

## Anterieure overeenkomst<sup>1</sup>

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Stichtse Vecht**, gevestigd aan de Endelhovenlaan 1 te Maarssen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet en gelet op het Algemeen mandaatbesluit 2011, het bijbehorend mandaatregister en mandaatbesluit, vertegenwoordigd door de heer P.V. Koster, teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 29 mei 2012;

hierna te noemen: de gemeente;

2. **De besloten vennootschap Driessen-Vreeland B.V.**, gevestigd te Vreeland, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer K.J. Driessen, woonachtig aan de Kleizuwe 105a te Vreeland, kadastraal bekend: Vreeland, sectie A, nr. 1777, zoals blijkt uit een uittrekstel van de Kamer van Koophandel;

hierna te noemen: initiatiefnemer;

De gemeente en initiatiefnemer worden gezamenlijk "partijen" genoemd.

Nemen het hierna volgende in aanmerking:

1. Initiatiefnemer is bevoegd te beschikken over de gronden, kadastraal bekend: Vreeland, sectie A, nrs. 185 t/m 187, 857, 1234, 1752, 1753, 1765, 1766, 1775, 1777, 1816, 1817. Deze gronden zijn gearceerd weergegeven op de kaart zoals opgenomen in **bijlage 1**;
2. Op 4 februari 2010 heeft initiatiefnemer een vaststellingsovereenkomst gesloten met de gemeente, hierna te noemen "vaststellingsovereenkomst", welke is opgenomen in **bijlage 2**. De onderhavige anterieure overeenkomst betreft een nadere uitwerking van de vaststellingsovereenkomst;
3. In de vaststellingsovereenkomst is onder meer overeengekomen dat de gemeente initiatiefnemer toestaat om 40 tot 60 vrije sector woningen te bouwen op het perceel aan de Kleizuwe 105a te Vreeland, hierna te noemen "het initiatief";
4. In de vaststellingsovereenkomst is overeengekomen dat de woningen in beginsel 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;
5. De provincie Utrecht heeft bij besluit van 23 juni 2009 met kenmerk 2009int244659 voorwaardelijk een bijdrage aan de gemeente toegekend uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven van € 550.000,- alsmede bij beschikking van 9 juli 2009 met kenmerk 2009int242675 op grond van de Subsidieverordening Stedelijk Bouwen en Wonen een voorwaardelijke subsidie toegezegd van € 5000,- per nieuwbouwwoning op het voormalige CSV-terrein te Vreeland, met een maximum van €100.000,-. In vervolg op deze bijdragen is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de provincie. Deze drie stukken zijn opgenomen in **bijlagen 3, 4 en 5**;
6. In de vaststellingsovereenkomst is bepaald dat de gemeente haar medewerking verleent aan de publiekrechtelijke procedures om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken;

<sup>1</sup> Anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

7. Ten behoeve van het initiatief heeft initiatiefnemer op eigen kosten diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn gericht op bodem, geluid, externe veiligheid, geur, flora en fauna, water, archeologie en verkeer. Daarnaast hebben partijen een Programma van Eisen opgesteld. Een lijst van de opgestelde documenten is opgenomen in **bijlage 6**;
8. In de vaststellingsovereenkomst is overeengekomen dat initiatiefnemer de planschadeposten draagt die voortvloeien uit het initiatief;
9. In de vaststellingsovereenkomst is overeengekomen dat initiatiefnemer een inrichtingplan maakt voor het openbaar gebied, dat vooraf door de gemeente dient te worden goedgekeurd. Nadat het openbaar gebied is aangelegd en de gemeente de aanleg en oplevering schriftelijk heeft geaccordeerd zal initiatiefnemer het openbaar gebied, nadat het woonrijp is opgeleverd, voor € 1,- kosten koper overdragen aan de gemeente;
10. Ten behoeve van het initiatief heeft initiatiefnemer schetsen gemaakt op grond waarvan een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en een beeldkwaliteitplan is gemaakt, welke zijn opgenomen in **bijlagen 7, 8 en 9**;
11. In de vaststellingsovereenkomst is ook overeengekomen dat initiatiefnemer binnen zes maanden nadat het bestemmingsplan dat het initiatief juridisch-planologisch mogelijk maakt, onherroepelijk is geworden, zijn bedrijfsvoering op het perceel Kleizuwe 105a beëindigt en/of verplaatst naar een locatie buiten de gemeente.

Komen overeen als volgt:

## **Artikel 1 Definities**

1.1 Initiatief: het initiatief behelst het:

- realiseren van maximaal 60 woningen binnen het plangebied;
- aanleggen van onder- en bovengrondse infrastructuur en voorzieningen ten behoeve van deze woningen;
- inrichten van een openbaar park;
- aanbrengen van een waterberging;

overeenkomstig het plangebied zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan welke is opgenomen in **bijlage 8**;

1.2 Plangebied: het plangebied is weergegeven op de kaart zoals opgenomen in **bijlage 10**.

1.3 Beleidsregel sociale woningbouw: door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen op 12 september 2006 vastgestelde beleidsregel waarin is bepaald dat aan initiatieven voor (vervangende) nieuwbouw vanaf minimaal 3 woningen de voorwaarde geldt dat 30% van deze woningen wordt gebouwd in de sociale sector. Onder bouwen in de sociale sector wordt verstaan dat de huur- of koopprijzen vallen binnen de huur- of koopprijzen als bedoeld in de regionale huisvestingsverordening van de voormalige gemeente Loenen. In die gevallen dat de initiatiefnemer aantoont dat deze regel niet uitvoerbaar is, kan de initiatiefnemer een beroep doen op een compensatieregeling. Dit betekent dat fysiek (contingent van sociale woningen elders binnen de gemeente bouwen) en/of financieel (ca € 60.000,- per woning) kan worden gecompenseerd.

## **Artikel 2 Doel van de overeenkomst**

Deze overeenkomst regelt de samenwerking tussen partijen en legt de verdeling van de werkzaamheden en de kosten vast met betrekking tot het initiatief.

## **Artikel 3 Woningbouwprogramma**

3.1 Initiatiefnemer realiseert het initiatief op eigen kosten en risico. Binnen het plangebied worden 40 tot 60 vrije sector woningen gebouwd volgens het uitgangspunt van gedifferentieerde woningbouw; vrijstaand en twee onder één kap woningen en drie of meer onder één kap woningen. Initiatiefnemer spant zich in om het initiatief te laten te voldoen aan het gestelde in artikel 2 lid 6 van de in **bijlage 5** opgenomen overeenkomst.

Paraaf

Initiatiefnemer

2

De gemeente



- 3.2 De gemeente heeft de verplichting op zich genomen om ten behoeve van het initiatief te voldoen aan de "Beleidsregel sociale woningbouw". Concreet betekent dit de realisatie van 26 sociale woningen buiten het plangebied behorende bij het initiatief. Deze realiseert de gemeente in samenwerking met woningcorporaties.
- 3.3 Met de woningbouwprogrammering als bedoeld onder 3.1 en 3.2 komt initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente tegemoet aan de door de gemeente vastgestelde "Beleidsregel sociale woningbouw" zoals overeengekomen in artikel 4.1 van de vaststellingsovereenkomst.

#### **Artikel 4 Grond- en bouwexploitatie grondgebied**

Het initiatief van initiatiefnemer vindt plaats op eigen grond. Het initiatief vindt plaats op eigen kosten en risico van initiatiefnemer. Daarnaast betaalt initiatiefnemer de bovenwijkse voorzieningen als bedoeld in artikel 5.5 van deze overeenkomst. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een sluitende begroting. De economische uitvoerbaarheid staat beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Artikel 5 Voorzieningen, bestekken en overdracht openbaar gebied**

