

**V A S T S T E L L I N G S -
O V E R E E N K O M S T**

tussen

GEMEENTE LOENEN

en

DRIESSEN-VREELAND B.V.

welke de voorwaarden en condities bevat waaronder Gemeente Loenen en
Driessen-Vreeland B.V. een compensatieregeling zijn overeengekomen

Wijn & Stael Advocaten N.V.
Utrecht



De ondergetekenden:

1. **GEMEENTE LOENEN**, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer R.G. Boekhoven, met voorafgaande instemming d.d. 26 januari 2010 van de raad van de gemeente Loenen en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2010 , hierna te noemen "**Gemeente**".

en

2. De besloten vennootschap **DRIESSEN-VREELAND B.V.**, gevestigd te Vreeland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer K.J. Driessen, hierna te noemen "**Driessen**".

Gemeente en Driessen, hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**" en ieder voor zich te noemen: "**Partij**".

INLEIDENDE OVERWEGINGEN:

- a. De Gemeente en provincie wensten de verplaatsing van het biomassaverwerkend bedrijf van Driessen, dat thans geëxploiteerd wordt aan de Kleizuwe 105a te Vreeland , naar een locatie verder van de dorpskern.
- b. Driessen heeft zich bereid verklaard mee te werken aan deze verplaatsing en heeft in 2004 een perceel aangekocht op de Oostkanaaldijk 17/18 te Loenen aan de Vecht met het doel om zijn onderneming daarnaar te verplaatsen. Daartoe is op verzoek van Driessen door de Gemeente een vrijstellingsprocedure conform het destijds geldende artikel 19 WRO opgestart, omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een biomassaverwerkend bedrijf aan de Oostkanaaldijk 17/18.

- c. De vrijstellingsprocedure is vervolgens door de Gemeente gestaakt omdat omwonenden ernstig bezwaar hadden tegen de vestiging van het bedrijf van Driessen op de Oostkanaaldijk 17/18. Omdat deze vestiging dientengevolge geen doorgang kan vinden, heeft Driessen bij brief van 7 november 2007 de Gemeente aansprakelijk gesteld voor de schade die hij als gevolg hiervan lijdt. Hij meent dat de Gemeente ten onrechte heeft besloten om de vrijstelling alsnog te weigeren.
- d. Partijen hebben vervolgens overleg gevoerd om te trachten tot een minnelijke regeling te komen. In het kader van een minnelijke regeling is meegewogen dat:
- Driessen op de Kleizuwe 105a 40 tot 60 vrije sector woningen wil bouwen ter compensatie van de door hem geclaimde schade als bedoeld onder c);
 - De Gemeente een beleidsregel hanteert op grond waarvan zij aan planologische initiatieven in beginsel slechts haar medewerking verleent indien minimaal 30% van de te realiseren woningen wordt gebouwd in de sociale sector (hierna: “**de Beleidsregel**”);
 - Gemeente (starters)woningen op de Floraweg 26 te Vreeland wil realiseren;
 - De Provincie Utrecht bij besluit van 23 juni 2009 voorwaardelijk een bijdrage aan de Gemeente heeft toegekend uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven (hierna: “**de Bijdrage**”) van € 550.000,= alsmede bij beschikking van 9 juli 2009 onder voorwaarden een subsidie van € 100.000,= heeft verleend aan de Gemeente op grond van de Subsidieverordening Stedelijk Bouwen en Wonen (hierna: “**de Subsidie**”);
 - Driessen zijn boerderij op Kleizuwe 1 te Vreeland wil herbouwen;
 - Driessen op de Oostkanaaldijk 17/18 hetzij vier nieuwe woningen in afwijking van het geldende bestemmingsplan wil realiseren, hetzij conform het geldende bestemmingsplan een agrarisch bedrijf wil (laten) vestigen, evenwel met een bijbehorende bedrijfswoning in afwijking van het geldende bestemmingsplan buiten het aangegeven bouwvlak.

- e. Op basis van de sub d) genoemde uitgangspunten zijn

PARTIJEN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. Omtrent Kleizuwe 105a

- 1.1 Ter compensatie van de door Driessen gevorderde schade, genoemd onder c) van de considerans, staat de Gemeente Driessen toe om in afwijking van de Beleidsregel 40 tot 60 vrije sector woningen te bouwen op het perceel aan de Kleizuwe 105a (hierna: “**Ontwikkeling Kleizuwe 105a**”).
- 1.2 De woningen zullen worden gebouwd volgens het uitgangspunt van gedifferentieerde woningbouw, waaronder wordt verstaan dat naast woningen in de duurdere sector (vrijstaand en twee onder één kap) ook woningen in de betaalbare sector (drie of meer onder één kap woningen) worden gebouwd. Indien wordt afgeweken van dit uitgangspunt, dient dit met goedkeuring van de Gemeente te geschieden.
- 1.3 Gemeente zal haar medewerking verlenen aan de voor de Ontwikkeling Kleizuwe 105a benodigde publiekrechtelijke procedures en de gemeente zal zich maximaal inspannen om tot een onherroepelijke positieve bestemming te komen als bedoeld onder artikel 1.1.
- 1.4 Driessen zal ten behoeve van de Ontwikkeling Kleizuwe 105a door een ingenieursbureau een nieuw bestemmingplan laten maken . Het onder artikel 1.2 genoemde uitgangspunt zal in de toelichting op het bestemmingsplan worden opgenomen.
- 1.5 Driessen draagt ervoor zorg dat dit bestemmingsplan uiterlijk op 1 september 2010 gereed is. De Gemeente zal het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 15 december 2010 ter inzage leggen ten behoeve van het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad..
- 1.6 Driessen zal het ingenieursbureau tevens opdracht geven een inrichtingsplan te maken voor het openbaar gebied (waaronder openbaar groen en infrastructuur) op Kleizuwe

