

ANTICIPATIEOVEREENKOMST

Projectbesluit woningbouw Spelderholt

Gemeente Apeldoorn

Definitief, september 2011

De ondergetekenden:

1. **de gemeente Apeldoorn**, te dezen vertegenwoordigd door de heer drs. D. Lacroix, hoofd van de afdeling Grondzaken a.i. van de dienst ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Apeldoorn, te dezen, onder voorbehoud van bekrachtiging door het college van burgemeester en wethouders, handelende voor en namens de gemeente Apeldoorn, hierna te noemen: "de gemeente"

en

2. **de besloten vennootschap Tergouw Holding B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende aan Oude Groenestraat 6, 6678 MB te Oosterhout, KvK-nummer 10019208, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, mevrouw M.W. Greveling – van Tergouw, hierna te noemen: "Riant";

De gemeente en Riant hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

In aanmerking nemende dat:

- I. Riant (de exploitatie van) haar huidige manege aan de Bruggelerweg 4 te Beekbergen naar het gebied Spelderholt (verder; Plangebied) wenst te verplaatsen, alsmede woningbouw wenst te ontwikkelen in het projectgebied;
- II. Riant zich eind 2005 heeft gewend tot de gemeente met de vraag onder welke omstandigheden de gemeente bereid kan worden gevonden om aan een stedenbouwkundige (her)ontwikkeling van het gebied Spelderholt haar medewerking te verlenen;
- III. Op 9 juli 2009, ten behoeve van de realisering van het in aanmerking I genoemde plan, door de raad van de gemeente Apeldoorn het bestemmingsplan Riant-Spelderholt is vastgesteld;
- IV. De gemeente bereid is zich in te spannen en toepassing te geven aan het in de Wet ruimtelijke ordening (Wro oud) geboden instrumentarium om vooruitlopende op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Riant-Spelderholt haar medewerking te geven aan het volgen van een projectbesluitprocedure en voornemens is tot het verlenen van een projectbesluit) als bedoeld in artikel 3.10 Wro), dit ten behoeve van woningbouw (hierna het project);
- V. Met het voeren van een projectbesluitprocedure een juridisch-planologisch kader geboden kan worden voor de reeds op 30 september 2010 ingediende bouwaanvragen (zijnde 13 bouwaanvragen);
- VI. Gemeente en Riant meermalen met elkaar in overleg zijn getreden over de mogelijkheden, randvoorwaarden en uitgangspunten voor het voeren van een projectbesluitprocedure ten behoeve van het project;

- VII. De hoofdlijnen voor de inrichting van het openbaar gebied en de kwalitatieve randvoorwaarden voor de beoogde bebouwing zijn besproken en partijen concluderen dat de planontwikkeling uit planologisch, stedenbouwkundig en financieel oogpunt onder de in deze overeenkomst betrokken voorwaarden doorgang kan vinden;
- VIII. Aan de kwalitatieve uitgangspunten van het bestemmingsplan Riant-Spelderholt, zijnde de sanering van bestaande opstallen van het voormalige pluimvee instituut en de nertsenfokkerij, de verplaatsing van de bestaande manege aan de Bruggelerweg naar het Spelderholt en de aanleg van nieuwe natuur, dient met het voeren van de onderliggende projectbesluitprocedure geen afbreuk te worden gedaan;
- IX. Met betrekking tot de voorgenomen projectbesluitprocedure eveneens meermaals overleg heeft plaatsgevonden met de Provincie Gelderland, die in beginsel een positieve grondhouding heeft ten aanzien van de (her)ontwikkeling;
- X. Riant adviesbureau Arcadis een onderzoek conform de Flora- en Faunawet heeft laten uitvoeren, welke de uitvoerbaarheid van de projectbesluitprocedure voor dit onderdeel bevestigt. Dit is vastgelegd in de rapportages Arcadis "Aanvullend onderzoek ecologie Spelderholt/Riant" van 11/01/2011 en "Mitigatieplan" van 13/09/2011, welke als Bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
- XI. Partijen bij schrijven van 16 november 2005, kenmerk ROW.RJZ/003699282 reeds een aantal (kosten)afspraken zijn aangegaan met betrekking tot de voorgenomen verplaatsing en ontwikkeling, welke bij schrijven van 11 maart 2008 zijn aangevuld met een vaste prijsafpraak ten aanzien van de kosten voor bestemmingsplanontwikkeling;
- XII. Partijen het wenselijk achten om, anticiperend op de beoogde ontwikkeling van het Projectgebied aanvullende afspraken schriftelijk vast te leggen;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities en bijlagen

1.1 College:

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Apeldoorn

1.2 Overeenkomst:

Onderhavige overeenkomst, waarin de gemeente met Riant de voorwaarden overeenkomt met betrekking tot de herontwikkeling van het projectgebied.

