
ANTERIEURE OVEREENKOMST

[invullen locatie en adres]

Tussen

Gemeente Cuijk

en

B.V.

of

de heer en/of mevrouw

[LET OP!]

Modelovereenkomst die kan worden gebruikt als standaard overeenkomst voor eenvoudige projecten/bouwplannen. Eenvoudig is dan: - Exploitant is grondeigenaar; - geen grondtransacties met de gemeente; - geen werkzaamheden in openbaar gebied/ alles op eigen terrein. - ook overigens geen juridische/bestuurlijke/politieke complicaties.

1. Soms meerdere ondergetekenden. Bij particulier, ook aandacht voor medeondertekening echtgenoot/echtgenote.

2. Check ook altijd de KvK voor bevoegdheid van de ondertekenaar.]

3. Uitsluitend contracteren met de eigenaar van het exploitatiegebied.

4. Model is zo veel mogelijk algemeen geformuleerd. Blijf altijd kritisch lezen of de situatie die je zelf hebt, goed past bij de standaardbepalingen van de overeenkomst! Wellicht is afwijken nodig of heb je nog een aanvullende bepaling nodig? Overeenkomsten moeten altijd maatwerk zijn – het model kun je hooguit zien als een goede voorzet. Bij twijfel altijd even sparren met een jurist.

5. Bepalingen die gaan over een andere CGM-gemeente altijd schrappen. Alle geel gearceerde onderdelen ook.

6. Proces: na bereiken van overeenstemming met wederpartij, ondertekent wederpartij eerst. Daarna pas ter ondertekening naar teamleider (bij mandaat met gebruik standaard, ook qua berekening bijdragen) of ter besluitvorming naar het college (in geval van gemotiveerde afwijking standaard/berekening bijdragen).

7. Deze cursieve tekst geheel verwijderen uit de overeenkomst bij verzending aan Exploitant.]

Dit is een onverbindend concept waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Zonder besluitvorming door het college van de gemeente Cuijk komt er geen overeenkomst tot stand.

De ondergetekenden.

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE CUIJK**, zetelende en gevestigd te Cuijk, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer mr. W.A.G. Hillenaar, burgemeester, daartoe handelend ter uitvoering van het besluit ex artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d..... hierna verder te noemen: "**de Gemeente**"

en

2. De besloten vennootschapB.V., ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer , statutair gevestigd [ADRESte] ten deze krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door, [Functie invullen/Directeur] (alleen/zelfstandig bevoegd) , hierna te noemen: 'Exploitant'.

Of:

De heer en/of mevrouw(voorletters/naam), wonende te(adres, pc/plaats) en al zijn/haar rechtsopvolgers onder zowel algemene titel als bijzondere titel, hierna te noemen 'Exploitant'.

hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen',

Overwegende dat:

- a. Exploitant eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend als , sectie, nummer ... plaatselijk bekend (adres) te (plaats), verder te noemen 'Exploitatiegebied';
- b. Exploitant bij de Gemeente een plan heeft ingediend voor het Project het wijzigen van de bestemming van '.....' naar '.....';
- c. het Project in strijd is met het geldende bestemmingsplan ".....";
- d. Exploitant de Gemeente heeft verzocht een planologische maatregel te nemen, zodanig dat de bestemming van het betreffende perceel gewijzigd wordt;
- e. de Gemeente bereid is om onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden zich in te spannen om de realisering van het Project planologisch mogelijk te maken en wel door een – voor rekening en risico van Exploitant op te stellen – [*buitenplanse afwijking* **CHECK**] van het bestemmingsplan waarmee het Project planologisch mogelijk wordt gemaakt in procedure te brengen;
- f. de Gemeente op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro bij het in procedure brengen verplicht is de kosten voor het in exploitatie brengen van het Plangebied op Exploitant te verhalen;
- g. nu in deze anterieure Overeenkomst het kostenverhaal is geregeld en er naast de afspraken in deze overeenkomst geen andere eisen en regels nodig zijn, het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op- en vast te stellen;
- h. uit de besluiten die ter uitvoering van het Project worden genomen planschade en nadeelcompensatieclaims kunnen voortvloeien en Partijen zijn overeengekomen dat Exploitant geheel (financieel) verantwoordelijk is voor alle planschade- en nadeelcompensatievorderingen die zien op het Project;
- i. Partijen de voorwaarden en afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

Komen als volgt overeen:

De Gemeente en Exploitant sluiten hierbij een anterieure overeenkomst waarin nader wordt vastgelegd onder welke voorwaarden de Gemeente bereid is zich in te spannen het Project planologisch mogelijk te maken. Daarnaast worden in de overeenkomst de financiële afspraken vastgelegd waarmee de Gemeente het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro anderszins verzekert, alsmede afspraken over de planning en overige voorwaarden waaronder Exploitant het Project zal realiseren.

