

Anterieure overeenkomst

Gemeente Sittard-Geleen

en

Focus International Real Estate B.V.

*Ontwikkeling en realisatie van 20 appartementen en 5 patiowoningen op de
locatie Kennedysingel 6 te Sittard*

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



De ondergetekenden:

1. **De Gemeente Sittard-Geleen**, te dezen krachtens artikel 160 en 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw L. Delahaije, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Sittard-Geleen 2021,

hierna te noemen "de Gemeente"

en

2. **De Exploitant(en)**, Fire Sittard B.V., kvk-nummer 68393881, te dezen rechtens vertegenwoordigd door Focus International Real Estate B.V., kvk-nummer 17169360, te dezen rechtens vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], [REDACTED] Helden, [REDACTED] gevestigd aan de Parklaan 48 te Eindhoven, waarvan de uittreksels van de Kamer van Koophandel aan deze anterieure overeenkomst als **bijlage 1** zijn gehecht

hierna te noemen "Exploitant"

De Gemeente en Exploitant gezamenlijk te noemen "Partijen"

In aanmerking nemende dat:

1. de Exploitant in eigendom heeft de percelen kadastraal bekend Sittard, sectie B, nummer 3513, totaal groot 3890 m², plaatselijk bekend President Kennedysingel 6 Sittard, welke situatietekening als **bijlage 2** is gehecht aan deze anterieure overeenkomst;
2. de Exploitant de Gemeente heeft verzocht om medewerking te verlenen om op genoemd perceel 20 appartementen en vijf patiowoningen te ontwikkelen, hierna te noemen "het Plan";
3. het Plan gelegen is in het vigerende bestemmingsplan "Sittard-Oost";
4. het Plan niet realiseerbaar is in het genoemde bestemmingsplan;
5. de Gemeente overweegt om een planologische maatregel te treffen ten behoeve van het Plan;
6. de Gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen;
7. de Gemeente met het oog op de ontwikkeling een ontwerp van een bestemmingsplan in procedure heeft gebracht
8. Exploitant voor eigen rekening en risico voor het aldus omschreven Plan een bouwplan ontwikkelt, het bouw- en woonrijp maken geheel zal (doen) uitvoeren, het Plan zal realiseren en zorgen voor alle in dat verband bijkomende werkzaamheden;

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



9. Partijen met elkaar in onderhandeling zijn getreden of een anterieure overeenkomst afgesloten kan worden;
10. deze onderhandelingen hebben geleid tot deze anterieure overeenkomst welke goedkeuring van de Gemeente behoeft.

Paraaf Gemeente

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a cursive flourish.

paraaf Exploitant

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a cursive flourish.

A. Verklaren - met inachtneming van hoofdstuk 6, afdeling 4 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening - het volgende te zijn overeengekomen:

De Gemeente verleent aan Exploitant medewerking tot het in exploitatie brengen van het Plan, dit overeenkomstig de navolgende bepalingen, welke medewerking Exploitant onder de navolgende bepalingen aanvaardt.

Artikel 1. Definities

In deze anterieure overeenkomst wordt verstaan onder:

1.1 *Bouwplan*

De ontwikkeling en realisatie van 20 appartementen en 5 patiowoningen op de locatie Kennedysingel 6 te Sittard

1.2 *Plan- exploitatiegebied*

Het gebied waarin het Plan ontwikkeld en gerealiseerd wordt, wordt afgebakend met een plangrens, welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.

1.3 *Bouwrijp maken*

Het overeenkomstig een door Exploitant op te stellen, of te doen opstellen, bestek met bijbehorende tekeningen voor de werkzaamheden binnen het plan/exploitatiegebied.

1.4 *Woonrijp maken*

De te verrichten werkzaamheden in het plan/exploitatiegebied die nodig en dienstig zijn voor het verrichten van de gerealiseerde bebouwing en voorzieningen, nader uitgewerkt in een goedgekeurd bestek.