1.3 Locatie Bruggelerweg:

De huidige locatie aan de Bruggelerweg van waaruit Riant haar manege exploiteert.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Riant:



1.4 Locatie Spelderholt:

De nieuwe locatie in het park Spelderholt van waaruit Riant in de toekomst haar manege zal exploiteren en waarbinnen het Projectgebied ten behoeve van de woningen is gelegen.

1.5 (Her)ontwikkeling:

Het geheel van ingrepen, maatregelen, investeringen en bouwopgaven binnen het gebied dat in het kader van deze overeenkomst, danwel daaruit voortvloeiende afspraken, kan worden geïnitieerd en door of vanwege Partijen in een volgende planfase in het kader van een daartoe strekkende overeenkomst kan worden uitgevoerd.

1.6 Inrichtingsplan:

Het document dat de ruimtelijke opzet van de Locatie Spelderholt, het landschapsontwerp, de inrichting en de eigendomsverhoudingen bevat met betrekking tot het projectgebied, welke als Bijlage 2 (Impressies landgoed Riant te Beekbergen) aan deze overeenkomst is gehecht.

1.7 Projectgebied:

Het gebied Spelderholt, zoals nader is aangegeven op de tekening, welke als Bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

1.8 Raad:

De raad van de gemeente Apeldoorn

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Partijen gaan een overeenkomst aan die tot doel heeft de voorwaarden waaronder de projectbesluitprocedure voor woningbouw in het Projectgebied wordt gevoerd, vast te leggen.

Artikel 3 Voorwaarden en uitgangspunten

3.1 Ten aanzien van het doel zoals bedoeld in artikel 2 gelden voor Riant de navolgende voorwaarden:

- a. Het inrichten en "om niet" overdragen van (toekomstig) openbaar gebied door Riant aan de gemeente zoals vastgelegd in het bijgevoegde Inrichtingsplan en overeenkomstig een door de gemeente schriftelijk goed te keuren ontwerp en bestek met bijbehorende tekeningen. Uitvoering geschiedt onder toetsend "toezicht" van de gemeente, waarbij de werkzaamheden ten aanzien van de verwezenlijking van de openbare ruimte onder de hierboven genoemde voorwaarden en voorafgaand aan de overdracht voor rekening van Riant geschiedt. Onder deze kosten worden mede de gemeentelijke uitvoeringskosten van het toezicht verstaan. De uitgangspunten met betrekking tot urenbesteding en hoogte uurtarief zullen vooraf worden vastgelegd in de vervolgovereenkomst zoals omschreven in artikel 9.2. Hierbij zal Riant de werkzaamheden ten aanzien van de openbare ruimte in overeenstemming met de Apeldoornse aanbestedingsregelgeving uitvoeren, dan wel in het kader van eerder genoemde vervolgovereenkomst verzoeken om vrijstelling van deze regelgeving;



- b. Zich in te spannen tot het verplaatsen van de manege op de Locatie Bruggelerweg naar het projectgebied Locatie Spelderholt, het herinrichten (waaronder sloop oude manege en de sanering van bestaande opstallen van het voormalige pluimvee instituut en de nertsenfokkerij) van de Locatie Bruggelerweg tot deels natuurgebied en deels woongebied en het deels herinrichten van de Locatie Spelderholt tot manegegebied. Zodra een onherroepelijk juridisch-planologisch kader de verplaatsing van de manege mogelijk maakt dient voornoemde inspanningsverplichting als een resultaatsverplichting te worden aangemerkt;
- c. Verplichting tot het herinrichten (waaronder sanering van bestaande opstallen van het voormalige pluimvee instituut en de nertsenfokkerij) van de Locatie Spelderholt tot natuur- en woongebied overeenkomstig de in het Inrichtingsplan beschreven uitgangspunten, zodra een juridisch kader deze uitvoering juridisch-planologisch mogelijk maakt;
- d. Eventuele planschadeclaims als gevolg van de herontwikkeling van het projectgebied (en voortkomende uit het projectbesluit en/of het bestemmingsplan welke het juridisch-planologisch kader voor het project vormt) worden volledig afgewenteld op Riant. Riant 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 overeenkomst in gang gezette projectbesluitprocedure c.q verleende projectbesluit te vergoeden.

