



PLANSCHADE - OVEREENKOMST
Zaaknummer ZT-2023-001194
“Gravendijk 6 Albergen”

De ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Tubbergen, zetelend te Tubbergen, kantoorhoudende aan het Raadhuisplein 1 aldaar, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2e daartoe ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de Gemeente Tubbergen,

hierna te noemen: **"Gemeente"**;

en

2. Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, Rijnstraat 8, 2515 XP, Den Haag, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Kapteijns, lid en plv. voorzitter bestuur COA;

hierna te noemen: **"Initiatiefnemer"**,

Ondergetekenden sub 1. en 2. hierna gezamenlijk te noemen: **"Partijen"**;

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

1. Initiatiefnemer voornemens is het terrein, plaatselijk gelegen Gravendijk 6 in Albergen, kadastraal bekend Gemeente Tubbergen, sectie H, perceelsnummer 8195, ter grootte van ca. 10.440 m² tot ontwikkeling te brengen ten behoeve van het vergroten van een schoorsteen;
2. de adviseurs van de Gemeente met Initiatiefnemer overleg hebben gevoerd over de concretisering van de plannen;
3. Initiatiefnemer het project voor eigen rekening en risico ontwikkelt met inachtneming van de in de publiekrechtelijke besluiten gestelde voorwaarden en de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen;
4. Initiatiefnemer verklaard heeft tegemoet te komen aan de door Gemeente verlangde wensen, zoals die zijn vastgelegd in deze overeenkomst;
5. Initiatiefnemer de Gemeente heeft verzocht om ten behoeve van de verwezenlijking van zijn verzoek het planologisch regime te wijzigen;
6. het verzoek in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Tubbergen Buitengebied 2016 (Veegplan)' en dat het verzoek geweigerd behoort te worden, tenzij het gemeentebestuur van Tubbergen bereid is om voor het verzoek een planologische procedure te volgen;
7. de Gemeente pas kan besluiten tot een wijziging van het planologisch regime als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening en voldaan wordt aan de wettelijke vereisten;
8. tot de planologische belangen behoren de economische uitvoerbaarheid van het verzoek;
9. de economische uitvoerbaarheid in het gedrang komt, indien als gevolg van de uitvoering van het verzoek planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt veroorzaakt danwel nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet

bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1, eerste lid, van de Omgevingswet, welke direct het gevolg is van project, waardoor derden financieel worden benadeeld;

- 10. om die reden de gevraagde medewerking geweigerd behoort te worden, tenzij dit bezwaar kan worden opgeheven doordat Initiatiefnemer bereid is voor de hiervoor genoemde schade garant te staan;
- 11. het college van burgemeester en wethouders in beginsel onder voorwaarden bereid is om planologisch medewerking te verlenen aan het project van Initiatiefnemer;
- 12. de verantwoordelijkheid voor het laten uitvoeren van een planschaderisicoanalyse bij Initiatiefnemer ligt;
- 13. Initiatiefnemer ermee bekend is dat de publiekrechtelijke taak en verantwoordelijkheid van de Gemeente jegens bestaande en toekomstige eigenaren/gebruikers en andere belanghebbenden onverlet blijft;
- 14. Partijen de afspraken over bovenbedoeld project geheel vrijwillig schriftelijk in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Paragraaf 1 Definities en doel overeenkomst

Definities

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. Aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade;
- b. Gemeente: de gemeente Tubbergen of haar rechtsopvolger.
- c. Planologische maatregel: de planologische medewerking die voor de realisering van dit Project wordt verleend via een omgevingsvergunning voor o.a. de activiteit planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- d. Planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- e. Nadeelcompensatie: nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1, eerste lid, van de Omgevingswet;
- f. Project: de ontwikkeling dan wel realisatie van het project als omschreven in artikel ‘doel van deze overeenkomst’.

Doel van deze overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is om afspraken vast te leggen over het verhaal van planschade door de Gemeente op Initiatiefnemer voor de ontwikkeling van een grotere schoorsteen aan de Gravendijk 6 in Albergen: hierna te noemen: het project.