A. DEFINITIES

In deze overeenkomst hebben de volgende termen en uitdrukkingen de volgende betekenis:

1. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan	Het door en voor rekening van Exploitant op te stellen (ontwerp)bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied waarmee de realisatie van het Project mogelijk wordt gemaakt. PM NIET ALTIJD EEN BP!
Bro	Besluit ruimtelijke ordening.
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk
(Exploitatie)bijdrage:	De door Exploitant aan de Gemeente te vergoeden Bijdrage op basis van hoofdstuk 6, afdeling 4 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening.
Exploitatiegebied	Het gebied dat is aangegeven op de kaart die als Bijlage nr. bij deze overeenkomst is gevoegd en waarbinnen het project wordt gerealiseerd.
Exploitatieplan	Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro waarin publiekrechtelijk het kostenverhaal geregeld en vastgesteld is.
Overeenkomst	Onderhavige (anterieure) exploitatieovereenkomst met bijlagen.
Planschade	In deze Overeenkomst wordt onder planschade verstaan: a. de kosten, die door de in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" (vastgesteld PM..... , gemeente Cuijk) aangewezen adviseur bij de gemeente in rekening worden gebracht (te weten de kosten van het zogenaamde planschadeadvies, dat naar aanleiding van een aanvraag wordt uitgebracht, ongeacht de strekking van dat advies alsmede de gevolgen qua besluitvorming en rechterlijke uitspraken daarover), alsmede b. het totale bedrag van de door het College op verzoek van derden vast te stellen planschadevergoeding, daaronder tevens begrepen een eventueel – na ingesteld en (wel/niet) gehonoreerd bezwaar / beroep - hoger of lager vastgestelde planschadevergoeding.
Project	Het binnen het Exploitatiegebied door Exploitant voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van [beschrijving plan – <i>bijv: realisatie van een extra woning</i>], (Bijlage nr. bij deze overeenkomst).
Wro	Wet ruimtelijke ordening

2. Doel van de overeenkomst

2.1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de gemaakte afspraken over het Exploitatiegebied:

- a. Het realiseren van het Project en de planologische inspanningen daartoe van de gemeente.
- b. Het verhaal van de kosten (exploitatiebijdrage) en planschadevergoeding.
- c. Het voldoen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. (**alleen indien van toepassing**).

3. Publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente

Planologische procedures

3.1. De Gemeente is bereid om onder de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden zich in te spannen om de realisering van het Project planologisch mogelijk te maken. Hiertoe zal Exploitant voor eigen rekening en risico het (voor)(ontwerp)bestemmingsplan **(invullen juiste planologische maatregel)** opstellen met alle bijbehorende onderzoeken. Zodra sprake is van een door de Gemeente goedgekeurd concept voor een (voor)ontwerp Bestemmingsplan **[planologische maatregel]** zal het College deze op aanvraag van Exploitant in procedure brengen en zo veel als mogelijk bevorderen dat de planologische procedure binnen de door Partijen gezamenlijk opgestelde Planning wordt afgerond. De verplichting als bedoeld in dit artikel heeft nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting.

3.2. Het verkrijgen van de benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen van andere overheden en/of instellingen is de verantwoordelijkheid van Exploitant.

Belemmeringen

3.3. Deze overeenkomst doet op geen enkele wijze af aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en laat onverlet dat het de Gemeente vrij staat haar publiekrechtelijke bevoegdheden uit te oefenen en de belangen van derden zorgvuldig mee te wegen bij de besluitvorming, ook als dat niet in het voordeel is van het Project. De Gemeente behoudt het recht, indien zienswijzen of bezwaren, beroep of andere rechtsmaatregelen daartoe aanleiding geven, wijzigingen aan te (laten) brengen in de door Exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog deze maatregel te weigeren, zonder dat Exploitant recht heeft op enige vergoeding. Wijzigingen zullen worden aangebracht door of na overleg met de Exploitant.

