

Ontwikkelingsovereenkomst

Verplaatsen agrarisch bouwperceel Schoolweg 10/10a naar Westerveldweg ong.

PARTIJEN

Gemeente Dalfsen, Raadhuisstraat 1 in Dalfsen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. H.C.P. Noten, burgemeester, hierna te noemen '**gemeente**'

en

Mts Huisman vertegenwoordigd door de heer A. Huisman geboren 4 februari 1954 te Dalfsen en wonende aan de Veldhoeveweg 1, 7722 SM te Dalfsen, hierna te noemen '**rechthebbende A**'.

en

Mts. Bremmer vertegenwoordigd door de heer W. Bremmer geboren op 4 november 1941 in **geboorteplaats**, hierna te noemen '**rechthebbenden B**'.

Hierna gezamenlijk te noemen '**de partijen**'

GEZIEN:

- het verzoek van 16 juli 2014 van rechthebbende A voor wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, om mee te werken aan verplaatsing van het agrarische bouwperceel van de Schoolweg 10/10a in Dalfsen naar de Westerveldweg ong. (kadastraal gemeente Dalfsen, sectie W nr. 83) om daar een legkippenbedrijf te realiseren (bijlage A);
- het verzoek in strijd is met het bestemmingsplan waardoor hieraan niet meegewerkt kan worden, tenzij het College van burgemeester en wethouders van Dalfsen in principe bereid is voor het verzoek een planologische procedure te starten;
- Het college op 7 februari 2008 al in principe heeft ingestemd met de vestiging van het legkippenbedrijf aan de Westerveldweg. De 16^e wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen, Westerveldweg (mts. Huisman) hiervoor in procedure is gebracht welke echter door uitspraken van de Raad van State van 9 maart 2012 en 27 december 2012 geschorst en vernietigt is;
- Met het nieuwe verzoek de oorspronkelijke aanvraag bouwvergunning voor het legkippenbedrijf aan de Westerveldweg van 26 september 2010 is ingetrokken;
- Voor het legkippenbedrijf aan de Westerveldweg ong. een milieuvergunning en natuurbeschermingswet vergunning zijn verleend en die onherroepelijk zijn;
- het College van burgemeester en wethouders in principe mee wil werken aan het nieuwe verzoek om wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken onder de voorwaarden dat;
 - er voor de inrichting van het perceel en het vergoeden van eventuele planschade met rechthebbende afspraken moeten worden gemaakt;
 - de percelen landschappelijk worden ingepast en deze inpassing in stand wordt gehouden conform de inrichtingsplannen (Bijlage B en C);
 - de milieuvergunning van de vleeskalverhouderij aan de Schoolweg 10/10a wordt ingetrokken;
 - de aangegeven bedrijfsbebouwing op het erf Schoolweg 10/10a wordt gesaneerd;
 - de bestaande woningen op het perceel Schoolweg 10/10a de woonbestemming krijgen;
- deze overeenkomst is bedoeld om afspraken schriftelijk vast te leggen.

KOMEN OVEREEN DAT:

ARTIKEL 1 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

1. Na ondertekening van deze overeenkomst start de gemeente met de werkzaamheden voor de uitvoering van de overeenkomst.
2. De gemeente houdt bij de nakoming van wat in lid 1 is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke orderingsprocedures. Dit houdt in dat er van de kant van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming is, als het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente bezwaren van derden gegrond vindt, nalaat rechtshandelingen te verrichten, of publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in de lijn liggen van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project;
3. De gemeente maakt nadrukkelijk het voorbehoud dat andere overheidsinstanties bezwaren kunnen hebben tegen het plan en kunnen besluiten niet mee te werken of niet in te stemmen met de nieuwe situatie;
4. De gemeente doet zijn best, de voor uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen te verlenen. Dit geldt alleen voor zover de aanvraag ontvankelijk en volledig is, de gemeente bevoegd gezag is en als verplichtingen uit geldende wet- en regelgeving van hogere of andere overheden dit niet belemmeren.