Paragraaf 2 Planologische procedures

Publiekrechtelijke procedures

- a. De Gemeente zal, met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden (bijvoorbeeld bij zienswijzen en in bezwaar- en/of beroepsprocedures), zich inspannen om te komen tot de vaststelling of verlening van de planologische maatregel onder de voorwaarde dat Initiatiefnemer de ingevolge de bepalingen van deze overeenkomst op haar rustende verplichtingen stipt en tijdig naleeft.
- b. De Gemeente zal zich inspannen – voor zover haar bevoegdheid zich uitstrekt – om te bewerkstelligen dat Initiatiefnemer steeds tijdig zal kunnen beschikken over de, voor de uitvoering van het project, benodigde beschikkingen, toestemmingen en gronden voor zover zulks geen strijd oplevert met de wettelijke voorschriften en het algemeen belang.
- c. In geval derden bedenkingen mochten inbrengen tegen besluiten welke relevant zijn voor deze overeenkomst of daartegen bezwaar en beroep mochten instellen of verzoeken om een voorlopige voorziening dan wel andere rechtsmiddelen mochten aanwenden, zal de Gemeente de Initiatiefnemer daarvan op de hoogte stellen en zullen Partijen overleg plegen omtrent deze gebeurtenissen. Partijen zullen pogen de mogelijke vertraging en/of schade uit bovengenoemde acties te beperken.
- d. De Gemeente houdt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen of aanwijzingen van hogere overheden, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel of het vaststellen dan wel verlenen van de planologische maatregel alsnog te weigeren.

- e. Deze en overige verplichtingen van de Gemeente uit deze overeenkomst kunnen niet verder strekken dan het publiekrecht toelaat. De gemeente is – uitgaande van de deugdelijke nakoming van haar inspanningsverbintenis – uitdrukkelijk op generlei wijze aansprakelijk voor eventuele schade die het gevolg is van deze beperking, waaronder is begrepen het recht van derden. Denk bijvoorbeeld aan het aanbrengen van wijzigingen in de gevraagde Planologische maatregel of het alsnog weigeren deze maatregel te treffen, het niet verkrijgen van goedkeuringen van andere bestuursorganen en het niet kunnen beschikken over bruikbare vergunningen/ontheffingen/meldingen of gronden voor activiteiten ten gevolge van inspraak, zienswijzen, bezwaar- en beroepsprocedures.
- f. Indien de Gemeente in het kader van tegen het Project van Initiatiefnemer gerezen bezwaren de ondersteuning behoeft door externe adviseurs, zal Initiatiefnemer de daarin verbonden kosten voor de Gemeente aan haar vergoeden, een en ander op basis van de desbetreffende declaraties van die adviseurs.

Omgevingswet

- a. Naar verwachting treedt in 2024 de Omgevingswet inwerking. Als deze wet inwerking is getreden is voor het Project van Initiatiefnemer het volgende van belang.
- b. Alleen indien vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp-bestemmingsplan of een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage is gelegd, blijft ingevolge artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan of het wijzigingsplan van kracht wordt.
- c. Om de Wet ruimtelijke ordening te kunnen blijven toepassen dient uiterlijk vóór de inwerkingtreding een ontwerp-bestemmingsplan of een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage zijn gelegd. Gelet op voorbereidingswerkzaamheden van de Gemeente betekent dit dat uiterlijk op 30 september 2023 een ontwerp-bestemmingsplanplan of een ontwerp-wijzigingsplan bij de Gemeente moet zijn aangeleverd, welke inhoudelijk voldoet aan hetgeen is omschreven in paragraaf 2 in artikel 'Planologische maatregel' van deze overeenkomst.
- d. Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft ingevolge artikel 4.3 van de Invoeringswet het oude recht van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is.
- e. Indien de Omgevingswet inwerking is getreden en er wordt nadien een ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd of nadien een omgevingsvergunning aangevraagd om buitenplans af te wijken van het omgevingsplan, dan is de Omgevingswet van toepassing. Dat betekent dat het ontwerp-omgevingsplan danwel de aanvraag omgevingsvergunning als vorenbedoeld moet voldoen aan de inhoudelijke en procedurele vereisten die de Omgevingswet daaraan stelt en de meest recente planologische en stedenbouwkundige inzichten bij de Gemeente en aan uitgangspunten van deze overeenkomst.
- f. Indien voor het Project een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om buitenplanse af te wijken van het omgevingsplan, maken Partijen aanvullende afspraken over het stellen van (financiële) zekerheden en garantiestellingen omtrent het Project zelf en de uit het Project voortvloeiende verplichtingen omtrent sloop, investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, beëindigen van een bepaald gebruik, etc. vanwege de gevolgen voor de fysieke leefomgeving met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 3 Verhaal planschade