Aansprakelijkheid

3.4. Gelet op de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente en gelet op het feit dat de Realisatie van het Project geheel voor rekening en risico van de Exploitant plaatsvindt, is de Gemeente niet aansprakelijk voor haar handelen of nalaten in het kader van het Project. Exploitant zal dan ook geen aanspraak maken op een schade- of kostenvergoeding voor een handelen als bedoeld in het vorige lid en indien: bezwaar- en/of beroepschriften, dan wel andere maatregelen van derden en/of het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties, dan wel geen of gewijzigde doorgang van het Project, mochten leiden tot vertraging in de verlening van de benodigde ontheffingen, vergunningen of herziening van het bestemmingsplan dan wel tot weigering of vernietiging daarvan zal de Gemeente nimmer aansprakelijk zijn voor de daaruit voortvloeiende schade.

Gevolgen wijziging

3.5. In geval van een noodzakelijke wijziging als bedoeld in 3.2, zullen partijen ter zake overleg voeren en zich inspannen om te bezien of een oplossing kan worden gevonden en of de (financiële) nadelige gevolgen kunnen worden beperkt. De Gemeente zal op geen enkele wijze bijdragen in een eventueel tekort in de exploitatie.

4. Parkeerplaatsen (Invullen of doorhalen indien niet van toepassing)

4.1. Exploitant is verplicht in het Exploitatiegebied parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

4.2. Het is Exploitant niet toegestaan om de als parkeerplaats ingerichte gronden anders te gebruiken dan als parkeerplaats.

4.3. Exploitant is verplicht deze parkeerplaatsen in stand te houden. Tevens dient met een kettingbeding te worden zeker gesteld dat deze parkeerplaatsen in stand worden gehouden.

4.4. Exploitant verbindt zich daartoe jegens de Gemeente om de plicht tot instandhouding van de parkeerplaatsen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning door te leggen aan de Koper of (gedeeltelijk) rechtverkrijgenden en daarbij ook het kettingbeding op te leggen dat deze Koper of verkrijger deze bepalingen weer doorlegt aan opvolgende kopers of verkrijgers.

4.5. Exploitant dient de tekst van het kettingbeding voorafgaand aan de Verkoop aan de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen.

5. **Bijdrage kosten grondexploitatie**

- 5.1. Exploitant is een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd van € [X] (zegge: EUR.....) ter dekking van de kosten die verbonden zijn aan de medewerking door de Gemeente aan het Project. Onder gemeentelijke kosten wordt in elk geval verstaan de kosten als genoemd in de kostensoortenlijst van artikel 6.2.4 van het Bro. Er zijn geen leges voor de planologische maatregel verschuldigd. De exploitatiebijdrage is exclusief de overige leges, zoals voor de omgevingsvergunning.

Toelichting bij exploitatiebijdrage:

Bedrag invullen in overleg met planeconoom / plankostenscan.

De gemeente hanteert de standaardbedragen van € 6.000,--, € 8.000,-- of € 9.500,-- bij de in artikel 5, lid 1, onder a, b en c van de per 1 april 2017 in werking getreden Regeling plankosten exploitatieplan) aangewezen kleine bouwplannen (bijvoorbeeld € 8.000,-- bij een bouwplan voor de bouw van één woning).

Voor alle andere gevallen worden de plankosten berekend op basis van de plankostenscan.

De gemeente verhaalt deze plankosten volledig via een anterieure overeenkomst en legt daarin vast dat er daarenboven geen leges voor het bestemmingsplan zijn verschuldigd.)

Ook de bouwvolumebijdrage of overige bijdragen (voor zover deze afwijken van de hiervoor vastgestelde/geldende regelingen) steeds afstemmen met planeconoom.

Let op Tekstblok vervolgens verwijderen uit overeenkomst.

