

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.
CONCEPT – ENKEL BESTEMD VOOR INTERNE DISCUSSIEDOELEINDEN

ANTERIEURE OVEREENKOMST
[LOCATIEGEGEVENS]

tussen

Gemeente Beekdaelen

en

[Naam]

CONCEPT

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

INHOUDSOPGAVE:

INHOUDSOPGAVE	2
PARTIJEN	3
IN AANMERKING NEMENDE DAT	3
KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST	4
(I) ALGEMENE BEPALINGEN	X
1. Definities, interpretaties en context	X
2. Doel en aard van de overeenkomst	X
3. Totstandkoming en duur van de overeenkomst	X
(II) ONTWIKKELING, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE	X
4. Het nieuwe planologische regime	X
5. Publiekrechtelijke medewerking gemeente	X
6. Beperking aansprakelijkheid gemeente	X
7. Kostenverhaal	X
8. Nadeelcompensatie en planschade	X
(III) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN	X
9. Derden- en kettingbeding	X
10. Overdraagbaarheid, rechten en verplichtingen	X
11. Ontbinding	X
12. Onvoorziene omstandigheden	X
X. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze	X
X. Slotbepaling	X
X. Considerans en bijlagen	X
(IV) ONDERTEKENING	X

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE BEEKDAELEN**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73541532 en zetelende aan het Deweverplein 1 (6361 BZ), te Nuth, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ...

hierna: '**de Gemeente**',

EN

2. de natuurlijk persoon de heer/mevrouw [naam], wonende aan de [straat en huisnummer] [(postcode)], te [plaatsnaam],
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **[NAAM]**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], statutair gevestigd te [plaatsnaam] en kantoorhoudende aan de [straat en huisnummer] [(postcode)], te [plaatsnaam], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [naam], statutair bestuurder,

hierna: '**Private partij**',

De Gemeente en Private partij hierna tezamen aan te duiden als '**Partijen**' en afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT¹:

- (A) Partijen eerder een intentieovereenkomst hebben gesloten (Bijlage 1);
- (B) Partijen in die intentieovereenkomst een aantal afspraken op hoofdlijnen hebben gemaakt, invulling hebben gegeven aan die afspraken en dat die overeenkomst en de daarin opgenomen intenties nog onverkort gelden;

¹ **N.B.** In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in Artikel 1.1 van deze anterieure overeenkomst vermeld staat.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- (C) Partijen vervolgens met elkaar in overleg zijn getreden met als doel om te komen tot een invulling en concretisering van de nog te maken afspraken en de nog te sluiten Overeenkomst;
 - (D) Private Partij aan de Gemeente kenbaar heeft gemaakt ...
 - (E) Private Partij voornemens is om voor eigen rekening en risico ... en Private partij beschikt over de gronden in de voorgestane Ontwikkeling dan wel onherroepelijk over die gronden kan beschikken;
 - (F) De voorgestane Ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse Vigerende planologische regime en men om die reden bereid is om een voorstel tot wijziging van het ter plaatste Vigerende planologische regime voor te leggen aan de Raad dan wel te komen tot een verlening van een omgevingsvergunning in strijd met het ter plaatste Vigerende planologische regime;
 - (G) Sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten waarbij de Gemeente verplicht is om de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, te verhalen;
 - (H) Het uitgangspunt is dat het kostenverhaal voor de Gemeente afdoende verzekerd is voorafgaand aan het vaststellen van het gewijzigde planologische regime dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning;
 - (I) Deze Overeenkomst is aan te merken als een overeenkomst waarmee het kostenverhaal voor wat betreft de voorgestane Ontwikkeling verzekerd is;
 - (J) Partijen overleg hebben gehad en afspraken hebben gemaakt, welke afspraken er – in de kern – op neerkomen dat de stand van zaken en de verdere doelstellingen van Partijen worden geconcretiseerd;
 - (K) Partijen ermee bekend zijn dat de huidige wet- en regelgeving op het terrein van de fysieke leefomgeving gaat wijzigen en dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet thans is voorzien per 1 januari 2023; De Omgevingswet per 1 januari 2023 in werking is getreden en die wet (inclusief de daaraan gekoppelde wet- en regelgeving) gevolgen heeft voor het kostenverhaal;
 - (L) De (mogelijke) inwerkingtreding van de Omgevingswet consequenties heeft voor de mogelijke planvorming, de vergunningverlening en het kostenverhaal en dat voor zover mogelijk met deze Overeenkomst daarop wordt geanticipeerd;