105a (hierna: “**het Openbaar gebied**”), op basis van een wederzijds goedgekeurd programma van eisen. Het plan dient aan de Gemeente te worden voorgelegd, die hieraan haar goedkeuring dient te verlenen alvorens het uitgevoerd kan worden.

- 1.7 Driessen realiseert het Openbaar gebied conform het door de Gemeente goedgekeurde inrichtingplan en zal alle kosten voor de aanleg dragen. Nadat het Openbaar gebied is aangelegd, zal Driessen dit voor € 1,- kosten koper overdragen aan de Gemeente, mits aan de eisen van de Gemeente is voldaan.
- 1.8 Driessen zal zijn biomassaverwerkend bedrijf op het perceel Kleizuwe 105a beëindigen en/of verplaatsen naar een locatie buiten de gemeente Loenen binnen zes maanden nadat het bestemmingsplan dat de Ontwikkeling Kleizuwe 105a mogelijk maakt onherroepelijk is, doch uiterlijk op 1 januari 2012.
- 1.9 De verplichtingen in de artikel 1.8 geldt niet, als, uitgaande van een maximale inspanning van beide partijen, het bestemmingsplan dat de Ontwikkeling Kleizuwe 105a mogelijk maakt, niet uiterlijk op 1 juli 2011 onherroepelijk is. In dat geval schuift de uiterste termijn voor voldoening aan deze verplichtingen op met een termijn gelijk aan de periode tussen 1 juli 2011 en de datum dat het bestemmingsplan dat de Ontwikkeling Kleizuwe 105a mogelijk maakt, onherroepelijk is.

2. Oostkanaaldijk 17/18

- 2.1 De Gemeente zal haar publiekrechtelijke medewerking verlenen aan de door Driessen gewenste ontwikkeling op de Oostkanaaldijk 17/18 (en zich maximaal inspannen om tot een onherroepelijke positieve bestemming te komen), te weten hetzij de bouw van 4 woningen zonder agrarische bestemming, hetzij de bouw van 1 agrarische bedrijfswoning buiten de grens van het bouwvlak met een maximale afstand van 150 meter tussen het bouwvlak en de te realiseren bedrijfswoning voor de vestiging van een agrarisch bedrijf op deze locatie. In het laatste geval wordt de agrarische bestemming van het perceel behouden.

2.2 Indien voor één van de onder 2.1 genoemde ontwikkelingen van het perceel op de Oostkanaaldijk 17/18 een wijziging van het bestemmingsplan of een projectbesluit noodzakelijk is, zal Driessen daarvoor op zijn kosten een nieuw bestemmingsplan (doen) opmaken.

3. Kleizuwe 1

3.1 Driessen zal overgaan tot herbouw van de boerderij met bijgebouwen op het perceel van Driessen aan de Kleizuwe 1, met kleinschalige natuurlijke ontwikkeling. Driessen zal voor deze herbouw binnen het geldende bestemmingsplan een bouwvergunning aanvragen. De Gemeente zal hieraan publiekrechtelijke medewerking verlenen (en zich maximaal inspannen om tot een onherroepelijke positieve bestemming te komen),

4. Floraweg 26

4.1 De Gemeente zal ter compensatie van de in artikel 1.1 bedoelde afwijking van de Beleidsregel, aan de Floraweg 26 te Vreeland (de oude CSV locatie) 16 tot 18 starterswoningen realiseren in de sociale sector.

4.2 De beoogde bouw van de starterswoningen is onlosmakelijk verbonden met de verplaatsing van het biomassaverwerkend bedrijf van Driessen van het perceel Kleizuwe 105a en met het realiseren van de Ontwikkeling Kleizuwe 105a. De Bijdrage en de Subsidie zal ingezet worden voor de realisatie van de starterswoningen als bedoeld onder artikel 4.1.

5. Planschade en verhaal kosten

5.1 Driessen draagt alle door de Gemeente te maken kosten in verband met de toekenning van schadevergoedingen door de Gemeente aan derden vanwege de ontwikkelingen van Driessen op grond van deze overeenkomst – met uitzondering van die kosten verband houdende met de ontwikkeling aan de Floraweg 26 te Vreeland - waaronder de kosten ingevolge de artikelen 6.1 tot en met 6.4 Wro, een en ander tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke rente.

