

Postadres: Postbus 8 3300 AA Dordrecht

Brukon Vastgoed B.V

T.a.v. 

Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
DORDRECHT

T 14 078
www.dordrecht.nl

Contactpersoon


T 

Datum 14 juni 2022
Ons kenmerk 2022-0083412
Betreft Anterieure overeenkomst

Geachte ,

Hierbij doe ik u de dezerzijds meeondertekende anterieure overeenkomst toekomen inzake het bouwplan voor de voormalige Yuliuslocatie aan het Kromhout/Kasperspad te Dordrecht.

Deze overeenkomst ziet op het in rekening brengen van de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en regelt de wijze waarop planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



Clustermanager

Afschrift aan:



Team 1



ANTERIEURE OVEREENKOMST

Yuliuslocatie KROMHOUT-KASPERSPAD DORDRECHT

DE ONDERGETEKENDEN:




1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht (correspondentieadres: Postbus 8, 3300 AA Dordrecht), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 50070525, te dezen vertegenwoordigd door de heer , Clustermanager Stad van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht d.d. 21 februari 2022 aangewezen door de burgemeester van Dordrecht en krachtens het "Algemeen mandaatbesluit Dordrecht", vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht op 21 december 2021, laatstelijk gewijzigd op 12 april 2022, bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna te noemen: "(de) Gemeente", hierna te noemen: 'de Gemeente';

en

2. 
hierna te noemen: 'Initiatiefnemer';

de Gemeente en Initiatiefnemer hierna tezamen te noemen: 'Partijen';

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de besloten vennootschap  (verder: ) eigenaar is van de voormalige Yuliuslocatie aan het Kromhout/Kasperspad te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dordrecht sectie C nummer 6416 verder te noemen: Plangebied, een en ander zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening (Bijlage 1);
- B.  plannen heeft ontwikkeld die voorzien in sloop van het overgrote deel van de bestaande bebouwing en aansluitend tot transformatie van het pand Kromhout 170 tot 4 appartementen en het oprichten van 28 nieuwbouw woningen aan het Kasperspad en in het binnengebied tussen het Kasperspad en het pand Kromhout 170;
- C. dit initiatief niet past binnen de bestemming, zoals voorzien in het vigerende bestemmingsplan, waardoor een Planologische Maatregel, i.c. (partiële) herziening van het bestemmingsplan, noodzakelijk is;
- D. de Gemeente bereid is de vereiste procedure op te starten met het doel tot vaststelling van de Planologische Maatregel te komen;
- E. de Gemeente op grond van artikel 6.12 Wro verplicht is tot het vaststellen van een exploitatieplan bij bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en dat de Planologische Maatregel in een dergelijk bouwplan voorziet;
- F. de Gemeente op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- G. Partijen nader in overleg zullen treden over de eigendomssituatie van de gronden die niet behoren tot de verschillende nieuwe woningen. Het gaat daarbij om openbare ruimte die moet worden heringericht. Partijen zullen hierover afzonderlijke afspraken maken;
- H. ten behoeve van het initiatief van Initiatiefnemer met deze Overeenkomst wordt beoogd het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins te verzekeren.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1: Begrippen

In de onderhavige Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanvraag Planschadevergoeding	Een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
Allonge	Een als Bijlage aan deze Overeenkomst toegevoegd en door Partijen getekend stuk waarin afspraken worden vastgelegd die een aanvulling vormen op of afwijken van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald en welke afspraken zijn gemaakt na ondertekening van deze Overeenkomst.
Bijlage	Elk stuk dat door Partijen naar zijn aard en inhoud is aangemerkt als behorende bij deze Overeenkomst en als zodanig door Partijen is gewaarmerkt en welke als zodanig in deze Overeenkomst worden benoemd.
Bouwplan	Het plan dat geschikt is voor het aanvragen van een omgevingsvergunning en voldoet aan onder meer het stedenbouwkundig plan, dan wel de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
Burgemeester en Wethouders	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht.
Considerans	De overwegingen die leiden tot het aangaan van deze Overeenkomst.
Overeenkomst	Deze kostenverhaalovereenkomst met inbegrip van de Bijlagen.
Planologische Maatregel	Een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid Wro.
Planschade	Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid Wro.
Plangebied	Het gebied waarbinnen het Bouwplan zal worden ontwikkeld en gerealiseerd, in casu de percelen, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie C nummer 6416.
Procedureverordening	De "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" in werking getreden per 31 maart 2009.
Raad	De gemeenteraad van de gemeente Dordrecht.
Vigerend Bestemmingsplan	Het per de datum van ondertekening van deze overeenkomst van toepassing zijnde bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Schil, vastgesteld 27 maart 2012.
Wro	Wet ruimtelijke ordening.

