstig het bestemmingsplan gevoegde 'Inpassingsplan Kwekerij Goossens Lichtenvoorde' en paragraaf 6.4 van de bestemmingsplantoelichting. De uitvoering van het plan voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing dient te starten binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De uitvoering van het plan voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning dient te starten binnen één jaar na verlenen van de omgevingsvergunning voor de betreffende woning;

10. Indien het beplantingsplan niet volledig tot uitvoer is gebracht binnen 2 jaren na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan respectievelijk de omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning, verbeuren verzoekers aan de gemeente een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 25.000,--, waarmee de gemeente het landschapsplan alsnog zal realiseren;
11. Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan kan worden afgeweken, moet artikel 9, 10 en 11 bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in artikel 1 genoemde gronden aan de Aaltenseweg 107 of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een dadelijk opeisbare 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 in dit artikel zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De boete moet worden betaald binnen één maand na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;

Bepalingen met betrekking tot de omgevingsvergunning

12. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning kan pas worden verleend als de voormalige boerderij gesloopt is, conform artikel 3.2.3.c van de bestemmingsplanregels.

Slotbepalingen

13. Het is verzoekers 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;
14. 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;
15. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad conform deze overeenkomst besluit tot vaststelling van het in artikel 1 genoemde bestemmingsplan;
16. Indien de in artikel 1 genoemde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of indien de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de bedoelde herziening van het bestemmingsplan vernietigt, wordt deze overeenkomst op verzoek van verzoekers ontbonden zonder dat de gemeente kan worden aangesproken op vergoeding van gemaakte kosten of geleden schade. Indien verzoekers een verzoek als hiervoor genoemd indienen, zijn de bestuursorganen gerechtigd de planologische procedures te staken. De reeds gemaakte (plan)kosten, zoals de gedane onderzoeken, de aangelegde voorzieningen en de procedurekosten, blijven in deze situatie voor rekening van verzoekers en verzoekers dienen deze, voor zover deze niet zijn voldaan, op eerste aanzeggen aan de gemeente te voldoen;
17. 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 verzoekers gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. De gemeente is niet aansprakelijk voor (vertrags-)schade tengevolge van bestuurlijke besluitvorming en/of gerechtelijke uitspraken betreffende de planologische wijziging. De gemeente verplicht zich om door haar voorgenomen wijzigingen in de planologische maatregel onverwijld te overleggen met verzoekers, alvorens die wijzigingen aan te brengen.

Aldus opgemaakt en getekend

te Lichtenvoorde d.d.

te Lichtenvoorde d.d.

.....

.....

.....

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

Mevrouw M.H.W. Goossens-Orriëns

De heer H.M.J.B. Goossens