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

- (M) Partijen met elkaar in overleg treden indien en voor zover de Ontwikkeling na de inwerkingtreding van de Omgevingswet concreet wordt ingezet en alsdan ook concrete afspraken maken over onder meer de planning en de wijze waarop het plan publiekrechtelijk geregeld wordt;
- (N) Partijen met deze Overeenkomst hun afspraken wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:

(I) ALGEMENE BEPALINGEN

1. Definities, interpretaties en context

- 1.1 In deze overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen vetgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:
- a. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
 - b. **(het) Exploitatiegebied:** het gebied zoals aangeduid ..., kadastraal bekend als ...
 - c. **Gemeentelijke kosten:** alle kosten die de Gemeente, wanneer sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten, verplicht is te verhalen die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt.
 - d. **Gemeentelijke rekening:** de bankrekening met rekeningnummer NL76 BNGH 0285 1756 88 t.n.v. de gemeente Beekdaelen.
 - e. **(het) Nieuwe planologische regime:** het bestemmingsplan/omgevingsplan/de omgevingsvergunning ...
 - f. **(de) Ontwikkeling:** het bouwplan/de bouwactiviteit(en) zijnde de realisatie van ... voor rekening en risico van Private partij.
 - g. **(de/deze) Overeenkomst:** deze anterieure overeenkomst tussen Private partij en de Gemeente.
 - h. **Nadeelcompensatie en/of Planschade:** schade die het gevolg is van – het onherroepelijk worden van – het Nieuwe planologische regime (in welke vorm dan ook).
 - i. **(de) Raad:** de gemeenteraad van de Gemeente.
 - j. **(het) Vigerende planologische regime:** het op [datum] door de Raad vastgestelde bestemmingsplan [naam]; het op [datum] van rechtswege verleende omgevingsplan.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage of artikel van deze Overeenkomst.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

2. Doel en aard van de overeenkomst

- 2.1 Partijen beogen met het sluiten van deze Overeenkomst de bereikte overeenstemming en voorwaarden vast te leggen op basis waarvan de Ontwikkeling gerealiseerd zal gaan worden door Private partij. Het uitgangspunt hierbij is dat de Ontwikkeling ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd en dat Partijen zich aan die realisatie ook jegens elkaar binden.
- 2.2 Deze Overeenkomst vormt een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening of de Omgevingswet waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Met een besluit als bedoeld in Artikel 3.1 tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft het College ingestemd en met deze instemming heeft dit orgaan zich gebonden aan het bepaalde in deze Overeenkomst, zodat deze Overeenkomst tevens een bevoegdheden overeenkomst vormt. Deze Overeenkomst bindt de Raad niet.
- 2.3 Het uitgangspunt van Partijen is te streven naar een optimale afstemming van de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, en de voorgenomen activiteiten en daaruit voortvloeiende verplichtingen ook privaatrechtelijk te verankeren met als doel dat Partijen de komende periode weten wat hen concreet te wachten staat (onder andere welke stappen door Partijen worden gezet);
- 2.4 Partijen komen de navolgende verplichtingen overeen:
- i. Private partij zich verplicht om binnen een bepaald en vast te leggen tijdsbestek de benodigde stappen te zetten en concrete publiekrechtelijke aanvragen in te dienen bij de Gemeente en de Provincie (voor zover de Provincie een bevoegd gezag is) voor het mogelijk maken van de Ontwikkeling (resultaatsverplichting);
 - ii. De Gemeente zich zal inspannen voor het (laten) nemen van de publiekrechtelijke besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de Ontwikkeling (inspanningsverplichting);
 - iii. Er is sprake van bindende afspraken ter zake de verdere planning en fasering; en
 - iv. Er wordt verankerd dat het handelen door de Gemeente (en Provincie) uiteraard plaatsvindt binnen het van toepassing zijnde publiekrechtelijke kader (Artikel 5) en dat publieke Partijen zich conformeren aan de uitgangspunten zoals vastgelegd in de besluitvorming door de Raad.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

3. Totstandkoming en duur van de overeenkomst

- 3.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:
- i. het College overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen; en
 - ii. deze Overeenkomst namens beide Partijen door de daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 3.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die noodzakelijk is voor het voltooiën van de ontwikkeling en realisatie van de Ontwikkeling en de nakoming van de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken in het kader van die Ontwikkeling. Een en ander overeenkomstig het in procedure te brengen bestemmingsplan/omgevingsplan of de te verlenen omgevingsvergunning.