- 5.2. De exploitatiebijdrage is vastgesteld op prijspeil 1 januari (van het kalenderjaar waarin deze overeenkomst is ondertekend), tenzij anders vermeld. Indien de betalingen in volgende jaren plaatsvinden, wordt een indexatie van het prijspeil toegepast bij de declaratie van deze bedragen. De indexatie wordt bepaald op grond van de CBS Consumentenprijsindex (CPI) alle huishoudens, reeks 2015=100. De prijsaanpassing is gemaximaliseerd tot de in de benoemde CBS index aangegeven stijging over 12 maanden.
- 5.3. Naast de exploitatiebijdrage is de Exploitant aan de Gemeente de volgende bijdrage(n) ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24, lid 1 Wro verschuldigd:
1. Een bouwvolumebijdrage van totaal € Gebaseerd op € 12.200,- excl. btw per woning met een gerealiseerde von-prijs van minimaal € 211.500,- op grond van de Structuurvisie Cuijk 2030. De Bouwvolumebijdrage wordt afgerekend op basis van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopprijzen.
 2. Een vergoeding/bijdrage ruimtelijke ontwikkeling van € voor de ontwikkeling in het buitengebied op grond van de Structuurvisie Cuijk 2030 en de regeling 'Kwaliteitsverbetering landschap' als bedoeld in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.
- 5.4. De betaling van de in dit artikel genoemde (en eventueel geïndexeerde) (exploitatie)bijdragen door Exploitant gebeurt binnen dertig dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst (optioneel toevoegen: door beide partijen, doch uiterlijk op het moment voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor het project) op de bankrekening, nummer: ... van de gemeente, onder vermelding van "Grondexploitatiebijdrage [PROJECT] te Cuijk" en/of 'Bijdrage RO Project te Cuijk. Exploitant ontvangt daartoe een factuur/acceptgiro.

6. *Planschade*

Vergoeding

- 6.1. Exploitant vergoedt aan de Gemeente de kosten van toegekende vergoedingen van planschade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro (hierna: 'planschade'). Exploitant compenseert de gemeente het totale bedrag dat door de gemeente op grond van een daartoe strekkend besluit heeft uitgekeerd, alsmede de kosten van deskundigen die de planschade hebben vastgesteld, de kosten van rechtsbijstand, en de verschuldigde rente.
- 6.2. Exploitant zal voor zijn rekening een planschaderisicoanalyse (laten) uitvoeren uiterlijk één maand voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan/omgevingsvergunning door een (in overleg met de Gemeente aan te wijzen) deskundige.

Procedure planschade(s)

- 6.3. Een aanvraag om tegemoetkoming van schade in verband met het planologische besluit/gewijzigde bestemmingsplan voor het Exploitatiegebied neemt het College in behandeling conform de vigerende Gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding. De Gemeente zal Exploitant zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om planschadevergoeding.
- 6.4. Exploitant zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om tegemoetkoming van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.
- 6.5. Het College besluit uiteindelijk over de aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van Exploitant.
- 6.6. De Gemeente zal Exploitant schriftelijk informeren over de toekenning van vergoeding van planschade.

Betaling

- 6.7. De Gemeente zendt een factuur aan Exploitant voor het betreffende bedrag aan planschadevergoeding, waarna Exploitant het bedrag binnen twee weken na ontvangst van de factuur aan de Gemeente betaalt op de bankrekening van de gemeente Cuijk, onder vermelding van "Planschadevergoeding Project te Cuijk".

Minnelijke regeling

- 6.8. Het staat Exploitant vrij om met degene die een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ingediend een minnelijke regeling tegen finale kwijting te treffen. Komen Exploitant en aanvrager tot overeenstemming over zo'n minnelijke regeling, dan betaalt Exploitant het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker. Het treffen van een dergelijke regeling komt voor rekening en risico van Exploitant en laat onverlet de noodzaak voor de Gemeente om – in geval alsnog een planschadeverzoek wordt ingediend – dit verzoek conform de beschreven procedure in behandeling te nemen. Jegens Gemeente kan Exploitant zich niet beroepen op de met aanvrager gemaakte afspraken.

7. Zekerheidstellingen

[CHECK - planschade/ exploitatiebijdrage– mede afhankelijk van overeengekomen moment van betaling. dit gaat uitsluitend om bijdragen die niet binnen al 30 dagen na de ondertekening van de ovk zijn voldaan).]