- 5.1 Onder voorzieningen worden onder meer verstaan:
- nutsvoorzieningen met bijbehorende (bouw)werken;
  - riolering met bijbehorende (bouw)werken;
  - wegen, paden, parkeerplaatsen, waterpartijen, etc;
  - groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, speelplaatsen, etc;
  - openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
  - straatmeubilair, speeltoestellen, kunstobjecten, etc.
- 5.2 De kosten voor de aanleg van de voorzieningen komen voor rekening van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorzieningen. De voorzieningen dienen in overleg met en ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd en te worden aangesloten op de onder- en bovengrondse infrastructuur grenzend aan het initiatief.
- 5.3 Indien uit de praktijk en onderzoek blijkt dat voorzieningen in het openbare gebied dienen te worden aangepast zijn de kosten hiervoor – na wederzijdse goedkeuring door partijen – voor initiatiefnemer.
- 5.4 De bestekken en bijbehorende tekeningen voor het woon- en bouwrijp maken biedt initiatiefnemer ter goedkeuring van de gemeente aan. De technische richtlijnen uit het Programma van Technische Eisen gemeente Maarssen 13 juni 2003 zoals opgenomen in **bijlage 11** dienen als basis voor de op te stellen bestekken voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. De gemeente kan hierbij, gelet op actueel beleid en wet- en regelgeving, aanvullende eisen stellen, waaronder revisie en inspectie van de riolering.
- 5.5 Voorafgaand aan het bouw- en woonrijp maken voert initiatiefnemer een nulmeting uit op de geplande route van het bouwverkeer over de Raadhuislaan en de Kleizuwe. Na afloop van deze werkzaamheden wordt een tweede meting uitgevoerd. De tengevolge van de vervoersbewegingen behorende bij deze werkzaamheden opgetreden schade wordt door initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.
- 5.6 In het kader van het initiatief is de gemeente voornemens ten behoeve van het initiatief een aantal aanpassingen door te voeren op de Kleizuwe te Vreeland. Deze zijn weergegeven op de tekening zoals opgenomen in **bijlage 12**. Ook neemt de gemeente in overweging om tijdelijke (verkeers)maatregelen te treffen in de openbare ruimte zoals verwoord in **bijlage 13**. De kosten voor de aanpassingen en de tijdelijke (verkeers)maatregelen komen voor rekening van initiatiefnemer.
- 5.7 Initiatiefnemer stemt in met het toekennen van een openbaar karakter zoals bedoeld in de Wegenwet van de wegen en voetpaden inclusief bermen zoals schetsmatig aangegeven op de kaart zoals opgenomen in **bijlage 14**.



## Artikel 6 Planologische aspecten

- 6.1 Het initiatief kan juridisch-planologisch tot stand komen door middel van een nieuw bestemmingsplan. Als basis wordt genomen het ontwerpbestemmingsplan, zoals opgenomen in **bijlage 8** en het beeldkwaliteitplan zoals opgenomen in **bijlage 9**. In het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Het gewenste straatbeeld is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze producten zijn in overleg met de gemeente opgesteld en door de gemeente goedgekeurd. De gemeente heeft hierbij onder meer advies gevraagd aan een onafhankelijke en deskundige stedenbouwkundige alsmede aan Welstand en Monumenten Midden Nederland.
- 6.2 De gemeente spant zich maximaal in om tot een onherroepelijk bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief te komen met in achtneming van de in de wet gestelde procedurele waarborgen en haar publiekrechtelijke bevoegdheden. Vervolgens verleent de gemeente voortvarend medewerking aan de aanvragen om omgevingsvergunning die binnen dit onherroepelijke bestemmingsplan vallen en die overigens aan de door de wet gestelde eisen voldoen.
- 6.3 Indien rechtsmiddelen worden aangewend tegen de besluiten als bedoeld in de twee voorgaande leden treden partijen, met in achtneming van de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente, in overleg om te bezien of en op welke manier tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren. De eventuele vertraging die hieruit voortvloeit geeft voor geen van de partijen aanleiding tot aansprakelijkstelling en/of vergoeding van kosten.
- 6.4 Initiatiefnemer onderschrijft de concept "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost met wijziging bij vaststelling als vastgesteld bestemmingsplan" welke is opgenomen in **bijlage 15**. Initiatiefnemer spant zich in om de objecten welke onderdeel uitmaken van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en zijn gelegen op gronden waarover initiatiefnemer beschikt, op een historisch verantwoorde manier te restaureren en beter beleefbaar te maken. Initiatiefnemer treedt hierover in overleg met de gemeente.

## Artikel 7 Toepassing Crisis- en herstelwet

Op verzoek van initiatiefnemer heeft het ministerie voor Infrastructuur en Milieu het initiatief en omliggende gronden van initiatiefnemer en van Greif Nederland bv opgenomen in de derde tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, zie **bijlage 16**. Over de (wijze van) toepassing hiervan zal nog nadere besluitvorming plaatsvinden door de gemeente. De kosten voor de benodigde onderzoeken en maatregelen, geen ambtelijke kosten zijnde, die uit (de voorbereiding van) het gebiedsontwikkelingsplan voortvloeien zijn voor rekening van initiatiefnemer.

## Artikel 8 Kostenverhaal

- 8.1 Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening en risico alle kosten als genoemd in de artikelen 5, 7 en 12 van de onderhavige overeenkomst;
- 8.2 Na oplevering van het initiatief wordt het openbaar gebied zoals aangegeven op de kaart zoals opgenomen in **bijlage 17** door initiatiefnemer aan de gemeente verkocht en in eigendom overgedragen voor een bedrag van € 1,- kosten koper of zoveel eerder als partijen overeenkomen. Zoals uit de bijlage blijkt blijft een deel in eigendom van initiatiefnemer respectievelijk toekomstige kopers. Na levering komen de onderhouds- en beheerkosten van het openbaar gebied voor rekening van de gemeente.;
- 8.3 Ingevolge artikel 2.3.8 van de Legesverordening 2010 van de voormalige gemeente Loenen bedragen de voor het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief verschuldigde legeskosten € 13.818,-. Initiatiefnemer maakt dit bedrag over binnen 6 weken na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief op rekeningnummer 28.51.49.512 t.n.v. gemeente Stichtse Vecht onder vermelding van "legeskosten bestemmingsplan Vreeland Oost" en de naam Driessen Vreeland bv.

- 8.4 Partijen sluiten een planschadevergoedingsovereenkomst waarin initiatiefnemer garandeert dat de planschadekosten, inclusief de kosten van de planschadebeoordelingscommissie en wettelijke rente die uit het initiatief voortvloeien, voor rekening zijn van initiatiefnemer.
- 8.5 Met betrekking tot het initiatief zal behoudens de in dit artikel genoemde bijdragen geen kostenverhaal door de gemeente plaatsvinden.

#### **Artikel 9 Informatieverstrekking**

Partijen dragen (gezamenlijk) zorg voor een goede en vooraf afgestemde communicatie over het initiatief. Dit betekent dat informatie wordt verstrekt naast de wettelijk voorgeschreven procedures. Deze kan plaatsvinden via informatieavonden, brieven, berichten in het plaatselijk huis-aan-huisblad, etc.

#### **Artikel 10 Planning**

Partijen streven ernaar het bestemmingsplan eind 2012 ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Partijen streven ernaar zich aan de planning te houden. Partijen kunnen in overleg de planning bijstellen. Gezien de huidige marktomstandigheden kan de verkoop van de woningen tot vertraging leiden. Het bepaalde in artikel 6.3 van de vaststellingsovereenkomst en de zes maanden termijn zoals genoemd in artikel 1.8 van de vaststellingsovereenkomst blijven onverkort gelden.

#### **Artikel 11 Duur en ontbinding van de overeenkomst**

- 11.1 Deze overeenkomst geldt vanaf het moment van ondertekening door partijen.
- 11.2 Deze overeenkomst eindigt indien:
- het gehele openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen en;
  - de uit deze overeenkomst voortvloeiende verschuldigde betalingen door partijen zijn voldaan.
- 11.3 Deze overeenkomst eindigt eveneens indien:
- partijen - na uiterste inspanning - geen overeenstemming bereiken over het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en/of de inrichting van het openbaar gebied en de bijbehorende bestekken en tekeningen;
  - partijen onderling ontbinding overeenkomen;
  - de gemeenteraad het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief niet vaststelt;
  - de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief niet goedkeurt;
- in deze gevallen sluiten partijen een ontbindingsovereenkomst.

#### **Artikel 12 Algemene verplichtingen initiatiefnemer**

- 12.1 Initiatiefnemer spant zich maximaal in om het initiatief tot stand te brengen, waarbij initiatiefnemer inzet op een goede samenwerking met de gemeente.
- 12.2 Initiatiefnemer houdt de gemeente op de hoogte van de stand van zaken van het initiatief.
- 12.3 Initiatiefnemer laat op zijn kosten de haalbaarheidsonderzoeken uitvoeren die nodig zijn voor een goed onderbouwd bestemmingsplan, waarbij de onderzoeksvraag de instemming heeft van de gemeente.
- 12.4 Naast de eerder in deze overeenkomst genoemde kosten komen de kosten van de onderzoeken, het beeldkwaliteitplan, het opstellen van het bestemmingsplan in het kader van het initiatief voor rekening van initiatiefnemer;
- 12.5 Initiatiefnemer spant zich mede in voor nakoming van de overeenkomst zoals opgenomen in **bijlage 5**.



### **Artikel 13      Algemene verplichtingen gemeente**

De gemeente spant zich maximaal in om het initiatief op het gebied van de ruimtelijke ordening tot stand te brengen, waarbij de gemeente, met in achtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, inzet op een goede samenwerking met initiatiefnemer.