(II) ONTWIKKELING, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, KOSTENVERHAAL EN PLANSCHADE

4. Het nieuwe planologische regime

- 4.1 Private partij reeds opdracht heeft verleend voor het wijzigen van het Vigerende planologische regime middels het opstellen van een nieuw omgevingsplan dan wel een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. De Gemeente zal de Ontwikkeling in procedure brengen conform de wijze als omschreven in Artikel 5 van deze Overeenkomst en nadat sprake is van een plan en/of aanvraag dat aan alle eisen voldoet.

5. Publiekrechtelijke medewerking gemeente

- 5.1 De Ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse Vigerende planologische regime op grond waarvan de Gemeente de Ontwikkeling in principe dient te weigeren, tenzij de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het wijzigen van het Vigerende planologische regime. Het College heeft eerder aangegeven in principe onder voorwaarden bereid te zijn om medewerking te verlenen, welke voorwaarden (on)gewijzigd zijn.
- 5.2 Ten behoeve van – en de realisatie van – de Ontwikkeling zal een bestemmingsplan of omgevingsplan in procedure worden gebracht dan wel zal een procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning worden opgestart.
- 5.3 Private partij draagt, geheel voor eigen rekening en risico, zorg voor alle voor en in verband met de benodigde procedures, vergunningen en andere besluiten (zo nodig op aangeven van de Gemeente) relevante gegevens dan wel de benodigde onderzoeken.
- 5.4 Private partij zal alle gegevens en/of onderzoeken schriftelijk, in ieder geval in digitale vorm, tijdig aan de Gemeente ter beoordeling en ter goedkeuring ter hand stellen.
- 5.5 De Gemeente verleent, voor zover dit in het vermogen van de Gemeente ligt, medewerking aan het verder doorlopen van de procedure om te komen tot een wijziging van het Vigerende planologische regime.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

- 5.6 Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van deze Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals de gevolgen van zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de Ontwikkeling, de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de bestuursrechter of de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving.
- 5.7 Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan dan wel kan het proces worden beëindigd. In dat geval plegen Partijen binnen één maand na het ontstaan van de belemmering overleg over de alsdan ontstane situatie en nadat daarover tussen Partijen overeenstemming bestaat zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing, welke te allen tijde in onderling overleg tussen en na goedkeuring van Partijen wordt doorgevoerd. Private partij zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.
- 5.8 De verplichtingen in dit artikel hebben ten aanzien van de Gemeente nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting. De Gemeente is in ieder geval van haar inspanningsverplichtingen ontslagen ingeval sprake is van juridische gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen tegen verdere nakoming van uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en tevens is gebleken dat aanpassing van het Vigerende planologische regime binnen de kaders van de Overeenkomst niet mogelijk is, dan wel indien een procedure met betrekking tot een aangepast plan heeft geleid tot juridisch gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen, dan wel indien dat niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de ontwikkeling.

6. Beperking aansprakelijkheid gemeente

- 6.1 Private partij is zich ervan bewust dat de Gemeente, en met name haar (bestuurs-)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden voortvloeiende uit wet- en regelgeving etc. en dat zij voorts verplicht is/zijn acht te slaan op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de belangen van derden. Hetgeen in deze Overeenkomst, en dan met name in Artikel 5, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet vaststellen van het Nieuwe planologische regime en het (eventueel) niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

6.2 Gezien het bepaalde in Artikel 6.1 is de Gemeente niet aansprakelijk c.q. kan Private partij jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien enig besluit dat ziet op/samenhangt met de Ontwikkeling, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, begrepen het besluit tot het al dan niet vaststellen van het Nieuwe planologische regime en/of het al dan niet verlenen van een voor de Ontwikkeling benodigde vergunning:

- i niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
- ii - al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of
- ii - al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.