ARTIKEL 2 INRICHTING VAN DE PERCELEN

1. Rechthebbende A is verplicht om de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de herinrichting van het erf te realiseren aan de Schoolweg 10/10a zoals is aangegeven in het sloop en beplantingsplan Schoolweg 10/10a (Bijlage B en C);
2. Rechthebbende B stemt in met uitvoering van het verzoek tot verplaatsing van het agrarisch bouwperceel, de volgens lid 1 van dit artikel benodigde, intrekking van de milieuvergunning sloop en herinrichting op zijn gronden zorgt voor de instandhouding van de inrichting van de nieuwe erfinrichting en erfbeplanting gedurende minimaal 10 jaar;
3. Rechthebbende A is verplicht voor het aanvragen van een omgevingsvergunning (onderdeel bouwen voor het legkippenbedrijf aan de Westerveldweg ong. zorg te dragen dat er een melding voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel aan de Schoolweg 10/10a is geaccepteerd en de milieuvergunning voor het perceel Schoolweg 10/10a is ingetrokken op dit perceel;
4. Rechthebbende A is verplicht het legkippenbedrijf aan de Westerveldweg ong. in te richten en uit te voeren volgen het inrichtingsplan in Bijlage D en de erfbeplanting minimaal tien jaar in stand houden.
5. Rechthebbende A het legkippenbedrijf aan de Westerveldweg ong. pas in gebruik neemt op het moment dat voldaan is uit de in dit artikel opgenomen sloop, herinrichting en intrekking van de milieuvergunning voor het perceel Schoolweg 10/10a en de erfbeplanting op het perceel Westerveldweg ong. gerealiseerd is.

ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN RECHTHEBBENDEN

1. Volgens deze overeenkomst betaalt rechthebbende A aan de gemeente:
 - a. de voor vergoeding in aanmerking komende schade als gevolg van de planologische maatregel als bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade);
 - b. kosten voor de aanleg inrit en aansluiting riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken De kosten voor de door de gemeente uit te voeren werkzaamheden, moeten voldaan zijn op het moment dat de werkzaamheden worden uitgevoerd.Bovengenoemde kosten zoals genoemd onder a en b, worden rechtstreeks doorberekend of via afzonderlijke legesnota's in rekening gebracht. Dit geldt ook voor andere leges dan in deze overeenkomst genoemd.
2. Rechthebbende A is verplicht alle redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente of derden door de realisering van de woning schade lijden.
3. Schade aan gemeente-eigendommen, ontstaan tijdens de bouw van de woning moeten door rechthebbenden worden vergoed.
4. Rechthebbende A vergoedt de gemeente voor aanspraken van derden in welke vorm dan ook, die mogelijk ontstaan tijdens de bouw. Schade die door de gemeente aan derden moet worden vergoed zal door de gemeente bij rechthebbende A in rekening worden gebracht. Als voorbeeld wordt hier genoemd planschade op basis van artikel 6.1 Wro (zie hierna: artikel 3 lid 1 en artikel 4).

5. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de schade die rechthebbende A en/of B door de bouw van het legkippenbedrijf aan de Westerveldweg ong. of de sloop aan de Schoolweg 10/10a lijdt, tenzij sprake is van opzet of grove schuld die te wijten is aan de gemeente.
6. Rechthebbende A is verplicht bovengrondse afvoer van hemelwater op eigen perceel te realiseren vanaf alle opstallen. Een noodoverloop is na overleg met de gemeente eventueel bespreekbaar. Voordat geloosd mag worden geldt een bergingseis van 20 mm per m² verhard oppervlak.
7. Werkzaamheden van openbaar nut, zoals bijvoorbeeld kabels en leidingen, moeten worden toegestaan.
8. Na ondertekening van deze overeenkomst start rechthebbende A met de werkzaamheden voor de uitvoering van deze overeenkomst.
9. Rechthebbende A en/of B volgens de geldende wet- en regelgeving de voor uitvoering van deze overeenkomst noodzakelijke vergunningen aan danwel verzoekt om intrekking daarvan.