Genoemde begrippen kunnen in zowel enkelvoud als meervoud worden gebruikt.

Artikel 2: Leeswijzer

De bepalingen van de considerans en de Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. De kopteksten boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

Artikel 3: Tegenstrijdigheid bepalingen in de Overeenkomst

Indien en voor zover bepalingen van deze Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening blijkt, zullen Partijen trachten alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van Allonges vastgelegd.

Artikel 4: Tegenstrijdigheid Overeenkomst en Bijlagen

In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere Bijlagen prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de Bijlage(n), behoudens het bepaalde in de Allonge. Bij strijd tussen de Allonge en deze Overeenkomst met de daarbij behorende Bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Allonge. In geval van strijdigheid van een bepaling in een Bijlage met een bepaling uit een andere Bijlage, prevaleert de bepaling in de Bijlage van de jongste datum. In geval van strijdigheid tussen bepalingen in Bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

Artikel 5: Doelstelling van de Overeenkomst

Partijen beogen door middel van deze Overeenkomst te komen tot het verhaal van kosten gemaakt door de Gemeente. Deze kosten zijn verbonden aan het in exploitatie brengen van de gronden gelegen in het Plangebied. Uit artikel 6.12 Wro vloeit voort dat de Gemeente verplicht is kostenverhaal te plegen voor deze gronden.

Artikel 6: Exploitatiebijdrage

- 6.1 Initiatiefnemer is een exploitatiebijdrage aan de Gemeente verschuldigd die bestaat uit een vergoeding voor de te maken en gemaakte plankosten ten behoeve van het wijzigingsplan. Indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan sprake is van overige direct toerekenbare kosten, op basis van het profijtbeginsel, treden Partijen in overleg, ten einde een Allonge te sluiten over het verhaal van deze kosten.
- 6.2 De vergoeding als bedoeld onder lid 1 sub a. bedraagt [REDACTED]
- 6.3 De door Initiatiefnemer verschuldigde en in 6.2 genoemde bijdrage dient te worden betaald binnen drie weken na ondertekening van deze Overeenkomst.
- 6.4 Over de bijdrage en de vergoeding als bedoeld in 6.2 is geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 7: Juridisch planologische taken

- 7.1 Initiatiefnemer is exclusief verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van de aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en toestemmingen van overheidswege, welke in het kader van de planontwikkeling zijn vereist, en het tijdstip van indiening daarvan. De Gemeente zal in het kader van haar in lid 2 bedoelde inspanningsverplichting ten aanzien van de door haar te nemen benodigde besluiten, Initiatiefnemer onverwijld in kennis stellen nadat de Gemeente is gebleken van onvolledigheid of onjuistheid van door Initiatiefnemer ingediende aanvragen. De Gemeente is echter niet aansprakelijk voor enige schade ten gevolge van onvolledige en/of onjuiste aanvragen als bedoeld in de vorige zin, dan wel voor enige schade ten gevolge van het niet-tijdig indienen van zodanige aanvragen, dan wel voor het anderszins niet kunnen verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, verklaringen, goedkeuringen en toestemmingen van overheidswege.
- 7.2 Partijen zijn overeengekomen dat Initiatiefnemer zal zorgdragen voor alle onderzoeken die nodig zijn ten behoeve van het bestemmingsplan. De Gemeente zal verder zorg dragen voor opstellen van het bestemmingsplan (regels en toelichting) inclusief verwerking inspraak reacties en vervolgens zienswijzen. De werkzaamheden van de Gemeente zijn verdisconteerd in de in artikel 6.2 genoemde exploitatiebijdrage.
- 7.3 De Gemeente zal zich binnen haar vermogen en met de door haar te betrachten zorgvuldigheid ten opzichte van derden inspannen voor het zo spoedig mogelijk afwikkelen van de aanvragen als bedoeld in de eerste zin van lid 1. Aanvragen worden binnen de in de Algemene wet bestuursrecht genoemde termijnen afgewikkeld.

- 7.4 Indien nodig zal de Gemeente bevorderen dat andere van hogere en/of andere overheden en/of nutsbedrijven benodigde besluiten worden verkregen.
- 7.5 Initiatiefnemer zal de Gemeente bij de in leden 2, 3 en 4 opgenomen inspanningsverplichting zo nodig ondersteunen.