7. Kostenverhaal

7.1 Private partij betaalt aan de Gemeente een bijdrage in de Gemeentelijke kosten **ad € ... (zegge: ...)**. De berekening van dit totaalbedrag is opgenomen in **Bijlage X**. De Gemeente verhaalt de Gemeentelijke kosten in haar hoedanigheid van overheid, ter zake is daarvan geen (omzet-)belasting verschuldigd.

7.2 Private partij betaalt het in Artikel 7.1 genoemde bedrag aan de Gemeente **binnen 30 dagen** na besluitvorming van het College tot het aangaan van deze Overeenkomst. Betaling dient te geschieden door overmaking op de Gemeentelijke rekening onder vermelding van '**Anterieure overeenkomst X**'.

7.3 Onder de in Artikel 7.1 genoemde bijdrage in de Gemeentelijke kosten zijn nadrukkelijk niet begrepen:

- i. alle verschuldigde leges in het kader van de Ontwikkeling;
- ii. de kosten als bedoeld in Artikel 8; en
- iii. de verschuldigdheid van (alle) overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van de Ontwikkeling (precario e.d.).

8. Nadeelcompensatie en planschade

8.1 De Gemeente zal het verzoek tot wijziging van het Vigerende planologische regime middels een bestemmingsplan of omgevingsplan of een te verlenen omgevingsvergunning in procedure brengen.

8.2 Private partij verplicht zich jegens de Gemeente, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het planologische regime, de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende nadeelcompensatie of planschade aan de Gemeente onvoorwaardelijk en volledig te compenseren c.q. te voldoen.

8.3 Private partij wordt beschouwd als indiener van een verzoek ter verwezenlijking van de Ontwikkeling die nopen tot wijzigingen in het planologische regime.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- 8.4 De eventueel als gevolg van de Ontwikkeling voortvloeiende nadeelcompensatie en planschade komt voor rekening en risico van Private partij. Private partij verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de vergoeding van nadeelcompensatie en planschade die de Gemeente heeft uitgekeerd op basis van daartoe strekkende onherroepelijke besluiten (toekenningen).
- 8.5 De Gemeente zal Private partij onverwijld schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie en planschade. Voorts betreft de Gemeente Private partij bij de behandeling van een aanvraag zoals voorgeschreven in de Awb.
- 8.6 De Gemeente zal onverwijld na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een vergoeding, het bedrag aan toegekende vergoeding schriftelijk aan Private partij mededelen.
- 8.7 Nadat de Gemeente de toekenning van een vergoeding schriftelijk aan Private partij heeft medegedeeld (**Artikel 8.6**), zal de Gemeente een factuur aan Private partij toezenden voor het daarmee gemoeide bedrag. Private partij zal het in de factuur genoemde bedrag 30 dagen na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van '**Nadeelcompensatie en planschade X**'.
- 8.8 Private partij vergoedt aan de Gemeente alle daadwerkelijk door de Gemeente te maken kosten voor externen (voor juridische, deskundige of andersoortige bijstand) die de Gemeente inschakelt in het kader van de – afhandeling van – procedure(s) met betrekking tot het Nieuwe planologische regime (beroep, hoger beroep, voorlopige voorzieningen e.d.).
- 8.9 Nadat de Gemeente de toekenning van een vergoeding schriftelijk aan Private partij heeft medegedeeld (**Artikel 8.8**), zal de Gemeente een factuur aan Private partij toezenden voor het daarmee gemoeide bedrag. Private partij zal het in de factuur genoemde bedrag 30 dagen na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van '**Nadeelcompensatie en planschade X**'.
- 9. Overdraagbaarheid, rechten en verplichtingen**
- 9.1 Private partij is niet bevoegd de voor zijn uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen aan derden over te dragen, te vervreemden of te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, vervreemding of bezwaring zouden kunnen leiden.
- 10. Ontbinding**
- 10.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- i. Private partij er niet in slaagt om één of meerdere gronden behorende tot het Exploitatiegebied te verwerven, of
 - ii. Private partij om staat van faillissement komt te verkeren, of
 - iii. voor Private partij surséance van betaling is aangevraagd, of
 - iv. Private partij zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of zijn onderneming staakt.
- 10.2 Indien de Gemeente deze Overeenkomst ontbindt op grond van een in Artikel 11.1 genoemde grond, bestaat er voor Private partij geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten, ontstaan er voor de Gemeente geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door haar ontvangen prestaties en geldt het bepaalde in Artikel 11.3.
- 10.3 In het geval deze Overeenkomst op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook wordt ontbonden, dan wel op enige andere – wettelijke of contractuele – wijze eindigt, dan wel sprake is van nietigheid van – enig deel van – deze Overeenkomst:
- i. duren de verplichtingen voor Private partij met betrekking tot de vergoeding van Planschade (Artikel 8) voort, en
 - ii. ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om de reeds door Private partij aan haar betaalde bedragen als genoemd in Artikel 7 te restitueren, terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedragen als genoemd in Artikel 7 na ontbinding of andersoortige beëindiging voorts alsnog door Private partij dienen te worden voldaan.
- 10.4 Ontbinding op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een per aangetekende post verzonden brief aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.
- 12. Onvoorziene omstandigheden**
- 12.1 Als zich een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW voordoet, zullen Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden om te bezien of er mogelijkheden bestaan om de realisatie van het Bouwplan alsnog mogelijk te maken en wel op een wijze die recht doet aan de bedoelingen, positie, mogelijkheden en beperkingen van Partijen.
- 12.2 Indien Partijen binnen 6 maanden nadat is aangevangen met het overleg als bedoeld in Artikel 12.1 – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee gehouden te zijn de andere Partij enige schade- en/of kostenvergoeding te betalen.
- 12.3 Artikel 12.1 en 12.2 zijn van overeenkomstige toepassing op de volgende situaties:
- i. het Nieuwe Bestemmingsplan wordt (deels) vernietigd; of
 - ii. een voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunning, toestemming, hoe dan ook genaamd, wordt in hoogste instantie (deels) vernietigd.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

RUIMTE VOOR OVERIGE BEPALINGEN EN BEDINGEN --> PAG. 13

(III) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

9. Derden- en kettingbeding

- 9.1 Ingeval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het Exploitatiegebied, is Private partij gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze Overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van derdenbeding annex kettingbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de Overeenkomst alsmede in de akte van levering te doen opnemen.

X. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

- X.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- X.2 Een geschil ('Geschil') bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
- X.3 Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en beijveren het Geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Limburg.

X. Slotbepaling

- X.1 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar mocht(en) zijn, doet dit niets af aan de geldigheid van enige andere bepalingen uit de Overeenkomst, en zullen Partijen een aanvullende regeling treffen die zoveel mogelijk gelijk is aan de nietige of vernietigbare bepaling.
- X.2 Na de totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 3.1) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet; (artikel 6.24 lid 3 Wro) middels een zakelijke beschrijving kennisgeven van deze Overeenkomst.

X. Considerans en bijlagen

- X.1 De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in Artikel X.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- i. (de tekst van) de Artikelen.
 - ii. (de tekst van) de considerans.
 - iii. (de tekst van) de Bijlagen.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

X.2 De volgende bijlagen vormen één onverbreekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1:

Bijlage 2:

- ondertekening op het volgende blad -

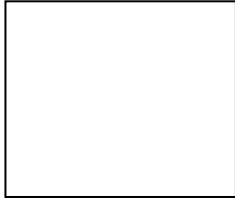
CONCEPT

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

(IV) ONDERTEKENING:

Aldus opgemaakt en door Partijen (digitaal) ondertekend:



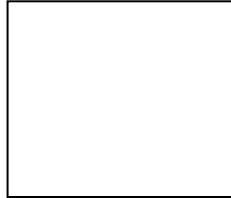
Gemeente Beekdaelen

Voor deze:

De heer/mevrouw [naam]

D.d.:

Te:



[Naam]

Voor deze:

De heer/mevrouw [naam]

D.d.:

Te:

CONCEPT

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

OVERIGE BEPALINGEN EN BEDINGEN

X. Rol en inspanningsverplichting private partij

- X.1 Private partij conformeert zich aan het uitvoeren van de afspraken inzake de Ontwikkeling zoals die zijn vastgelegd in het principe-verzoek van Private partij, welke afspraken nader zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst.
- X.2 Private partij heeft inmiddels de uitvoering van het eerder ingediende verzoek zoals dat is geaccordeerd door het College alsmede de uitwerking van de concrete aanvragen (besluiten en procedures) die nodig zijn om die plannen ook daadwerkelijk te realiseren, nader uitgewerkt in die zin dat duidelijk is welke fases worden doorlopen.
- X.3 Private partij verplicht zich concreet om uiterlijk per **X** een ontwerp voor een bestemmingsplan/omgevingsplan dan wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor wat betreft de Ontwikkeling in te dienen bij de Gemeente.
- X.4 Private partij verplicht zich tevens tot het aanvragen van alle eventueel noodzakelijke en/of vereiste andere besluiten en het doen van alle eventueel noodzakelijke en/of vereiste andere meldingen binnen het bestek van de nog tussen Partijen te maken nadere afspraken zodat wordt voldaan aan de op Private partij rustende verplichting in dit kader.
- X.5 Omtrent de mogelijke besluitvorming en de daarvan deel uitmakende planning zal nog overleg plaatsvinden tussen betrokken Partijen waarbij geldt dat de Gemeente zich binnen haar publiekrechtelijke bevoegdheden zal inspannen om Private partij op de hoogte te brengen van relevante ontwikkelingen en eventueel nog ontbreken van relevante aanvragen en/of stukken.
- X.6 De uitwerking van de Ontwikkeling kan leiden tot aanpassingen die nodig zijn in het kader van (nieuwe) wettelijke eisen en die aanpassingen worden besproken en tussen Partijen vastgelegd. Indien en voor zover blijkt dat bepaalde aanpassingen niet mogelijk blijken te zijn dan wel sprake is van een situatie waarin Partijen niet hebben voorzien, treden Partijen met elkaar in overleg met als doel om te komen tot een passende oplossing.

X. Verdere besluitvorming en fasering

- X.1 Partijen achten zich gezamenlijk onvoorwaardelijk verbonden aan de uitgangspunten van deze Overeenkomst en verplichten zich over en weer om invulling te geven aan de verdere uitvoering hiervan.
- X.2 In het kader van de totstandkoming van deze Overeenkomst hebben Partijen overleg gehad met als doel het maken van concrete afspraken te maken omtrent onder meer:
- i. de verdere planvorming (omgevingsrechtelijke besluiten, coördinatie en afstemming), *de Gemeente en Private partij hebben de afspraak gemaakt dat wordt gekozen voor een gecoördineerde besluitvorming;*
 - ii. de verdere fasering, *de Gemeente en Private partij hebben de afspraak gemaakt dat uiterlijk voor **X** door Private partij de concrete aanvragen zijn ingediend die nodig zijn om de Ontwikkeling verder in gang te zetten;*

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

- iii. (het moment van indiening van) de door Private partij op te stellen aanvragen en onderbouwingen, *Private partij zal uiterlijk X alle ontvankelijke aanvragen indienen die nodig zijn voor de publiekrechtelijke besluitvorming om de Ontwikkeling mogelijk te maken;*
- iv. mogelijke vertraging en inwerkingtreding Omgevingswet, *indien het om welke reden dan ook niet lukt om (met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet) tijdig een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen zullen de Gemeente en Private partij met elkaar in overleg treden met als doel om concrete afspraken te maken over de te volgen route en stappen op basis van de Omgevingswet (omgevingsplan of omgevingsvergunning);*
- v. *uiterlijke termijn, uitvoering van het totaalplan zal in ieder geval plaatsvinden met inachtneming van de fasering zoals omschreven in Artikel X van deze Overeenkomst en in ieder geval en onder alle omstandigheden voor X zijn uitgevoerd voor rekening en risico van Private partij. Partijen komen overeen dat zij voor zover dat nodig is nadere afspraken zullen maken die nodig zijn voor het nemen van de publiekrechtelijke besluiten om de voorziene ontwikkelingen mogelijk te maken.*