3.2 Ten aanzien van het doel zoals bedoeld in artikel 2 gelden thans voor de gemeente de navolgende uitgangspunten:

- a. Een voor de gemeente budgettair neutrale uitvoering van de beoogde ontwikkeling;
- b. De gemeente handelt bij de uitvoering van deze overeenkomst conform de haar toekomende wettelijke bevoegdheden.

Artikel 4 Tussentijdse beëindiging

De gemeente is gerechtigd de onderhavige overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekende brief te ontbinden, wanneer Riant in staat van faillissement geraakt, surséance van betaling vraagt, wordt ontbonden dan wel wanneer executoriaal beslag op de gronden en/of opstallen in het projectgebied wordt gelegd.

Artikel 5 Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder de onderhavige overeenkomst is gesloten zodanige wijzigingen ondergaan, dat van Partijen of één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat de onderhavige overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk wordt nagekomen of kan worden nagekomen, heeft de meest gereede partij het recht van de andere partij te verlangen dat Partijen een ontbindingsovereenkomst sluiten.



Artikel 6 Kettingbeding

Het bepaalde in de artikelen vorengaand geldt mutatis mutandis voor een rechtverkrijgende van de in het projectgebied gelegen gronden, die op zijn beurt wenst te vervreemden en/of te bezwaren. Indien Riant zijn gronden geheel of gedeeltelijk zou verkopen dan verplicht de Riant en zijn rechtsopvolgers de zich bij deze in de overeenkomst vastgelegde verplichtingen jegens de gemeente Apeldoorn, onder gelijk beding aan de nieuwe eigenaars rechtsopvolgers/ zakelijk gerechtigden (verkrijgers) op te leggen en in verband daarmee om het bepaalde in deze overeenkomst in de akte van overdracht of verlening van het zakelijke recht woordelijk op te nemen.

Artikel 7 Vertrouwelijkheid

Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze overeenkomst verkrijgen aangaande het onderzoek of de wederpartij bij deze overeenkomst. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.

Artikel 8 Bijzondere positie gemeente

- 8.1 De gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid al datgene doen wat in redelijkheid en billijkheid van haar kan worden verlangd om tot een verantwoord en aanvaardbare ontwikkeling te komen. Riant realiseert zich dat de gemeente in het kader van de totstandkoming van (nieuwbouw)projecten ook als overheid optreedt. Zij is bekend met en aanvaardt deze bijzondere positie van de gemeente als overheid.
- 8.2 De gemeente behoudt bij de nakoming van deze overeenkomst dan ook volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als overheid, zoals ten aanzien van de ruimtelijke orderingsprocedure, bouwaanvragen en dergelijke.
- 8.3 Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst.

Artikel 9 Slotbepalingen

- 9.1 Deze overeenkomst is aanvullend op de afspraken van 16 november 2005. Indien bepalingen in deze Overeenkomst afwijken van de afspraken van 16 november 2005, prevaleert deze Overeenkomst.
- 9.2 Artikel 3 van de overeenkomst zal nader worden uitgewerkt in een door Partijen op te stellen vervolgovereenkomst. Partijen zijn voornemens hier uitvoering aan te geven



op het moment dat eerder genoemde bouwvergunningen in werking zijn getreden en resulteren in een bruikbare bouwtitel.

9.3 De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe door partijen mede geparafeerd:

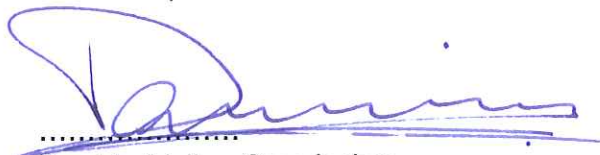
1. Situatietekening Projectbesluit Spelderholt Beekbergen Woningbouw, behorende bij de procedure projectbesluit.
2. Inrichtingsplan Impressies landgoed Riant te Beekbergen (versie september 2011)
3. Rapportage Arcadis "Aanvullend onderzoek ecologie Spelderholt/Riant" van 11/01/2011 en rapportage Arcadis "Mitigatieplan" van 13/09/2011

Aldus overeengekomen te Apeldoorn,

d.d. 3/9/..... 2011

Gemeente Apeldoorn,

voor deze,



Hoofd afdeling Grondzaken

d.d. 28-09-..... 2011

Riant

voor deze,