- 5.2 Partijen komen overeen dat, steeds nadat door de Gemeente een schadevergoeding als bedoeld in lid 1 is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, Driessen de daarmee gemoeide kosten als bedoeld in lid 1 aan de Gemeente is verschuldigd en deze op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente op basis van een factuur binnen één maand na dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.
- 5.3 De Gemeente zal Driessen schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om vergoeding van planschade die door de Gemeente wordt ontvangen. Driessen zal door de gemeente in de gelegenheid worden gesteld om haar visie over de aanvraag voor een tegemoetkoming in planschade bij de hiertoe door de gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het concept-advies van de adviseur.
- 5.4 De Gemeente zal alle kosten in verband met de ontwikkelingen van Driessen (uitgezonderd Floraweg 26) op grond van deze overeenkomst, waaronder bovenplanse kosten, op Driessen verhalen. Driessen zal op eerste verzoek van de Gemeente alle benodigde inspanningen verlenen met het doel om overeenstemming te bereiken over het sluiten van een exploitatieovereenkomst.

6. Niet nakoming, ontbinding

- 6.1 Naast de in de wet opgenomen gevallen geldt dat indien:
- a. de onderneming van Driessen geheel of gedeeltelijk wordt vervreemd, ontbonden, geliquideerd, gestaakt of naar het buitenland wordt verplaatst, dan wel enig besluit daartoe wordt genomen;
 - b. het faillissement van Driessen wordt aangevraagd, Driessen een eigen aangifte tot faillietverklaring doet, Driessen failliet wordt verklaard, een akkoord buiten faillissement aanbiedt of surséance van betaling aanvraagt;
 - c. beslag op een, naar het oordeel van de Gemeente, belangrijk gedeelte van de activa van Driessen wordt gelegd, hetwelk niet is opgeheven binnen een maand nadat het is gelegd;

Driessen in verzuim zal zijn door het enkele feit dat één van de in dit artikel genoemde gevallen zich heeft voorgedaan, en is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst nodig zal zijn.

- 6.2 Driessen zal, terstond nadat één of meer van de feiten heeft plaats gevonden genoemd in artikel 6.1, de Gemeente onverwijld schriftelijk daarvan in kennis stellen.
- 6.3 De verplichtingen van Driessen op grond van artikel 1.8 zijn opgenomen vanwege de door de Provincie gestelde voorwaarden aan de Bijdrage en Subsidieverstreking. Indien deze verplichtingen door Driessen niet, althans niet tijdig, worden nagekomen, dan is het risico groot dat de Gemeente de Bijdrage en/of Subsidie niet of ten dele ontvangt c.q. geheel of gedeeltelijk moet restitueren. In het voorkomende geval bestaat de schade die de Gemeente lijdt uit tenminste het bedrag aan Bijdrage en/of Subsidie dat de Gemeente niet ontvangt of moet restitueren. Driessen is in het voorkomende geval gehouden deze schade te vergoeden, tenzij de uitzondering zich voordoet als bedoeld onder artikel 1.9
- 6.4 Deze overeenkomst kan door elk van partijen door middel van een schriftelijke verklaring worden ontbonden, als er niet uiterlijk op 1 januari 2012 een bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd dat de verlening van de voor de Ontwikkeling Kleizuwe 105a benodigde vergunningen mogelijk maakt.
- 6.5 Als de overeenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 6.4, blijven de ingevolge van deze overeenkomst door partijen gemaakte kosten voor rekening van de partij die ze heeft gemaakt en kunnen partijen die kosten en of eventuele schade als gevolg van het intreden van de ontbindende voorwaarde niet op de andere partij verhalen.

7. Finale kwijting

- 7.1 Indien en zodra het bestemmingsplan dat de verlening van de voor de Ontwikkeling Kleizuwe 105a benodigde vergunningen mogelijk maakt, onherroepelijk is, verleent Driessen de Gemeente finale kwijting van al hetgeen hij mogelijk te vorderen heeft of zal krijgen vanwege de onder c) van de considerans beschreven intrekking van de vrijstellingsprocedure en/of anderszins in verband met zijn bedrijfsverplaatsing.

8. Rechtsopvolgers

8.1 Alle rechten en verplichtingen die in deze overeenkomst zijn vastgelegd of uit deze overeenkomst voortvloeien, gelden onverkort voor alle rechtsopvolger(s) van Driessen.

8.2 Driessen (en zijn rechtsopvolger(s)) zal daartoe al zijn verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien, waaronder deze verplichting, middels een kettingbeding overdragen en kenbaar maken aan zijn rechtsopvolger(s), op straffe van een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare aan de Gemeente te verbeuren boete van € 650.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding.

9. Toepasselijk recht

9.1 Deze vaststellingsovereenkomst is onderworpen aan Nederlands recht. Alle geschillen die in verband met de vaststellingsovereenkomst ontstaan zullen bij uitsluiting worden beslecht door de bevoegde rechter in Utrecht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend te
.04.-02.-2010 op ...Loenen a.d. Vecht.

GEMEENTE LOENEN

R.G. Boekhoven

DRIESSEN-VREELAND B.V.

K.J. Driessen