Bankgarantie bijdrage voor de exploitatiebijdrage

- 7.1. Tot zekerheid van de nakoming door Exploitant van de uit hoofde van deze overeenkomst op haar rustende verplichtingen jegens de Gemeente, zal Exploitant tegelijkertijd met het sluiten van deze overeenkomst een bankgarantie overleggen ter hoogte van de nog verschuldigde (exploitatie)bijdragen: € (zegge:euro). **Let op, meestal niet nodig / schrappen - want hoofdregel is betalen 30 dagen na ondertekenen van de ovk .]**

Bankgarantie voor het planschade-risico (blijkend uit planschaderisico-analyse).

- 7.2. Exploitant is gehouden om uiterlijk 14 dagen voordat de gemeente(raad) de planologische maatregel [bestemmingsplan etc] vaststelt, een schriftelijke bankgarantie te (doen) stellen ter hoogte van het totaalbedrag aan eventueel voor vergoeding in aanmerking komende schade blijkens de uitgevoerde planschaderisicoanalyse. De bankgarantie voor de planschade heeft een looptijd van vijf jaar vanaf de datum van onherroepelijkheid van het bestemmingsplan plus de periode van lopende gerechtelijke procedures en voldoet aan de in dit lid genoemde voorwaarden.
- 7.3. De bankgarantie(s) word(t)(en) afgegeven door een door de Gemeente aanvaarde en erkende Nederlandse bankinstelling, zulks nadat de tekst daarvan voorafgaand door het College is goedgekeurd. De bedoelde garantie dient de bepaling te bevatten dat de bankinstelling op eerste verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente zal uitkeren.
- 7.4. De Gemeente is bevoegd de bankgarantie - voor het deel van de verschuldigde betaling - zonder enige nadere aankondiging aan te spreken zodra naar haar oordeel blijkt dat door Exploitant niet of niet volledig of juist is voldaan aan enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, nadat Exploitant een redelijke termijn is gesteld om alsnog aan zijn verplichting te voldoen.

8. (Overige) financiële bepalingen

- 8.1. Exploitant betaalt de overige verschuldigde bedragen zoals opgenomen in deze overeenkomst en waarvoor geen specifiek betalingsregime is opgenomen aan de Gemeente binnen dertig dagen nadat de Gemeente een hiertoe strekkend verzoek heeft toegezonden.
- 8.2. Indien geen tijdige betaling plaatsvindt, is Exploitant over de verschuldigde kosten en bijdragen tot aan de datum van betaling aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd.
- 8.3. De in deze overeenkomst vermelde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. Indien van toepassing worden de bedragen bij de facturering verhoogd met omzetbelasting.

9. Overdracht contractpositie

- 9.1. Het is aan Partijen niet toegestaan om rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst over te dragen aan derden dan wel in te brengen in een andere rechtspersoon, zonder schriftelijke toestemming van de andere partij, welke instemming de andere partij nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen.

10. Boete

- 10.1. Indien Exploitant in verzuim is inzake een verplichting in deze overeenkomst verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete van € 20.000,00 (zegge: twintigduizend euro) alsmede een boete van € 300,00 (zegge: driehonderd euro) per dag (met een maximum van € 3.000,-- (zegge: drieduizend euro) zolang het niet voldoet aan de verplichting voortduurt.
- 10.2. Bij overtreding van de in dit Artikel genoemde verplichtingen verbeurt Exploitant, zonder dat een ingebrekestelling of andere voorafgaande verklaring nodig is, per overtreding aan de Gemeente een direct opeisbare boete, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en/of volledige schadevergoeding.
- 10.3. De in dit artikel opgenomen boetebepalingen laten onverlet het recht om alsnog nakoming te vorderen en/of aanspraak te maken op vergoeding van de werkelijke schade.

11. Beëindiging, ontbinding

- 11.1. Deze overeenkomst kan, behoudens het bepaalde in lid 2 en 3, uitsluitend worden beëindigd indien door beide partijen is geconstateerd dat Exploitant aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.