Artikel 8: Publiekrechtelijk voorbehoud

- 8.1 De Gemeente behoudt bij de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, in het bijzonder ten aanzien van algemene plaatselijke verordening(en), juridisch-planologische procedures, milieubeheerprocedures en/of procedures op grond van de Woningwet, dan wel de Wet op de ruimtelijke ordening en te zijner tijd de Omgevingswet. Dit houdt in dat aan de Gemeente niet kan worden toegerekend dat zij tekortschiet in de nakoming van de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, indien het handelen naar de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente handelingen verricht die de aard of strekking van deze Overeenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling belemmeren of niet bevorderen, met inbegrip van het verrichten van handelingen ter tegemoetkoming aan zienswijzen en/of bedenkingen en/of bezwaren van derden. Meer in het bijzonder kan de Gemeente niet aan deze Overeenkomst worden gehouden, indien en voor zover zij zich heeft te richten naar besluiten, aanwijzingen, toestemmingen en dergelijke van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
- 8.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een redelijke uitoefening van haar publiekrechtelijke positie, bevoegdheden en verantwoordelijkheden en de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor schade die het gevolg is van handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen, bezwaren en dergelijk van andere en/of hogere overheden en/of uitspraken van een rechterlijke instantie.

Het vorenstaande laat onverlet dat indien vertragingen optreden Partijen met elkaar in overleg zullen treden en zich maximaal zullen inspannen om vertragingen en/of schade te voorkomen en/of te beperken.

Artikel 9: Bevoegd orgaan van de Gemeente

- 9.1 Indien krachtens de bepalingen van de Overeenkomst en/of haar Bijlagen en/of nadere overeenkomsten, die uit de Overeenkomst voortvloeien, de medewerking, goedkeuring of toestemming van de Gemeente is vereist, wordt daarmee bedoeld de medewerking, goedkeuring of toestemming van Burgemeester en Wethouders, tenzij uit de betreffende bepaling(en) expliciet voortvloeit dat de vereiste medewerking, goedkeuring of toestemming dient te worden verleend door een ander bestuursorgaan.
- 9.2 Burgemeester en Wethouders kunnen alvorens medewerking, goedkeuring of toestemming te verlenen, dan wel anderszins te besluiten in het kader van de in deze Overeenkomst vervatte planontwikkeling, de Raad verzoeken wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Artikel 10: Planschadeverhaal

- 10.1 Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente tot compensatie van het totale bedrag aan tegemoetkomingen op grond van geleden Planschade als gevolg van de Planologische Maatregel die door de Gemeente wordt getroffen ten behoeve van het initiatief van Initiatiefnemer.
- 10.2 De Gemeente stelt Initiatiefnemer schriftelijk in kennis van een Aanvraag Planschadevergoeding als gevolg van de Planologische Maatregel die door de Gemeente wordt getroffen ten behoeve van het initiatief van Initiatiefnemer. De Gemeente betreft Initiatiefnemer voor zover mogelijk bij de behandeling van een dergelijke Aanvraag conform de wijze als beschreven in de Procedureverordening.
- 10.3 De Gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Planschade, als gevolg van de Planologische Maatregel die door de Gemeente wordt getroffen ten behoeve van het initiatief van Initiatiefnemer, aan Initiatiefnemer het bedrag van de tegemoetkoming mee.

10.4 Ter uitvoering van het in artikel 10, lid 1 van deze Overeenkomst bepaalde verplicht Initiatiefnemer zich tot betaling van de door de Gemeente uitgekeerde tegemoetkoming voor Planschade met inbegrip van wettelijke rente, niet handelstransacties, aan de Gemeente binnen dertig dagen nadat de Gemeente Initiatiefnemer de hoogte van het bedrag aan tegemoetkoming voor Planschade heeft meegedeeld.

Artikel 11: Looptijd, duur en einde van de Overeenkomst

- 11.1 Deze Overeenkomst treedt per datum ondertekening van deze Overeenkomst in werking en duurt voort totdat het Bouwplan en de herinrichting van het terrein is voltooid en over en weer behoorlijk aan alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen is voldaan, onverminderd de bepalingen omtrent tussentijdse beëindiging.
- 11.2 Partijen kunnen deze overeenkomst tussentijds beëindigen indien:
- 1) de omgevingsvergunning tijdens de procedure(s) op dermate ernstige bezwaren stuit dat die niet onherroepelijk kan worden, onverminderd de inspanningsverplichting van Partijen om tot onherroepelijkheid te geraken;
 - 2) de bestemmingplanwijziging/aanpassing, om welke reden dan ook, niet tot stand komt, onverminderd de inspanningsverplichting van Partijen om tot wijziging/aanpassing te geraken.
- 11.3 Voordat (één van de) Partijen overgaan tot tussentijdse beëindiging, treden Partijen in overleg om te bezien of het Bouwplan zodanig kan worden aangepast dat de beëindiging van de overeenkomst kan worden voorkomen.
- 11.4 Indien deze overeenkomst op grond van het voorgaande tussentijds wordt beëindigd, draagt Initiatiefnemer haar eigen kosten en schade en wordt de door Initiatiefnemer betaalde bijdrage als genoemd in artikel 6.2 niet gerestitueerd.

Artikel 12: Overdracht van rechten en verplichtingen

Het is Partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zullen de hier bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 13: Toerekenbare tekortkoming, ontbinding en schadevergoeding

- 13.1 Partijen zijn over en weer gerechtigd om deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien één van hen zodanig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst dat van de andere Partij redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat zij deze Overeenkomst laat voortduren. Voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is of uit een mededeling van de andere Partij blijkt dat zij in de nakoming van haar verplichting(en) zal tekortschieten, ontstaat het recht op ontbinding van deze Overeenkomst eerst nadat de tekortschietende Partij bij aangetekende brief in gebreke is gesteld waarbij een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.
- 13.2 Het in het vorige lid bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere Partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van schade. Een en ander voor zover de gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van schade in de volgende leden van dit artikel niet is beperkt.
- 13.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van een redelijke uitoefening van haar publiekrechtelijke positie, bevoegdheden en verantwoordelijkheden en de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Hiertoe behoort onder andere de mogelijkheid dat de Raad de verklaring van geen bedenkingen niet of niet tijdig afgeeft en/of de omgevingsvergunning strijdig gebruik niet of niet tijdig onherroepelijk is. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor schade die het gevolg is van handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen, bezwaren en dergelijk van andere en/of hogere overheden en/of uitspraken van een rechterlijke instantie.
- 13.4 Het vorenstaande laat onverlet dat indien vertragingen optreden Partijen met elkaar in overleg zullen treden en zich maximaal zullen inspannen om vertragingen en/of schade te voorkomen en/of te beperken.

Artikel 14: Onvoorziene omstandigheden

- 14.1 Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden die van een zodanige aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst van een Partij niet mag worden verwacht, treden Partijen, alvorens zich tot de rechter te wenden als bedoeld in artikel 6:258 BW, op verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept in overleg, teneinde te bezien of deze Overeenkomst op een voor Partijen aanvaardbare wijze aan deze omstandigheden kan worden aangepast.
- 14.2 Partijen zullen in het in lid 1 van dit artikel bedoelde overleg rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen en trachten de aanpassingen van deze overeenkomst zo veel als mogelijk te laten plaatsvinden, Overeenkomst de oorspronkelijke uitgangspunten van deze overeenkomst. Iedere Partij is gerechtigd het overleg te beëindigen, indien het overleg niet binnen drie maanden na aanvang tot een voor beide Partijen aanvaardbare aanpassing van deze Overeenkomst heeft geleid.

Artikel 15: Faillissement

Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het faillissement van de Initiatiefnemer, dan wel surseance van betaling door of voor de Initiatiefnemer wordt aangevraagd, dan wel beslag wordt gelegd op een omvangrijk deel van de goederen van de Initiatiefnemer, is de Gemeente gerechtigd de Overeenkomst door middel van een aangetekende brief, zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de Initiatiefnemer, te ontbinden, zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van schade, rente en (andere) kosten.

Artikel 16: Wet openbaarheid van bestuur / Publicatie en terinzagelegging

- 16.1 Indien derden daartoe met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur verzoeken en geen van de uitzonderingen van die wet van toepassing is, zal door de Gemeente derhalve inzicht verschaft moeten worden in deze Overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wet openbaarheid van bestuur achterwege kan blijven. De Gemeente zal in voorkomende gevallen overleg plegen met de Initiatiefnemer.
- 16.2 Na ondertekening van deze Overeenkomst zal de Gemeente een kennisgeving en zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst publiceren respectievelijk ter inzage leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Bro.

Artikel 17: Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 17.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 17.2 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst worden, ook indien een dergelijk geschil slechts door één Partij als zodanig wordt aangemerkt, steeds in eerste en enige instantie beslecht door de bevoegde gewone van de Rechtbank Rotterdam.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

de Gemeente
te Dordrecht, d.d. 14 - 6 - 2022

Initiatiefnemer
te Rotterdam, d.d. 25-5 - 2022



Noot

In dit document zijn gedeeltes onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (handschrift)
- Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (bedrijfsnaam)