Planschade

- a. Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente te allen tijde voor alle tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, welke direct het gevolg is van de planologische maatregel die ten behoeve van het project op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld.

- b. De Gemeente zal Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit de wijziging van het planologisch regime ten gevolge van het project. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de beoordeling van zo'n aanvraag betrekken op een wijze zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening voor planschade.
- c. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade, die voortvloeit uit het project, het bedrag schriftelijk aan Initiatiefnemer meedelen. Initiatiefnemer verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling van de Gemeente in voornoemde zin over te maken binnen een termijn van twee weken na bekendmaking van die mededeling door storting op rekeningnummer 5.1.5 ten name van de Gemeente Tubbergen onder vermelding van planschadekosten "Vergroten schoorsteen aan de Gravendijk 6 in Albergen" .
- d. Indien het vastgestelde bedrag van planschade afwijkt van het onherroepelijk bedrag van planschade, wordt deze na het onherroepelijk worden ervan verrekend. Het saldo dat overblijft na verrekening wordt binnen een termijn van twee weken door de Partij (Gemeente of Initiatiefnemer) die deze verschuldigd is betaald aan de Partij (Initiatiefnemer of Gemeente) die daar recht op heeft. Daarbij zijn Partijen, in afwijking van artikel 'rente' van deze overeenkomst, over het te verrekenen bedrag elkaar geen rente verschuldigd.
- e. Initiatiefnemer verbindt zich om naast alle tegemoetkomingen in planschade ook de kosten voor de adviescommissie als bedoeld in de verordening voor planschade aan de gemeente te vergoeden. Initiatiefnemer verplicht zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling van de Gemeente in voornoemde zin over te maken binnen een termijn van twee weken na bekendmaking van die mededeling door storting op rekeningnummer 5.1.5 en name van de Gemeente Tubbergen onder vermelding van planschadekosten "Vergroten schoorsteen aan de Gravendijk 6 in Albergen".
- f. Indien de planologische maatregel op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld, staat initiatiefnemer te allen tijde garant voor schade als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1, eerste lid, van de Omgevingswet, welke direct het gevolg is van project. De termijn voor deze garantstelling duurt maximaal 5 jaar, welke wordt gerekend vanaf het moment dat de laatste omgevingsvergunning voor het project onherroepelijk is geworden. Voorts geldt dat de onderdelen b t/ m d overeenkomstig van toepassing zijn, met dien verstande dat de dan geldende procedureverordening voor nadeelcompensatie van toepassing is.

Paragraaf 4 Overige bepalingen

Communicatie

- a. De Initiatiefnemer is voor zijn rekening en risico verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden ten aanzien van ontwikkeling en realisatie van het project.
- b. Partijen onthouden zich van negatieve publiciteit omtrent elkaar, de ontwikkeling en realisatie van het dan wel enig ander onderdeel van dit project.