Of

1.4 *Gebruiksrijp maken*

De te verrichten werkzaamheden in het plan/exploitatiegebied die nodig en dienstig zijn voor het realiseren van het bouwplan, nader uitgewerkt in een goedgekeurd bestek.

1.5 *Openbare ruimte(n)*

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



De openbare toegankelijke ruimt(en) overeenkomstig de kadastrale grenzen die bestaat uit wegen, parkeerplaatsen, fietspad, trottoir, groen, bermen en dergelijke in eigendom van de Gemeente

1.6 Planologische maatregel

Een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening om het bouwplan ruimtelijk mogelijk te maken.

Artikel 2. Publiekrechtelijke medewerking

- a. De Gemeente zal, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, planologische medewerking aan Exploitant verlenen. Omdat het Plan niet past binnen het bestemmingsplan "Sittard-Oost" wordt een planologische maatregel, aan te leveren door Exploitant, in procedure gebracht.
- b. De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, alle vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen die van Gemeentewege zijn vereist voor de realisatie van het Plan, binnen de daarvoor geldende termijnen te verlenen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de Gemeente de totstandkoming van deze besluiten zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen. Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde toestemmingen.
- c. Het verlenen van planologische medewerking, als genoemd onder lid a van dit artikel, is niet meer aan de orde indien bij eventuele vervolgttrajecten in dit kader, als genoemd onder lid b van dit artikel, uit integriteitsonderzoek(en) blijkt dat medewerking niet mogelijk is.
- d. De Gemeente zal Exploitant terstond informeren over nieuwe en/of herziene gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De betreffende nieuwe en/of herziene gemeentelijke uitgangspunten zullen geen invloed hebben op de inhoud van deze anterieure overeenkomst behoudens nadere overeenstemming tussen Partijen ter zake.
- e. Exploitant verklaart hierbij dat alle gevolgen van een eventuele tekortkoming of gebrek in het Plan in een eventuele juridische procedure niet houdbaar blijkt, geheel voor zijn rekening en risico is.
- f. Het in deze anterieure overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet, onverminderd het in deze anterieure overeenkomst bepaalde met betrekking tot de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente.
- g. Deze anterieure overeenkomst moet worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst tussen Partijen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, afdeling Grondexploitatiewet, en vormt een exclusieve basis voor de door de Gemeente te verhalen kosten.

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



Artikel 3. Werken

3.1. Aansluiting op openbaar gebied

- a. De aansluiting van de – al dan niet openbare – voorzieningen op de bestaande infrastructuur, zowel boven- als ondergronds zal geschieden in opdracht en voor rekening van Exploitant. Indien hiertoe voorzieningen buiten het Exploitatiegebied, op grondgebied van de Gemeente, dienen plaats te vinden zijn deze kosten eveneens voor rekening van de Exploitant.
- b. *Exploitant maakt met de Gemeente afspraken over de ontsluiting van het Plan en de hiervoor voor rekening en risico van Exploitant te nemen (verkeers-)maatregelen ten behoeve van de verkeersveiligheid.*
- c. De toekomstige peilhoogte van het Exploitatiegebied zal tussen Partijen in overleg worden bepaald. Het op basis van dit overleg door Exploitant op te stellen peilenplan zal ter vaststelling aan de Gemeente worden aangeboden.

3.2. Slopen/amoveren

De bestaande bebouwing dient uiterlijk binnen zes maanden na het inwerking treden van de omgevingsvergunning door Exploitant gesloopt te zijn. Exploitant zorgt voor de benodigde vergunning, uitgaande van eerder benoemde inspanningsverplichting voor de Gemeente om tot een spoedige afgifte van die vergunning te komen.

3.3. Planning/fasering

De Exploitant zal ten behoeve van de realisatie van haar bouwplan uiterlijk binnen twee maanden nadat de planologische maatregel in werking is getreden bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag in dienen voor een Omgevingsvergunning voor alle benodigde activiteiten welke behoort te voldoen aan de daaraan te stellen (wettelijke) vereisten.