- 11.2. De Gemeente heeft het recht deze overeenkomst terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, te ontbinden, indien Exploitant surseance van betaling heeft aangevraagd of in staat van faillissement verkeert, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.
- 11.3. In geval de overeenkomst ontbonden wordt bestaat er voor Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van schade of kosten en ontstaat er geen verbintenis tot ongedaanmaking. Evenmin ontstaat er voor de Gemeente een verplichting om de exploitatiebijdrage die aan de Gemeente is betaald, ter dekking van de kosten die verbonden zijn aan de medewerking door de Gemeente aan het Project, terug te betalen. Overige bijdragen komen wel voor restitutie in aanmerking indien het doel waarvoor de bijdrage is betaald, niet wordt gerealiseerd.

12. Bekendmaking zakelijke inhoud van deze overeenkomst

- 12.1. Na ondertekening van deze overeenkomst zal de Gemeente de zakelijke inhoud van de overeenkomst ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en 6.2.12 Bro. De Gemeente is voorts gehouden aan de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

13. Geschillenregeling

- 13.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2. Geschillen tussen Partijen zullen door Partijen in eerste instantie in onderling overleg worden opgelost. Pas als dat niet lukt en partijen er niet uitkomen, dan wordt een geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank te 's-Hertogenbosch.

14. Voorbehoud/opschortende voorwaarde en ontbindende voorwaarde

- 14.1. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het College heeft besloten om deze Overeenkomst aan te gaan en de Overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger van alle Partijen is ondertekend.

15. Bijlagen

- 15.1. De bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn.
- 15.2. Deze overeenkomst en de daarbij behorende kaart en bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de kaart en bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst.

Bijlagen: **check per project!**

1. Project
2. Kaart exploitatiegebied
3. Bankgarantie.
4. Nota parkeernormen van de Gemeente.

Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Cuijk op

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud op,

Gemeente Cuijk

Exploitant

Burgemeester,

Bedrijf/B.V., directeur (of de heer en/of mevrouw)

mr. W.A.G. Hillenaar

naam/namen

CONCEPT

OPTIONEEL IN OVK – bijv in artikel over Planschade.

16. Benutten harde plancapaciteit

- 16.1. Exploitant is ermee bekend dat, ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van het project van Exploitant, een deel van de harde plancapaciteit voor woningbouw wordt benut, waardoor bouwplannen elders in de gemeente niet kunnen worden gerealiseerd. De gemeente vindt het onbenut laten van de harde plancapaciteit voor woningbouw vanuit ruimtelijke overwegingen ongewenst. Exploitant is er zich van bewust dat, indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3, niet is gestart met de bouw van de woningen, het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad zal voorstellen de bestemming te wijzigen en de bouwmogelijkheid ongedaan te maken en de eventueel verleende omgevingsvergunning voor het bouwen in te trekken. Exploitant is er zich van bewust dat hij, bij een instemmend raadsbesluit, geen recht heeft op tegemoetkoming in planschade omdat hij de bouwmogelijkheden niet binnen de redelijk te achten termijn van 2 jaar heeft benut. Voor het geval het besluit tot het ongedaan maken van de bouwmogelijkheid (het geven van de bestemming zoals die was voor het planologisch mogelijk maken van het bouwplan) na de hier bedoelde 2 jaar niet meer zou leiden tot een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 Wro, en de gemeente om die reden een andere bestemming vaststelt, is Exploitant zich er van bewust dat hij ook dan geen recht heeft op tegemoetkoming in eventuele planschade. Exploitant doet nadrukkelijk afstand van de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen in de gevallen zoals beschreven in dit (7^e) artikel lid.
- 16.2. Wanneer het planologisch mogelijk maken van het bouwplan niet geschiedt via de vaststelling van een bestemmingsplan, maar via een wijzigingsplan, uitwerkingsplan of een vergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a ten derde Wabo, geldt hetzelfde als het bepaalde in het vorige lid, met dien verstande dat het college van burgemeester en wethouders dan een eigen bevoegdheid heeft om een planologisch besluit te nemen tot het ongedaan maken van de bouwmogelijkheid.
- 16.3. Voor zover een gemeentelijke commissie of een bestuursrechter echter mocht oordelen dat Exploitant ondanks zijn wetenschap van het ongedaan maken van de bouwmogelijkheid, toch recht heeft op tegemoetkoming in planschade verplicht Exploitant zich het uit te keren bedrag aan de gemeente te vergoeden binnen 2 weken na uitkering van het bedrag.