Artikel 4 VERHAAL VAN PLANSCHADEKOSTEN

1. Voor de door rechthebbende A gevraagde is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hierdoor kan er schade ontstaan, zoals staat in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) door het sluiten van deze overeenkomst. Omdat de gemeente geen inkomsten heeft uit dit bestemmingsplan om deze schade te vergoeden, is de uitvoering van de het bestemmingsplan financieel voor de gemeente niet zeker.
2. Alleen als rechthebbende A voor verklaart om de eventuele planschadevergoedingen van de benodigde herziening van het bestemmingsplan helemaal aan de gemeente te betalen, zijn de kosten gedekt en wil de gemeente de gevraagde herziening in procedure brengen.
3. Rechthebbende A krijgt schriftelijk bericht van de gemeente als er een aanvraag voor planschadevergoeding binnen komt voor de herziening van het bestemmingsplan die door rechthebbende A is gevraagd. Volgens artikel 6.4a Wro zijn rechthebbenden belanghebbende bij een besluit van de gemeente over deze planschade aanvraag. De gemeente betreft rechthebbende A bij de behandeling van zo'n aanvraag zoals staat in de procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade (bijlage D).
4. Rechthebbende A is verplicht om het totale bedrag van de planschade te betalen aan de gemeente als deze planschade komt door de herziening van het bestemmingsplan die door rechthebbende A voor de Westerveldweg ong. en de Schoolweg 10/10a is gevraagd en als dit bedrag niet meer door een uitspraak van de rechter anders kan worden.
5. Als er een bedrag aan planschade wordt toegekend geeft de gemeente dit schriftelijk door. Dit bedrag kan dan niet meer veranderen door een uitspraak van de rechter. Rechthebbende A verplicht dit bedrag, rekening houdend met het bepaalde in lid 4, binnen twee weken na deze mededeling door de gemeente over te maken aan de gemeente op bankrekeningnummer 28.50.92.731 bij de Bank Nederlandse Gemeenten ten name van de gemeente Dalfsen onder vermelding van "planschadekosten Westerveldweg - Schoolweg 10".

ARTIKEL 5 BOETE

Als rechthebbende A onder algemene of bijzondere titel, na in gebreke te zijn gesteld, na veertien dagen (één of meer van) de in deze opgenomen verplichtingen niet heeft nagekomen, verliest hij per geconstateerde overtreding aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van €100.000,-- De gemeente kan altijd nakoming vorderen.

ARTIKEL 6 ONTBINDING OVEREENKOMST

1. Deze overeenkomst wordt ontbonden zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de betreffende bestemmingsplan buiten toedoen van de gemeente niet in werking zal treden of als rechthebbenden hun verplichtingen niet nakomen.
2. De overeenkomst wordt niet ontbonden als rechthebbende A de planschade niet aan de gemeente voldoet en/of de boete niet betaalt volgens artikel 3 lid 1 onder a en artikel 4 en 5.
3. Partijen komen overeen dat de gemaakte kosten net als de eventueel uit de ontbinding van deze overeenkomst voortvloeiende schade, voor elke partij geheel voor eigen rekening zijn.

ARTIKEL 7 FLEXIBILITEIT OVEREENKOMST

Afwijking van deze overeenkomst mag alleen, als partijen het daarover schriftelijk eens zijn.

ARTIKEL 8 OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Er is schriftelijke toestemming nodig van de gemeente voor overdracht van rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst. De gemeente verleent alleen toestemming, als de rechtsopvolger zich aan dezelfde rechten en/of verplichtingen houdt als rechthebbenden. De gemeente kan als zij dat nodig vindt aanvullende voorwaarden opleggen (bijvoorbeeld een zekerheidsstelling) aan de rechtsopvolger.

ARTIKEL 9 GESCHILLENREGELING

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en in geschillen tussen partijen wordt beslist door de bevoegde rechter in het arrondissement waar de gemeente ligt.

ARTIKEL 10 ONTBINDING OVEREENKOMST APRIL 2011

Met het tekenen van deze overeenkomst wordt de "ontwikkelingsovereenkomst plannen Westerveldweg (combinatie met Veldhoeveweg 1)", zoals getekend door gemeente op 7 april 2011 en door rechthebbende A op 18 april 2011, ontbonden;

ARTIKEL 11 BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn geheel onderdeel van deze overeenkomst:

- A. Het verzoek van 16 juli 2014;
- B. Het sloop en inrichtingsplan Schoolweg 10/10a
- C. Het inrichtingsplan en gevelplan Westerveldweg ong.;
- D. Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, gemeente Dalfsen;

Dalfsen, ... september 2014

Ondertekening namens rechthebbende A:

Ondertekening namens de gemeente

Datum:

Dalfsen:

Datum:

.....
A. Huisman

.....
Burgemeester, drs. H.C.P. Noten

Ondertekening namens rechthebbende B:

Datum:

.....
W. Bremmer