Artikel 4. Financiële bepalingen

- a. De kosten voortvloeiende uit toegewezen planschadeclaims zijn voor rekening van Exploitant, één en ander zoals nader bepaald in artikel 5 van deze anterieure overeenkomst.
- b. De Exploitant is gehouden tot het leveren van een bijdrage in de (ambtelijke)gemeentelijke kosten voor toetsing, begeleiding en het in procedure brengen van de planologische maatregel van in totaal [REDACTED]. Deze bijdrage is gespecificeerd in bijlage 4. Uiterlijk binnen 1 maand na ondertekening van deze anterieure overeenkomst maakt Exploitant het genoemd totaalbedrag over aan de Gemeente.

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



- c. In de hiervoor onder b bepaalde gemeentelijk kosten zitten niet verdisconteerd eventuele gemeentelijke bemoeienissen ten aanzien van tegen de planologische maatregel ingekomen zienswijzen, beroep en dergelijke. De kosten die gepaard gaan met deze gemeentelijke bemoeienissen na vaststelling van de planologische maatregel, zullen door Exploitant vergoed worden op basis van een alsdan door de Gemeente opgemaakte kostenafrekening. Deze vergoeding wordt als volgt berekend:
 - a. bij 1 beroep/zienswijze: werkelijke aantal uren met een maximum van 70 uur a € 120,00 per uur.
 - b. Bij 1 beroepszaak plus voorlopige voorziening: werkelijk aantal uren met een maximum van 80 uur a € 120,00 per uur.
 - c. Bij a en b komt er voor ieder extra ingediend beroepschrift/zienswijze 4 uur bij per ingediend beroep.
- d. Alle onderzoeken van derden, voor zover niet opgenomen onder lid b, om de planologische maatregel ter uitvoering te brengen zijn voor rekening en risico van de Exploitant.

Artikel 5. Planschade

- a. Exploitant verplicht zich jegens de Gemeente reeds nu voor alsdan tot vergoeding aan de Gemeente van de planschades die worden toegewezen ten gevolge van de uit hoofde van deze anterieure overeenkomst in gang gezette ruimtelijke ordeningsprocedure. Hierbij is van toepassing de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Sittard-Geleen" die door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 november 2008.
- b. Betaling van de in lid a bedoelde planschades geschiedt alsdan binnen één maand na dagtekening van een hierop betrekking hebbend betalingsverzoek van de Gemeente.
- c. Exploitant is zich er van bewust dat de beoordeling van een planschadeverzoek uitsluitend ter beoordeling staat aan het college van Burgemeester en Wethouders of- in beroep- de rechter. Van belang is echter wel dat Exploitant als belanghebbende kan worden opgeroepen en als zodanig kan optreden in planschadeprocedures.
- d. De aansprakelijkheid van Exploitant tot vergoeding van planschades blijft beperkt tot het bedrag/de bedragen, die door het bevoegd gezag (na advies door een extern deskundig planschadebeoordelingsbureau) casu quo de rechter zijn of worden toegekend. Indien de Gemeente in der minne een planschadevergoeding regelt is Exploitant tot vergoeding daarvan slechts gehouden indien en voor zover hij daar schriftelijk mee heeft ingestemd.
- e. Exploitant is bekend dat binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de herziening van de planologische maatregel aanspraak gemaakt kan worden op planschade door belanghebbenden.
- f. De kosten voor de (voorbereidende) administratieve afhandeling van de planschade zijn voor rekening van Exploitant.