X. Communicatie en samenwerking

- X.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheid ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze Overeenkomst naar behoren te vervullen.
- X.2 Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst.
- X.3 Partijen zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
- X.4 Het in lid 2 bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures: daar ligt het primaat bij de Gemeente.
- X.5 De verschillende doelgroepen in het kader van communicatie, de overlegmomenten daarbij en de taak- en rolverdeling daarin tussen Partijen worden in overleg tussen Partijen bepaald.
- X.6 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit wet- en regelgeving of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.
- X.7 Partijen zullen hun samenwerking verder vormgeven in de vorm van een projectgroep, welke bestaat uit vertegenwoordigers van Private partij en de Gemeente en die als doel heeft om de verdere planvorming en de afspraken daaromtrent verder te begeleiden.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

X.8 De projectgroep zal in eerste instantie iedere maand bij elkaar komen en heeft als doel om verdere invulling te geven aan de afspraken die nodig zijn om te komen tot Ontwikkeling van het totaalplan.

X. Wijziging wet- en regelgeving

X.1 De in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken en voorwaarden zijn gemaakt tegen de achtergrond en op basis van de wet- en regelgeving zoals geldend op het moment van totstandkoming (Artikel 3.1).

X.2 Partijen zijn er genoegzaam van op de hoogte dat wet- en regelgeving kan wijzigen en dat er ook een integrale stelselherziening op komst is door de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Die herziening zal geen inhoudelijke en/of procesmatige gevolgen voor de tussen Partijen bereikte overeenstemming omtrent de uitvoering van de Ontwikkeling zoals vastgelegd in besluiten van het College en de Raad hebben. Het uitgangspunt van Partijen is immers dat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per datum ondertekening voorzien per 1 januari 2023) een ontwerp voor een bestemmingsplan voor de Ontwikkeling ter inzage wordt gelegd en dat Partijen in deze Overeenkomst ook afspraken hebben gemaakt voor zover het om welke reden dan ook niet mogelijk is om voor 1 januari 2023 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

X.3 De eventuele inwerkingtreding van de gewijzigde wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet, vormt voor Partijen op voorhand geen reden om uit te gaan van andere uitgangspunten en/of te komen tot gewijzigde afspraken.

X.4 Partijen zullen bij het uitwerken van eventueel aanvullende of nadere afspraken rekening houden met de mogelijke wetswijzigingen en daarbij zoveel als mogelijk en telkens gezamenlijk zoeken naar een geschikte weg om de plannen te kunnen realiseren.

X.5 Indien en voor zover de wet- en regelgeving Partijen daartoe dwingt, zullen Partijen komen tot het in gezamenlijk overleg maken van gewijzigde afspraken welke zoveel als mogelijk zijn gelegen in het verlengde van de oorspronkelijke afspraken en doelstellingen van Partijen.

X. Tekortkoming in de nakoming

X.1 De Gemeente kan bij iedere niet nakoming of overtreding van het in deze Overeenkomst bepaalde, nadat Private partij daartoe is aangemaand, een boete – onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen – opleggen, te weten bij niet nakoming of overtreding van Artikel ... een boete **ad € ... (zegge: ...)** voor elke dag dat de niet nakoming of overtreding voortduurt, met een maximum **ad € ... (... dagen)**.

X.2 De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning.

Versie d.d. [datum] [initialen]

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

X. Toerekenbare tekortkoming

- X.1 Ingeval een der Partijen in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere Partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de ene Partij gerechtigd om deze Overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere Partij te ontbinden (met inachtneming van een termijn van zes maanden).
- X.2 Het in lid 1 bepaalde laat onverlet het recht van de ene Partij om van de andere Partij nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de ene Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot, vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de ene Partij opkomende kosten, schaden en rentes.

X. Wanprestatie/overmacht

- X.1 Partijen zijn gerechtigd deze Overeenkomst te beëindigen, indien de andere Partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld waarbij een redelijke termijn wordt gegeven, in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van een of meer krachtens deze Overeenkomst op hem (Private partij) of (Gemeente) rustende verplichtingen, tenzij er sprake is van overmacht in de zin van artikel 6:75 BW.
- X.2 De bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn hierop onverkort van toepassing en worden door ieder der Partijen in acht genomen.