### **Artikel 14      Voorbehoud**

Deze overeenkomst laat alle publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente (college van burgemeester en wethouders en gemeenteraad) volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging als gevolg van de indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen aan het initiatief en/of nadere voorwaarden te stellen, dan wel alsnog weigeren medewerking te verlenen aan het initiatief. Deze overeenkomst wordt ook gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.

### **Artikel 15      Openbaarheid + overdraagbaarheid**

- 15.1    Partijen verklaren deze overeenkomst openbaar in de zin van de Wet openbaarheid bestuur.
- 15.2    Het is initiatiefnemer niet toegestaan rechten uit deze overeenkomst over te dragen aan derden of andere (rechts)personen binnen het bedrijf van initiatiefnemer, tenzij initiatiefnemer de gemeente hiertoe verzoekt en de gemeente hiervoor schriftelijke toestemming verleent. Indien de afspraken uit de onderhavige overeenkomst hierdoor niet (kunnen) worden geschaad, verleent de gemeente deze toestemming.
- 15.3    Indien initiatiefnemer in strijd handelt met het voorgaande lid ontstaat een direct opeisbare boete van € 100.000,-, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding. In het geval dat de situatie zoals beschreven in het voorgaande lid zich voordoet, dient initiatiefnemer het bepaalde in het voorgaande lid en de voorgaande volzin als kettingbeding op te nemen in de overeenkomst met zijn rechtsopvolger(s).

### **Artikel 16      Direct opeisbare boete in geval van niet nakoming**

Indien initiatiefnemer zijn verplichtingen tot de aanleg van de openbare ruimte zoals bedoeld in artikel 5 van deze overeenkomst en/of zijn verplichtingen zoals bedoeld in artikel 7 van deze overeenkomst niet nakomt, ontstaat een direct opeisbare boete van € 100.000,-.

### **Artikel 17      Geschillenbeslechting, rechtskeuze en forumkeuze**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de Arrondissementsrechtbank te Utrecht, tenzij partijen gezamenlijk beslissen om het geschil voor te leggen bij het Nederlands Arbitrage Instituut. Partijen spannen zich tot het uiterste in om gezamenlijk tot consensus te komen.

**Artikel 18 Bijlagen**

- 18.1 Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
- 1: overzicht gronden waarover initiatiefnemer beschikt;
  - 2: vaststellingsovereenkomst d.d. 4 februari 2010;
  - 3: provinciaal besluit d.d. 23 juni 2009 met kenmerk 2009int24465 inzake voorwaardelijke bijdrage uit het Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven van € 550.000,-;
  - 4: provinciale subsidiebeschikking d.d. 9 juli 2009 met kenmerk 2009INT242675 op grond van de Subsidieverordening Stedelijk Bouwen en Wonen van € 100.000,-;
  - 5: overeenkomst uitkering uit Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven d.d. 14 april 2010;
  - 6: lijst van reeds opgestelde documenten in het kader van het initiatief;
  - 7: schetsen ten behoeve van het initiatief d.d. 16 mei 2012;
  - 8: ontwerpbestemmingsplan d.d. juni 2012;
  - 9: beeldkwaliteitplan d.d. 15 mei 2012;
  - 10: plangebied initiatief;
  - 11: technische richtlijnen uit het Programma van Technische Eisen gemeente Maarssen d.d. 13 juni 2003;
  - 12: tekening aanpassingen Kleizuwe d.d. 5 oktober 2012;
  - 13: notitie "Bouwverkeer Vreeland Oost" d.d. 5 oktober 2012;
  - 14: kaart wegen met een openbaar karakter in de zin van de Wegenwet;
  - 15: Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vreeland Oost met wijziging bij vaststelling als vastgesteld bestemmingsplan d.d. oktober 2012;
  - 16: oostzijde Vreeland in derde tranche Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
  - 17: openbaar gebied binnen plangebied.
- 18.2 De hiervoor genoemde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en de bijlagen geldt het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij nadrukkelijk in deze overeenkomst anders is overeengekomen.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en getekend in tweevoud:

te Breukelen

22.10.2012

.....  
de gemeente Stichtse Vecht  
(namens deze de heer P.V. Koster;  
teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling)

te Breukelen

23.10.2012

.....  
initiatiefnemer  
K.J. Driessen