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



B. Verklaren voor de slotbepalingen het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 6. Planologische maatregelen

Exploitant draagt voor eigen rekening zorg voor het (laten) opstellen van de herziening van de planologische maatregel, inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken. Alle benodigde stukken dienen gedigitaliseerd, conform de IMRO codering, te worden aangeleverd en moeten voldoen aan de eisen die de Gemeente daaraan stelt ingevolge relevante wet- en regelgeving en het gemeentelijke handboek en handreikingen. De Gemeente draagt zorg voor toetsing van de aangeleverde stukken en het in procedure brengen ervan. De Gemeente draagt ook zorg voor de afhandeling van eventuele zienswijzen, beroepen en planschadeverzoeken.

Artikel 7. Overleg en (ontbindende) voorwaarden

- a. Deze anterieure overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat voor de realisering van het beoogde bouwplan binnen vijf jaar na het aangaan van deze anterieure overeenkomst een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en eventueel andere benodigde activiteiten wordt aangevraagd en verleend.
- b. Deze anterieure overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat voor de realisering van het beoogde bouwplan binnen vijf jaar na het aangaan van deze anterieure overeenkomst geen Omgevingsvergunning kan worden afgegeven als gevolg van bezwaren en/of beroepen in het kader van de vereiste planologische maatregel. Partijen zijn gehouden alvorens een beroep te doen op deze ontbindende voorwaarde in constructief overleg met elkaar te treden over de omstandigheden die hebben geleid tot een beroep op deze voorwaarde of om alsnog de mogelijkheden te onderzoeken het Bouwprogramma zoveel mogelijk in de overeengekomen omvang te realiseren. Indien Partijen gezamenlijk hebben vastgesteld dat minder dan drie van de vijf patiowoningen uit het oorspronkelijk Bouwprogramma kunnen worden gerealiseerd, zijn zij gerechtigd een beroep te doen op eerste volzin van deze bepaling. Partijen komen overeen dat het overleg voor een maximale periode van 1 jaar wordt aangegaan.
- c. Indien door een van Partijen een beroep als bedoeld in lid b wordt gedaan op deze ontbindende voorwaarde en de periode van één jaar is verstreken, dan wordt onderhavige anterieure overeenkomst ontbonden en zijn Partijen daarmee over en weer uit hun verplichtingen uit deze anterieure overeenkomst ontslagen. Partijen hebben dan uit dien hoofde niets meer van elkander te vorderen met uitzondering van hetgeen in artikel 4 is bepaald, onder welke titel dan ook, schadevergoeding daaronder begrepen.

Artikel 8. Voorzienbaarheid met termijnen

- a. Exploitant is er mee bekend dat de Gemeente Sittard-Geleen een kwalitatieve opgave heeft in de volkshuisvesting omdat de vraag naar woningen (zowel op de lange als de korte termijn) en het aanbod niet goed op elkaar aansluiten. Daarom is in de door de raad

Paraaf Gemeente

paraaf Exploitant

vastgestelde Structuurvisie Zuid-Limburg vastgesteld op 9 november 2016 opgenomen dat de kwaliteit en het juiste type van woningbouwplannen leidend is. Om te voorkomen dat planologische woningbouw mogelijkheden ongebruikt blijven, is van belang dat woningbouwplannen zo snel als mogelijk worden gerealiseerd nadat ze planologisch geregeld zijn. De Gemeente heeft daarom de mogelijkheid om vigerende bouwtitels weg te bestemmen middels het creëren van voorzienbaarheid. Daartoe kan ook de bouwtitel van de Exploitant worden gerekend nadat deze planologisch is geregeld. Het is dan ook in het belang van de Exploitant om de aangevraagde bouwtitel zo snel mogelijk nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is te realiseren omdat hij anders het risico loopt dat de bouwtitel op termijn weer wordt wegbestemd dan wel dat de vergunning wordt ingetrokken, nadat de daartoe geëigende procedure is gevolgd. Op die manier wordt voorkomen dat vigerende bouw mogelijkheden onnodig volkshuisvestelijke ruimte inneemt.

- b. Exploitant dient, binnen één jaar na het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen ter realisatie van het plan.
- c. Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid b zal Exploitant gestart zijn met de bouw.
- d. In het kader van lid a, b, en c wordt aangegeven dat wanneer de termijnen zoals bedoeld in lid b en /of lid c is verstreken de gemeente binnen haar wettelijke kaders de omgevingsvergunning zal intrekken.

Artikel 9. Overige bijzondere bepalingen

- a. Alle ingebrekestellingen, ontbindingsverklaringen die op basis van deze anterieure overeenkomst plaatsvinden en/of moeten worden ingesteld, geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploit. Andere correspondentie gaat via e-mail of reguliere post.
- b. Deze anterieure overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sittard-Geleen. Na goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders zal ondertekening plaatsvinden door Exploitant en vervolgens door de Gemeente.
- c. Exploitant kan aantoonbaar maken dat hij een omgevingsdialoog heeft gevoerd ten behoeve van de realisatie van het Plan.

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



Artikel 10. Overdracht rechten en plichten

De Exploitant is niet gerechtigd uit de anterieure overeenkomst voortvloeiende contractpositie en rechten zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente aan een derde over te dragen, te vervreemden of te bezwaren.

Artikel 11. Geheimhouding

- a. Behoudens het bepaalde in de Wet openbaarheid overheid en artikel 12 van deze overeenkomst verplichten Partijen zich over en weer tot geheimhouding van al hetgeen hen in verband met de uitvoering van de anterieure overeenkomst aan informatie wordt verschaft.
- b. Partijen zullen deze informatie slechts gebruiken in het kader van de uitvoering van deze anterieure overeenkomst. Dit betekent onder andere dat zij informatie niet aan derden zullen verstrekken, openbaar maken of voor commerciële doeleinden zullen gebruiken.

Artikel 12. Publicatie

Partijen zijn ermee bekend dat binnen twee weken na ondertekening door beide Partijen van deze anterieure overeenkomst een zakelijke beschrijving voorzien van de kadastrale gegevens (digitaal) gepubliceerd wordt, conform artikel 6.12 lid 2 en artikel 6.24 lid 3 van de Wro.

Artikel 13. Toepasselijk recht

Op deze anterieure overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 14. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze anterieure overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze anterieure overeenkomst tussen de Partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn daaronder mede begrepen die welke slechts door een der Partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan een bevoegde rechter.

Artikel 15. Einde van deze overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het bouwplan te realiseren.

Paraaf Gemeente



paraaf Exploitant



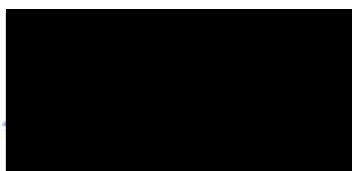
- b. De overeenkomst eindigt doordat het Plan overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien;
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen zoals vermeld in artikel 7.

Bijlagen:

- 1. Uittreksel Kamer van Koophandel
- 2. Uittreksel kadastrale gegevens percelen
- 3. Plan- en exploitatiegebied
- 4. Specificatie plankosten Gemeente Sittard-Geleen

Aldus overeengekomen te Sittard-Geleen,

d.d 08-11-2022



Gemeente Sittard-Geleen,

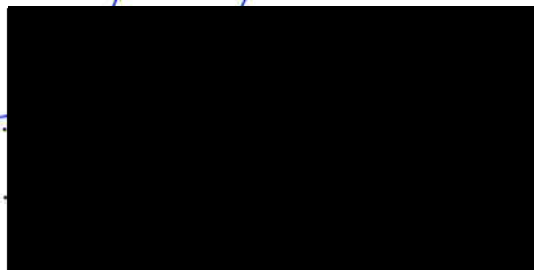
voor deze,

mw. mr. L. Delahaije

d.d. 22-03-2023

De Exploitant

voor deze,



Paraaf Gemeente

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Gemeente.

paraaf Exploitant

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Exploitant.