Boetebeding

- a. Indien Initiatiefnemer met betrekking tot zijn verplichtingen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, in verzuim is, wordt hem bij aangetekende ingebrekestelling door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Tubbergen alsnog een termijn van minimaal één maand en maximaal een half jaar verleend om aan zijn verplichtingen te voldoen. Hierbij zal immer sprake moeten zijn van een redelijke termijn in relatie tot de na te komen verplichtingen. Bij niet inachtneming van deze termijn verbeurt Initiatiefnemer een direct opeisbare boete van € 10.000,- vrij van BTW, zulks onverminderd de overige rechten van de Gemeente, welke zij ten aanzien van de toerekenbare tekortkoming mocht kunnen doen gelden.

- b. Het genoemde boetebedrag onder a zal worden geïndexeerd overeenkomstig de stijging die het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CPI 2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, zal vertonen in de maand van het kalenderjaar waarin de bedragen verschuldigd zijn. Het boetebedrag wordt niet gewijzigd indien indexering leidt tot een lager bedrag dan de laatst geldende. In dat geval blijft het laagst geldende bedrag ongewijzigd tot de volgende indexering. Indien voornoemd consumentenindexcijfer komt te vervallen, zal de indexatie volgens soortgelijke maatstaven worden berekend.

Rente

- a. Over op de valutadatum nog niet betaalde bedragen of gedeelten van bedragen, welke Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is, zal vanaf de valutadatum tot aan de dag van betaling door Initiatiefnemer de wettelijke rente verschuldigd zijn.
- b. Indien de door de Gemeente aan Initiatiefnemer geadresseerde facturen niet minimaal vier weken voor de valutadatum verzonden zijn geldt de op de factuur vermelde betalingstermijn van vier weken zonder dat Initiatiefnemer de onder a bedoelde rente aan de Gemeente verschuldigd is.

Overdracht van rechten en plichten

Het is Initiatiefnemer verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De toestemming kan slechts op redelijke gronden worden onthouden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden.

Faillissement, surseance van betaling en overname

- a. Indien Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surséance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding of liquidatie, dan wel indien er beslag, gevolgd door een waarde verklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van Initiatiefnemer, die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de Gemeente het recht om deze overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van kosten en schade, in welke vorm dan ook, te eisen.
- b. Het is onder a bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien een onderneming die deel uitmaakt van Initiatiefnemer wijzigt door overname of een overdracht van aandelen.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

- a. Indien in deze overeenkomst meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien.
- b. Eventuele latere verkrijgers zijn eveneens hoofdelijk gebonden.

Inwerkingtreding overeenkomst

- a. De overeenkomst gaat in op het moment dat alle Partijen de overeenkomst hebben ondertekend.
- b. Initiatiefnemer is er mee bekend dat burgemeester en wethouders deze overeenkomst overeenkomstig artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet voor wensen en bedenkingen kan voorleggen aan de Gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van deze wensen en bedenkingen van de raad haar goedkeuring onthouden aan deze overeenkomst.

- c. Indien het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring aan deze overeenkomst onthoudt, is Initiatiefnemer niet gerechtigd tot enige schadevergoeding onder welke naam of titel dan ook.

Ontbindende voorwaarde

- a. Indien het bevoegd gezag geen planologische maatregel vaststelt dan wel verleent conform de uitgangspunten van deze overeenkomst, is deze overeenkomst door dat enkele feit terstond ontbonden, zonder dat één der Partijen tot schadevergoeding gehouden zal zijn.
- b. Indien het benodigde planologische regime voor het onderhavige project op essentiële onderdelen niet onherroepelijk wordt, is deze overeenkomst door dat enkele terstond ontbonden, zonder dat één der Partijen tot schadevergoeding gehouden zal zijn.
- c. Het onder a en b bepaalde laten onverlet dat reeds gemaakte kosten voor rekening van Initiatiefnemer blijven.

Onvoorziene omstandigheden

- a. Onvoorziene omstandigheden die met zich meebrengen dat (ongewijzigde) uitvoering van deze overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet meer kan worden verlangd, kunnen leiden tot (gedeeltelijke) wijziging van of (gedeeltelijke) ontbinding van deze overeenkomst.
- b. De partij aan wier zijde een omstandigheid als bedoeld onder a opkomt, is verplicht de andere partij daarvan onmiddellijk schriftelijk in kennis te stellen en voorafgaande aan een eventuele (gedeeltelijke) wijziging of (gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst in overleg te treden met de andere partij teneinde de ontstane situatie en de consequenties daarvan te bespreken en zo mogelijk in onderling overleg op te lossen.
- c. Ontbinding als bedoeld onder a vindt buitengerechtelijk plaats door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij, zulks binnen drie maanden nadat de betreffende onvoorziene omstandigheid zich heeft voorgedaan. Na het verstrijken van deze termijn vervalt het recht op ontbinding van deze overeenkomst.
- d. Een eventueel wijzigingsvoorstel zal schriftelijk door de meest gerede partij aan de andere partij worden gedaan. Mochten Partijen binnen drie maanden na het doen van een wijzigingsvoorstel als hier bedoeld geen overeenstemming hebben bereikt dan staat het één van de Partijen vrij een geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement Overijssel. Een tussentijdse beëindiging als hier bedoeld heeft geen terugwerkende kracht en derhalve geen effect op de krachtens de overeenkomst verrichte prestaties.

Volledige overeenkomst

- a. Partijen kunnen bij unanimiteit besluiten om bij de realisatie van het project af te wijken van hetgeen in deze overeenkomst bepaald is. Op een dergelijke afwijking van deze overeenkomst kunnen partijen slechts rechtsgeldig een beroep doen, indien deze schriftelijk is vastgelegd en door alle partijen is ondertekend.
- b. Deze overeenkomst bevat alle afspraken tussen partijen met betrekking tot het doel van de overeenkomst.

Geschillen

- a. Verschillen van mening tussen Partijen ter zake van de uitleg en uitvoering van deze overeenkomst zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost. Indien een verschil van mening niet binnen drie maanden na het gerezen geschil langs minnelijke wel is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan. Mocht één van de partijen besluiten een geschil voor te leggen aan de rechter, dan is ter zake van het geschil bevoegd de rechter in het arrondissement Overijssel. Een en ander

- laat onverlet dat Partijen te allen tijde gerechtigd blijven zo nodig conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen. In geval zich geschillen voor doen en partijen in overleg zijn zal geen der partijen iets doen of nalaten dat de realisering van het Project in gevaar brengt. Zolang geschillen al dan niet door een uitspraak van de rechter niet zijn opgelost zijn Partijen gebonden aan het bepaalde in deze overeenkomst.
- b. Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

Slotbepalingen

- a. Indien in deze overeenkomst wordt gesproken over de Gemeente, dan wordt daarmee het college van burgemeester en wethouders bedoeld, tenzij de wet de burgemeester of de gemeenteraad ter zake als uitsluitende bevoegd orgaan heeft aanmerkt.
- b. De bijlage(n) bij deze overeenkomst maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij strijdigheid van de bijlage(n) met de tekst van de overeenkomst prevaleert de overeenkomst.
- c. Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende duidelijk zijn.
- d. Partijen verbinden zich tegenover elkaar uitdrukkelijk tot het handelen ter uitvoering van deze overeenkomst geheel in de geest van hetgeen in de daarin ten grondslag liggende onderhandelingen is afgesproken en overwogen. Partijen verklaren te zullen afzien van eventuele uit wetgeving of jurisprudentie voortvloeiende mogelijkheden om uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting niet na te komen.
- e. Indien een bepaling van deze overeenkomst (wegens strijd met een wettelijk voorschrift) ongeldig is, zullen de overige bepalingen hun volle werking behouden.
- f. De kopjes boven de bepalingen van deze overeenkomst zijn slechts ter indicatie van hetgeen in de betreffende bepalingen zijn opgenomen. Zij zullen de betekenis van de bepalingen niet beïnvloeden.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Tubbergen op

Gemeente Tubbergen,
namens deze,

Initiatiefnemer,

.....

.....

5.1.2e

Drs. J. Kapteijns