

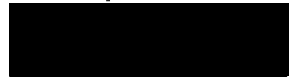
Postadres: Postbus 8 3300 AA Dordrecht



Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
DORDRECHT

T 14 078
www.dordrecht.nl

Contactpersoon



Datum 6 juni 2023
Ons kenmerk 2023-0068015
Betreft Anterieure overeenkomst (in tweevoud)

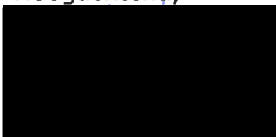
Geachte heer 

Hierbij doe ik u de dezerzijds meeondertekende anterieure overeenkomst toekomen inzake het bouwplan voor de locatie Prunuslaan 25 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.

Hogachtend,



Afschrift aan:



Team 1

ANTERIEURE OVEREENKOMST HERONTWIKKELING

Prunuslaan 25 DORDRECHT

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende te (3311 GR) Dordrecht, Spuiboulevard 300, te dezen vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] Clustermanager Stad van de gemeente Dordrecht, 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';

en

2. de besloten vennootschap [REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED] [REDACTED] ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder: [REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED] ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED] ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] en [REDACTED] gevestigd aan [REDACTED] ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer [REDACTED] rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] hierna te noemen: 'Initiatiefnemer' of [REDACTED]

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. de besloten vennootschap [REDACTED] eigenaar is van de locatie, gelegen aan de Prunuslaan 25 te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dubbeldam sectie A nummer 8328, verder te noemen: Plangebied;
- b. [REDACTED] voornemens is het daarop bevindende oude KPN gebouw te transformeren naar een woonvorm voor ouderen met 16 wooneenheden;
- c. dit initiatief niet past binnen de bestemming, zoals voorzien in het vigerende bestemmingsplan, waardoor een Planologische Maatregel, i.c. een 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. 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.
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) voor een woonvorm voor ouderen met 16 wooneenheden.
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 anterieure overeenkomst met inbegrip van de Bijlagen.
Planologische Maatregel	De voorgenomen herziening van het Vigerende Bestemmingsplan, naar een bestemmingsplan dat zal voorzien in de ontwikkeling van het Bouwplan.
Planschade	Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid Wro.
Plangebied	Het gebied waarbinnen het Bouwplan zal worden ontwikkeld en gerealiseerd, in casu het perceel, gelegen aan Prunuslaan 25 te Dordrecht, kadastraal bekend gemeente Dubbeldam sectie A nummer 8328.
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 Dubbeldam onherroepelijk vastgesteld op 16 december 2014.
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). 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

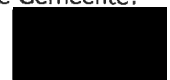
De Gemeente spant zich in om zo spoedig mogelijk te komen tot vaststelling van de Planologische Maatregel. Partijen beogen door middel van deze Overeenkomst het op grond van artikel 6.12 Wro verplichte verhaal van kosten die de Gemeente hierdoor maakt te regelen.

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 zes maanden na het onherroepelijk worden van de Planologische Maatregel sprake is van overige direct toerekenbare kosten, op basis van het profijtbeginsel, treden Partijen in overleg, ten einde een allonge te sluiten over het mogelijke verhaal van deze kosten.
- 6.2 De vergoeding als bedoeld onder lid 1 bedraagt €
- 6.3 De door Initiatiefnemer verschuldigde en in 6.2 genoemde bijdrage dient te worden betaald binnen drie weken na ondertekening van deze Overeenkomst.
- 6.5 Over de bijdrage en de vergoeding als bedoeld onder lid 1 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 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 afwickelen van de aanvragen als bedoeld in de eerste zin van lid 1. Aanvragen worden binnen de in de Algemene wet bestuursrecht genoemde termijnen afgewikkeld.
- 7.3 Indien nodig zal de Gemeente bevorderen dat andere van hogere en/of andere overheden en/of nutsbedrijven benodigde besluiten worden verkregen.
- 7.4 Initiatiefnemer zal de Gemeente, op haar verzoek en voor zover redelijkerwijs van Initiatiefnemer kan worden gevergd, bij de in leden 2 en 3 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 enige schade ten gevolge van het verrichten van handelingen die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst en/of de voortgang van de planontwikkeling, indien en voor zover het verrichten van die handelingen op grond van de hiervoor bedoelde publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente is vereist.

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 onverwijld 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 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 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 open overheid / Publicatie en terinzagelegging

- 16.1 Indien derden daartoe met een beroep op de Wet open overheid 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/weglaten van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wet 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.

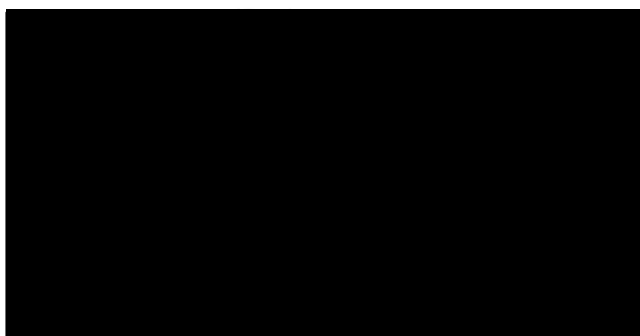
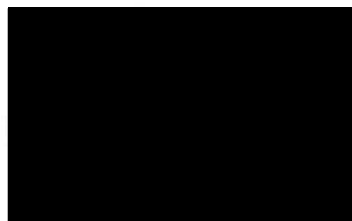
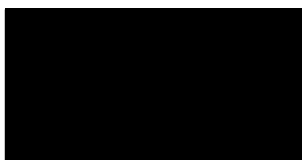
Artikel 17: Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 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. 6 - 6 - 2023

Initiatiefnemer
te Dordrecht, d.d. 23 - 5 - 2023



Anterieuere overeenkomst
Prunuslaan 25 Dordrecht

De Initiatiefnemer:



De Gemeente:

