

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Overeenkomst Grondexploitatie, ex artikel 6.24 Wro

Gemeente West Betuwe
en
Bogor Projectontwikkeling B.V.

PROJECT: LANDGOED LINGEDIJK BUURMALSEN

Zaaknummer 528828

Datum 3 april 2025

Paraaf



Paraaf initiatiefnemer



**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

De ondergetekenden

1. **Bogor Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd aan de Spijksedijk 20L, 4207 GN te Gorinchem, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30259979, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen '**de initiatiefnemer**',
2. De **gemeente West Betuwe** gevestigd Kuipershof 2 in Geldermalsen (4191 KH), rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van het Mandaatbesluit gemeente West Betuwe van 4 mei 2021 (onderdeel III onder Privaatrecht) door [REDACTED] teamleider West Betuwe, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe van 29 augustus 2023, hierna te noemen '**de gemeente**';

De gemeente en initiatiefnemer hierna tezamen te noemen: '**partijen**'.

Overwegende dat:

- a. de initiatiefnemer de percelen kadastraal bekend als gemeente Geldermalsen sectie M nummers 659, 661, 686 en 688 groot 99.663 m² (± 10 ha groot) in eigendom heeft (bijlage 1);
- b. de initiatiefnemer het voornemen heeft de bovengenoemde percelen te transformeren naar een landgoedontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 woningen waarbij in samenhang ook natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden van de gronden worden versterkt. Het landgoed moet een hoge ruimtelijke kwaliteit krijgen met nieuwe natuur en een hoge biodiversiteit waarbinnen het oorspronkelijke landschap wordt versterkt. De woningen zullen binnen dit geheel te gast zijn (bijlage 1 en 2). Het geheel zal onder meer voor recreatief medegebruik worden opengesteld;
- c. het project niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2022" dat op 21 december 2021 door de gemeenteraad van West Betuwe is vastgesteld;
- d. de initiatiefnemer verzoekt om een herziening van het bestemmingsplan;
- e. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe in de vergadering(en) van 29 augustus 2023 (bijlage 5) heeft ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen door bereid te zijn hiervoor een bestemmingsplanprocedure op te starten;
- f. de gemeente pas kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- g. de gemeente de kosten die zij moet maken voor haar publiekrechtelijke taak, verplicht is te verhalen op de initiatiefnemer;
- h. de gemeente verplicht is op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om gelijktijdig met het vaststellen van de planologische maatregel een exploitatieplan vast te stellen;

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

- i. in afwijking van artikel 6.12 lid 1 van de Wro bij het besluit tot het vaststellen van de planologische maatregel, kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst;
- j. partijen contracteren op vrijwillige basis. Partijen zijn zich er in dat kader van bewust dat de Omgevingswet in werking is getreden op 1 januari 2024. Mede gelet op de contractsvrijheid die centraal staat bij kostenverhaalsovereenkomsten, hebben partijen er vrijwillig voor gekozen om – in de systematiek van deze overeenkomst – indien en voor zover het oude recht niet reeds op grond van het overgangsrecht van toepassing is, voor de omvang van het kostenverhaal aan te sluiten bij de systematiek van het recht zoals dat gold vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet;
- k. de partijen ten aanzien van het verplichte kostenverhaal overeenstemming hebben en dit in deze anterieure overeenkomst vastleggen;

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

Definities en afkortingen

Anterieure overeenkomst:

Overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer over grondexploitatie en/of kostenverhaal, gesloten vóór de vaststelling van een bestemmingsplan.

Bouwplan:

De realisatie van 5 vrijstaande woningen met een maximale inhoud 800 m³ met een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast wordt een werkschuur opgericht ten behoeve van het onderhoud van het landgoed met op de 1^e verdieping een 6^e woning.

Bestemmingsplan:

Plan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bro:

Besluit ruimtelijke ordening.

Exploitatiegebied:

Het gebied waar alle werkzaamheden plaatsvinden, zoals weergegeven in bijlage 1.

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente West Betuwe, voor zover wordt gecontracteerd over publiekrechtelijke bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders wordt onder Gemeente tevens het college van burgemeester en wethouders verstaan.

Inrichtingsplan:

Plan waarin de inrichting van het plan- exploitatiegebied wordt uitgewerkt (bijlage 2 Beheer- en inrichtingsplan Landgoed Lingedijk, Buurmalsen en bijlage 3 Uitwerking van ligweide/ontmoetingsplek voor omwonenden).

Plangebied:

Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

Project:

De realisatie van een circa 10 hectare groot nieuw landgoed op buitendijs aan de Lingedijk te Buurmalsen gelegen gronden. Het plangebied is nader weergegeven op de verbeelding van het op 28 december 2023 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen". Dit bestemmingsplan heeft het plan-identificatienummer: NL.IMRO.1960.LandgoedLingedijk-ONT1.

Nutsvoorzieningen (Bouwrijp en woonrijp):

De aansluitingen tussen het particuliere (natuur)terrein en de openbare weg/wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde rioleringsleidingen en – voorzieningen, aanleg, opdrachtverlening en het coördineren van het aanleggen/verleggen van kabels en nutsleidingen.



**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

Komen overeen als volgt

Artikel 1 Doel

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking wil verlenen aan de realisatie van het project zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, inclusief kostenverhaal. In de overeenkomst worden afspraken gemaakt over:
- de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan;
 - ruimtelijke aspecten;
 - betaling van kosten.
- 1.2 Met ondertekening van deze overeenkomst worden de in het voortraject besproken onderwerpen ten aanzien van de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten geformaliseerd en vastgelegd, als ook opgenomen in de bijlagen bij deze overeenkomst.

Artikel 2 Het project

- 2.1 Het project betreft de uitwerking van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van 29 augustus (bijlage 5). Het gaat om de realisatie van een circa 10 hectare groot nieuw landgoed op buitendijks aan de Lingedijk te Buurmalsen gelegen gronden waarbij vijf woningen én een werkschuur met een mogelijkheid om op de 1^e verdieping een 6de woning te realiseren, worden gebouwd, zoals is weergegeven in de aan deze overeenkomst gehechte exploitatiegebied (bijlage 1)

Artikel 3 Planning

- 3.1 Partijen beogen de ontwikkeling en realisatie van het project te laten plaatsvinden overeenkomstig de planning die als bijlage 6 is toegevoegd. Partijen spannen zich in om de planning ook daadwerkelijk te halen. Partijen houden elkaar op de hoogte van eventuele voorzienbare afwijkingen van de planning en overleggen met elkaar over de eventuele gevolgen daarvan.
- 3.2 Indien partijen voorzien dat de planning redelijkerwijs niet kan worden gehaald, zijn zij verplicht met elkaar in overleg te treden, teneinde de gevolgen van een dreigende tekortkoming zoveel mogelijk te beperken. Indien het overleg daartoe aanleiding geeft, zal de planning in overleg worden aangepast. Na gereedkomen en goedkeuring van de op te stellen aanpassing, treedt de aangepaste versie in de plaats van de vóór die aanpassing geldende planning.

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

Artikel 4 Verplichtingen van de initiatiefnemer

- 4.1 De initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico alle noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planologische maatregel uit. D.d. februari 2025 zijn de onderzoeken reeds uitgevoerd.
- 4.2 De initiatiefnemer betreft een gekwalificeerd stedenbouwkundig bureau bij het opstellen van het bestemmingsplan, waarbij de in voorgaand lid genoemde onderzoeken zijn uitgevoerd en na toetsing zijn verwerkt. De initiatiefnemer heeft hiervoor stedenbouwkundig bureau SAB uit Arnhem bij het project betrokken.
- 4.3 De initiatiefnemer is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die nodig zijn voor de realisatie van zijn bouwplan.
- 4.4 De initiatiefnemer dient binnen een termijn van 6 maanden na het onherroepelijk geworden bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in bij de Omgevingsdienst Rivierenland voor de bouw van de woning(en).
- 4.5 Als bezwaar- en of beroepschriften tegen het verlenen van (een) omgevingsvergunning (en) worden ingediend, kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor de daaruit voortvloeiende schade voor de initiatiefnemer.
- 4.6 De initiatiefnemer heeft kennis genomen van het feit dat de gemeente staat voor een grote woningbouwopgave binnen haar grondgebied om in versneld tempo (ca 2.600) woningen te realiseren vóór 2030.
- 4.7 In de planning (bijlage 6) die door partijen gezamenlijk is opgesteld, is als uitgangspunt genomen dat;
 - De initiatiefnemer start met de bouw van de woningen zodra vier van de zes woningen zijn verkocht.
- 4.8 De 5 woningen en de werkschuur met woning op de 1^e verdieping in één bouwphase worden gerealiseerd waarbij, behoudens overmacht, de bouwphase uiterlijk 18 maanden na start bouwactiviteiten is afgerond. Gelet op de schaarste in de woningbouwprogrammering heeft de Gemeente een groot belang dat verleende bouwtitels en vergunningen daadwerkelijk worden benut. Indien de Initiatiefnemer niet kan voldoen aan de planning (bijlage 6) zoals benoemd in voorgaand lid, treden Partijen met elkaar in overleg met als doel om alsnog tot ontwikkeling te komen. Indien dit niet leidt tot overeenstemming, kan de Gemeente in het uiterste geval de bouwtitels c.q. vergunningen intrekken, met inachtneming van artikel 5.40 OW. De initiatiefnemer komt in dergelijk geval niet in aanmerking voor een vergoeding van planschade/nadeelcompensatie als gevolg van het gemeentelijk handelen. De initiatiefnemer heeft evenmin recht op enige andere vorm van schadevergoeding indien als gevolg van de in dit lid beschreven situatie(s) zijn rechten worden aangetast.

Landschappelijke inpassing

- 4.9 Onderdeel van het project betreft de aanleg en duurzame instandhouding van nieuwe natuur- en landschapswaarden in het plangebied. Deze investering in economisch onrendabele 'groene' maatschappelijke functies was voor de gemeente aanleiding om binnen het project ook ruimte te bieden aan kleinschalige woningbouw (zes woningen). Gesproken wordt hierbij van een 'rood-voor-groen'-regeling.

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

Onderstaande artikelen (4.9.1 tot en met 4.9.6) borgen, deels in aanvulling op relevante bepalingen in de planregels van het bestemmingsplan, enkele voor de gemeente relevante onderdelen van de 'rood-voor-groen'-regeling.

- 4.9.1 De initiatiefnemer verplicht zich om uiterlijk binnen twee jaar na start van de bouwwerkzaamheden van de woning(en) op het landgoed, dit op basis van het dan aanwezig zijn van de hiervoor benodigde onherroepelijke omgevingsvergunning(en), de basisinrichting voor het bereiken van de nieuwe natuurdoelen uitgevoerd te hebben. De hiervoor benodigde werkzaamheden zijn nader omschreven in bijlage 2 van deze overeenkomst (beheer- en inrichtingsplan Landgoed Lingedijk). Deze bijlage wordt ook juridisch verbonden aan de planregels van het vast te stellen bestemmingsplan. Per natuurdoeltype is dit telkens onder het kopje 'omvormingsbeheer' nader uitgewerkt.
- 4.9.2 Vanwege het uitblijven van eventuele vergunningverlening die nodig is voor de uitvoering van de inrichting van het natuurgebied, of andere onvoorziene omstandigheden, is de gemeente bevoegd de verzoeker op zijn verzoek, voor een in onderling overleg overeen te komen termijn, uitstel te verlenen van de in artikel 4.9.1 genoemde termijn van 2 jaar. De initiatiefnemer dient hiervoor schriftelijk een gemotiveerd verzoek in te dienen waarop de gemeente binnen zes weken zal reageren. Het niet verkrijgen van subsidies wordt niet aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid.
- 4.9.3 Na aanleg van de nieuwe natuurwaarden, zoals bedoeld in artikel 4.9.1, zullen deze waarden verder duurzaam worden beheerd en ontwikkeld zoals in hoofdlijnen beschreven in bijlage 2 en 3 onder het kopje 'instandhoudingsbeheer'.
- 4.9.4 De openstelling van het nieuwe landgoed voor de op natuurbeleving gerichte recreant dient te worden ingepast binnen de randvoorwaarden van de inrichting en het onderhoud. Het landgoed (excl. de woonerven) zal conform de eisen van de Natuurschoonwet 1928 toegankelijk worden gemaakt ten behoeve van dagrecreatie. De recreant zal middels de gebruikelijke borden -en zo nodig anderszins- aanwijzingen krijgen hoe te handelen en niet gewenst gedrag na te laten. Indien een individuele recreant zich niet aan de gegeven aanwijzingen houdt, zal de (vereniging van eigenaren)eigenaar corrigerend op (doen) treden. Daarbij kan aan personen die zich niet aan de gegeven aanwijzingen houden de toegang op grond van artikel 461 van het Wetboek van Strafrecht worden ontzegd. Wanneer door de eigenaar te nemen maatregelen onvoldoende tot het gewenste resultaat leiden, zal deze met de gemeente in gesprek gaan over nader te treffen maatregelen. Aangezien het landgoed in privaat eigendom is zijn de mogelijkheden en is de bevoegdheid van de gemeente beperkt.
- 4.9.5 De initiatiefnemer zal op eigen kosten en in overleg met de gemeente, en voor zover nodig met waterschap Rivierenland, een voor recreanten (met name inwoners Buurmalsen) toegankelijke kleinschalige plek voor eenvoudige en rustige vormen van dagrecreatie langs de Linge uitwerken. In bijlage 3 van deze overeenkomst is de beoogde voorziening nader omschreven en uitgewerkt. Deze voorziening zal gelijktijdig met de in 4.9.1 genoemde basisinrichting worden aangelegd en daarna duurzaam in stand worden gehouden. Het bepaalde in 4.9.2 (verkrijgen uitstel) is tevens van toepassing op het bepaalde in dit artikel.
- 4.9.6 De initiatiefnemer verplicht zich op grond van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bovenstaande punten (4.9.4 t/m 4.9.5) middels een kwalitatieve verplichting met

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

kettingbeding notarieel af te sluiten en in te laten schrijven in het Kadaster. Dit met het doel om de percelen zoals benoemd onder a. bij de 'overwegingen' niet langer voor de landbouw te gebruiken én datgene na te laten wat de realisatie van de nieuwe natuur (zoals bedoeld in artikel 4.9.1), én de daaropvolgende instandhouding van de natuur (zoals bedoeld in artikel 4.9.3), in gevaar brengt of verstoort.

Artikel 5 Verplichtingen van de gemeente

- 5.1 De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om de planologische maatregel welke nodig is voor het project zoals omschreven in artikel 2.1 in procedure te brengen. NB Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Lingedijk, Buurmalsen" is op 28 december 2023 ter inzage gelegd.
- 5.2 De gemeente verplicht zich ten opzichte van de initiatiefnemer voor zover dat formeel in haar macht ligt de procedure voortvarend te behandelen een en ander voor zover dwingendrechtelijke bepalingen van het publiekrecht zich daartegen niet verzetten.
- 5.3 De gemeente houdt bij het nakomen van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn én de gemeente niet tot een vergoeding van schade, kosten en interesten van de wederpartij is gehouden als de gemeente haar inspanningsverplichting is nagekomen maar;
- het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts-) handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het ontwikkelingsproces of het project. De gemeente is nooit gehouden tot enige schadevergoeding die voortvloeiend uit het niet onherroepelijk worden van het ruimtelijk plan en/of omgevingsvergunning.
- In het bijzonder is geen sprake van een toerekenbare tekortkoming, indien de gemeente haar inspanningsverplichting is nagekomen, door:
- bezwaar- en/of beroepschriften,
 - verzoeken om een voorlopige voorziening,
 - andere maatregelen van derden,
 - het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of aanwijzingen van de gemeenteraad (welke in deze niet is verbonden aan deze overeenkomst) en/of uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) mochten die leiden tot:
 - vertragingen in de verlening van de benodigde ontheffingen;
 - vertragingen in de verlening van vergunningen;
 - weigering, schorsing of vernietiging van voornoemde besluiten.

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

Artikel 6 Nutsvoorzieningen

- 6.1 De initiatiefnemer verplicht zich om tijdig de gewenste aansluitwaardes voor de aansluiting van nutsvoorzieningen aan te vragen en de daarbij gewenste aansluitwaardes tijdig aan de betreffende leveranciers door te geven. De aansluitkosten voor nutsvoorzieningen cai, glasvezel, water en elektriciteit zijn geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.
- 6.2 De initiatiefnemer legt op eigen kosten – in afstemming met de gemeente - bij de woningen op het landgoed IBA's (Individuele Behandeling van Afvalwater) aan voor de verwerking van het afvalwater. Deze voorzieningen blijven in eigendom en beheer bij de toekomstige bewoners van het landgoed.
- 6.3 De initiatiefnemer is verplicht om de hemelwater- en vuilwaterafvoer gescheiden aan te leggen. Hemelwater moet overeenkomstig de "Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe" - vastgesteld door de gemeenteraad 29 april 2021 (Bijlage 7) of het daarvoor in de plaats tredende document - op eigen terrein worden opgevangen en/of geïnfiltreerd.
- 6.4 De initiatiefnemer laat zelf een zogenaamde Klic-melding uitvoeren en treedt zelf in contact met eigenaren van de kabels en leidingen over het eventueel verleggen van de in de grond aanwezige leidingen.
- 6.5 Het verleggen van kabel- en leidingtracés zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer, indien deze binnen het plangebied liggen of als dit volgens de leidingbeheerders nodig is als gevolg van het project.
- 6.6 Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden treft de initiatiefnemer de vereiste verkeers- en veiligheidsvoorzieningen om beschadigingen, hinder en overlast op openbaar terrein te beperken. Dit betreft onder meer de voorschriften:
 - 6.6.1 Op de verharding van de gemeentelijke wegen, voet- en fietspaden rond het plangebied mogen geen rijplaten worden neergelegd met uitzondering van tijdelijke situaties waarbij dat betreffende weggedeelte wordt afgesloten voor publiek.
 - 6.6.2 Indien ten gevolge van bouwwerkzaamheden verontreiniging op gemeentelijke wegen ontstaat zal dit duidelijk met borden worden aangegeven en wordt dit door en op kosten van de initiatiefnemer gereinigd, met dien verstande dat dit in ieder geval telkens aan het einde van elke werkdag geschiedt.

Artikel 7 Schade aan gemeente-eigendommen en aansprakelijkheid

- 7.1 De initiatiefnemer neemt voor aanvang van de werkzaamheden contact op met de beheerder van de openbare ruimte (=de gemeente) om de staat van de openbare ruimte op te nemen (de zogenaamde nulmeting) en afspraken te maken over de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling waarvoor deze overeenkomst is gesloten, te realiseren.
- 7.2 Gedurende de uitvoering van de werkzaamheden treft de initiatiefnemer de vereiste verkeers- en veiligheidsvoorzieningen om beschadigingen, hinder en overlast in de openbare ruimte te beperken.

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

- 7.3 De initiatiefnemer vrijwaart de gemeente voor schadeclaims ten gevolge van de werken en/of werkzaamheden die worden uitgevoerd ter realisatie van het project. De initiatiefnemer zal zich inspannen om de schade voor derden zoveel mogelijk te voorkomen.
- 7.4 Als er schade veroorzaakt wordt aan gemeentelijke eigendommen ten gevolge van de werken en/of werkzaamheden die in opdracht van de initiatiefnemer worden uitgevoerd ter realisatie van het project, moet de initiatiefnemer de kosten voor herstel en / of vervanging organiseren, danwel betreffende kosten vergoeden.

Artikel 8 Gemeentelijke kosten

- 8.1 De initiatiefnemer is aan de gemeente een éénmalig vast bedrag verschuldigd voor gemaakte kosten en te maken kosten voor planbegeleiding die in directe relatie staan met deze anterieure overeenkomst en de exploitatie van het plan-/exploitatiegebied. Met toepassing van het rekenmodel voor het berekenen van de plankosten (de zogenaamde plankostenscan), uitgaande van het totale plan-/exploitatiegebied van ca 10 hectare bedroeg de bijdrage plankosten circa [REDACTED]. Op basis van de door het college vastgestelde Nota kostenverhaal van 2021, is het mogelijk om af te wijken van de uitkomst van de plankostenscan mits dit goed wordt beargumenteerd. In casu is door de grootte van het plan-/exploitatiegebied de uitkomst van de bijdrage plankosten op basis van de plankostenscan onevenredig hoog in relatie tot de door de gemeente te maken kosten voor planbegeleiding. Voor de aangepaste berekening is het exploitatiegebied teruggebracht naar 1 hectare, is gerelateerd aan daar waar de woningen en de werkschuur worden gerealiseerd en omliggende tuin en parkeerplaatsen. Voor de initiatiefnemer is de bijdrage plankosten uiteindelijk bepaald op [REDACTED] (zegge: [REDACTED]).
- 8.2 Over dit bedrag wordt geen BTW geheven.
- 8.3 De initiatiefnemer betaalt het bedrag in twee termijnen. De eerste helft (50%) zal binnen 30 dagen na ondertekening van deze overeenkomst worden betaald. De resterende helft (50%) zal, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.6, uiterlijk vier weken na de behandeling in de besluitvormende raadsvergadering worden betaald.
- 8.4 De gemeente stuurt hiervoor een factuur.
- 8.5 In het in lid 1 genoemde bedrag zijn alleen de kosten voor de planologische procedure opgenomen. Leges voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning(en) en eventueel leges voor andere gemeentelijke prestaties blijven verschuldigd. Dit geldt ook voor de prestaties van andere instanties. Het in lid 1 genoemde bedrag is exclusief de kosten van door de gemeente in te schakelen externe deskundigheid, zoals de Omgevingsdienst Rivierenland, voor zover die rechtstreeks verband houden met de beoordeling van de benodigde planologische en milieutechnische onderzoeksrapporten ten behoeve van het bestemmingsplan. De door de Omgevingsdienst Rivierenland al gemaakte kosten zijn reeds betaald door de initiatiefnemer. Voor eventuele resterende beoordelingen zal de initiatiefnemer vooraf op de hoogte worden gesteld van de van toepassing zijnde (leges)kosten.

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

- 8.6 In geval van ontbinding van deze overeenkomst ontslaat de initiatiefnemer niet van de verplichting tot betaling van de plankosten zoals genoemd in artikel 8.1 overeenkomstig de betaaltermijnen zoals bepaald in artikel 8.3.

Artikel 9 Planschade/nadeelcompensatie

- 9.1 Naast de in artikel 8.1 genoemde bijdrage vergoedt initiatiefnemer aan de gemeente het totale bedrag aan planschade en/of nadeelcompensatie dat de gemeente bij daartoe strekkende, onherroepelijk besluiten toekent.
- 9.2 De initiatiefnemer vergoedt aan de gemeente de externe advieskosten voor de inhuur van een onafhankelijke schadecommissie ter beoordeling van de ingekomen schadeverzoeken.
- 9.3 De Gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie. De Gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van planschade en/of nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie Gemeente West Betuwe 2022 dan wel een daarvoor in de plaats getreden regeling.
- 9.4 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade en/of nadeelcompensatie in verband met het project, het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer mededelen. Gelijktijdig wordt door de gemeente medegedeeld welke kosten zijn gemaakt door de ingestelde onafhankelijke schadecommissie. De initiatiefnemer is verplicht om binnen dertig (30) dagen na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de gemeente het volledige bedrag over te maken. De gemeente zal hiervoor een factuur sturen.
- 9.5 Alle in deze anterieure overeenkomst en bijlagen genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde btw tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Als btw verschuldigd is, worden de desbetreffende bedragen met btw verhoogd.

Artikel 10 Algemeen boetebeding bij toerekenbare tekortkoming in de nakoming

- 10.1 Als er sprake is van tekortschieten door de initiatiefnemer zal de gemeente de initiatiefnemer eerst in de gelegenheid stellen om de tekortkoming te herstellen voordat een ingebrekestelling wordt gesteld. Bij toepassing van dit artikel wordt gehandeld in redelijkheid en billijkheid zoals wordt bedoeld in artikel 6:2 van het Burgerlijk wetboek.
- 10.2 Als de initiatiefnemer, nadat deze door de gemeente bij aangetekende brief in gebreke is gesteld, blijvend toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst en voor zover in de betreffende bepaling(en) van onderhavige overeenkomst geen boetebeding is opgenomen, is de initiatiefnemer, onverlet de rechtsmiddelen die de gemeente in dit geval ten dienste staan, aan de gemeente een boete verschuldigd van €1.000 (een duizend) voor iedere niet-nakoming en voor iedere week dat de niet-nakoming voortduurt,-- per maand met een



**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

maximum van € 500.000,-. Het verschuldigd zijn van de boete staat los van de verplichting om deze overeenkomst na te komen.

Artikel 11 Geschillen en rechtskeuze

- 11.1 Partijen beogen geschillen die bij de uitvoering van deze overeenkomst, of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan, in der minne te schikken en verbinden zich daarvoor in te spannen.
- 11.2 Indien een minnelijke schikking - van de geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst(en) mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd - niet opportuun is, worden deze voorgelegd aan de bevoegde rechter.
- 11.3 Er is sprake van een geschil als een partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partij.

Artikel 12 Plicht tot kennisgeving en ter inzage legging

- 12.1 Ingevolge artikel 6.24 Wro moet de gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst middels een zakelijke beschrijving hiervan kennis geven in een van gemeentewege te selecteren dag-, nieuws - of huis-aan-huis blad en of in het digitale gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Partijen komen overeen dat de zakelijke beschrijving zoals opgenomen in bijlage 4 ter inzage zal worden gelegd.

Artikel 13 Overdraagbaarheid

- 13.1 De initiatiefnemer mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente de rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en/of eventuele andere met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk overdragen, verpanden of anderszins bewaren.
- 13.2 De gemeente is bevoegd om aan een verleende toestemming voorwaarden te verbinden die de gemeente nodig vindt voor de juiste nakoming van de over te dragen verplichtingen. De gemeente weigert hiervoor alleen toestemming als er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst na overdracht niet of niet volledig wordt nageleefd danwel dat de gemeente in enigerlei mate in een mindere positie komt te verkeren.
- 13.3 Bij eigendomsoverdracht van genoemde percelen is de rechtsopvolger gehouden aan de inhoud van deze overeenkomst als ware hij de initiatiefnemer. In de koopovereenkomst moet dit als kwalitatieve verplichting worden opgenomen. Specifiek wordt hierbij benoemd de kwalitatieve verplichting – die notarieel wordt vastgelegd – benoemd in artikel 4.9.5 en artikel 4.9.6.



**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

Artikel 14 Inwerking en duur van de overeenkomst

- 14.1 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening hiervan door partijen.
- 14.2 Deze overeenkomst duurt voort tot het project volledig is gerealiseerd en aan alle verplichtingen (inclusief vergoeding van eventuele onherroepelijk vastgestelde nadeelcompensatieclaims) in deze overeenkomst is voldaan.
- 14.3 De gemeente is bevoegd deze overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:
- Indien de initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard;
 - Indien de initiatiefnemer surseance van betaling aanvraagt of gerechtelijke schuldsanering van de initiatiefnemer is aangevraagd;
 - In geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap;
 - Indien de initiatiefnemer een onderhands akkoord voorbereidt met haar crediteuren.
- 14.4 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden (ondanks blijvende inspanning van de gemeente- het college van burgemeester en wethouders):
- het bestemmingsplan als bedoeld in deze overeenkomst op dermate ernstige bezwaren stuit (als gevolg van de te volgen publiekrechtelijke procedure en besluitvorming) dat dit daardoor niet onherroepelijk kan worden;
 - de onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere/en/of andere overheden te verkrijgen;
 - wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
- 14.5 Bij het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarden zal deze overeenkomst zijn ontbonden, waarbij beide partijen jegens elkaar niet gehouden zijn tot het betalen van enigerlei schadevergoeding en/of tegemoetkoming verband houdende met het ontbinden van deze overeenkomst.
- 14.6 Onverminderd het bepaalde in artikel 14.4 en 14.5 blijft de initiatiefnemer verplicht tot betaling van het resterende deel van de in artikel 8.1 en 8.3 genoemde bijdrage van de plankosten.
- 14.7 De gemeente betaalt alle eenmaal verhaalde kosten niet terug aan de initiatiefnemer.

Artikel 15 Slotbepalingen

- 15.1 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 15.2 De gemeenteraad (van West Betuwe) is niet gebonden aan deze overeenkomst.
- 15.3 Bij gewijzigde omstandigheden treden partijen met elkaar in overleg of aanpassing van deze overeenkomst (door beide partijen) wenselijk is. Als partijen hierover geen overeenstemming bereiken, blijven de bepalingen in deze overeenkomst onverminderd van kracht.

**Anterieure overeenkomst project Landgoed Lingedijk Buurmalsen
Zaaknummer 528828**

- 15.4 Partijen beogen alle geschillen welke bij de uitvoering van deze overeenkomst of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan, in der minne te schikken en verbinden zich daarvoor in te spannen. Als een minnelijke schikking niet gepast is, staat het de partij die daar belang bij heeft, vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde burgerlijke rechter.
- 15.5 Bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de bijlagen of nadere uitwerking in documenten en deze overeenkomst, geeft hetgeen is vermeld in deze overeenkomst, de doorslag, daarna wat er in de bijlagen staat en daarna in de uitwerking, tenzij schriftelijk is vastgelegd dat van deze overeenkomst wordt afgeweken.
- 15.6 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 ze weten wat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst zijn.
- 15.7 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen worden beslecht door de bevoegde rechter (Rechtbank Gelderland).
- 15.8 Alle ondertekende pagina's en bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 16 Bijlagen

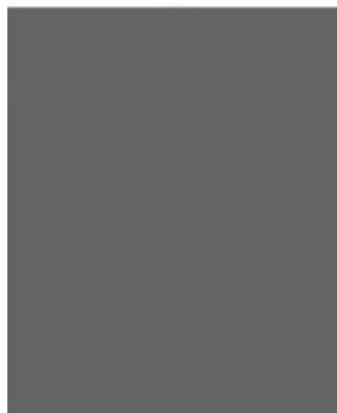
Bij deze overeenkomst horen de volgende bijlagen:

1. Situatietekening plan- en exploitatiegebied *d.d. 8 januari 2025*
2. Beheer- en inrichtingsplan Landgoed Lingedijk
3. Uitwerking van ligweide/ontmoetingsplek *d.d. 4 maart 2025*
4. Zakelijke beschrijving van deze overeenkomst
5. Principebesluit *d.d. 29 augustus 2023*
6. Planning
7. Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe, vastgesteld door de gemeenteraad 29 april 2021 of het daarvoor in de plaats tredende document

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud:

Geldermalsen, 3 april 2025

Geldermalsen, 3 april 2025



Paraaf initiatief

