

Anterieure overeenkomst Valeriuslaan 49

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE ROOSENDAAL**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164788 en zetelende aan het (4701 NK) Stadserf 1 te Roosendaal, ten deze op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, [REDACTED] op basis van het Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit 2022, vertegenwoordigd door [REDACTED] projectleider, hierna: “**de Gemeente**”.

EN

2. **Facta Non Verba Braat B.V.** statutair gevestigd te (4721SL) Schijf, Antwerpsebaan 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76070085 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder G.J.M. Braat Beheer B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, [REDACTED] hierna te noemen “**Ontwikkelaar**”.

Ondergetekenden 1 en 2 gezamenlijk ook te noemen “**Partijen**”.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna tezamen nader aan te duiden als ‘**Partijen**’ en hierna afzonderlijk ook te noemen ‘**Partij**’

OVERWEGENDE DAT:

- (A) de Ontwikkelaar de Gemeente heeft benaderd met de wens om in het gebied dat bestaat uit het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 6596 (Exploitatiegebied) voor eigen rekening en risico 5 gestapelde woningen te realiseren door een bouwlaag toe te voegen als tweede verdieping aan het bestaande pand gelegen aan de Valeriuslaan 49 te Roosendaal en het splitsen en uitbreiden van de woning gelegen aan de Roemer Visscherlaan (het Project);
- (B) de realisatie van het Project in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kroeven” (“**Bestemmingsplan**”);
- (C) de Ontwikkelaar bij het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (hierna: ‘**het College**’) een aanvraag heeft ingediend voor het Project, welke aanvraag onder andere ziet op

het planologisch mogelijk maken van het Project door met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;

(D) de Gemeente bereid is om afspraken te maken over medewerking aan – het planologisch mogelijk maken van – het Project, indien en voor zover:

(i) de Ontwikkelaar ermee akkoord gaat dat de realisatie van het Project en de benodigde publiekrechtelijke medewerking geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar geschiedt / komt, en de Gemeente dus jegens de Ontwikkelaar geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op / samenhangt met – de realisatie van – het Project;

(ii) de Ontwikkelaar akkoord is met de voorwaarde zoals opgenomen onder (D);

(E) de Ontwikkelaar daarnaast bereid is:

(i) een bijdrage te doen in de kosten die de Gemeente heeft gemaakt/maakt in verband met het Project, en

(ii) alle planschade als bedoeld in art. 6.1 ev. Wro en nadeelcompensatie die het gevolg is/kan zijn van het Project voor zijn rekening te nemen;

(iii) alle kosten van de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied en de realisatie van openbare voorzieningen ten behoeve van het Project aan de Gemeente te vergoeden.

Het de Ontwikkelaar bekend is dat de Gemeente deze Overeenkomst zonder opneming van voormelde overwegingen en de daaruit voortvloeiende bepalingen niet op de thans overeengekomen condities zou zijn aangegaan, aangezien deze de strekking hebben dat de Gemeente geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de realisatie van en haar medewerking aan – het Project;

(F) Partijen met deze Overeenkomst hun afspraken, die in onderling overleg en op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tot stand zijn gekomen, wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Definities, interpretaties en context

1.1 In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen onderstreepte termen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

a. (het) Project: het toevoegen van 5 gestapelde woningen door een bouwlaag toe te voegen als tweede verdieping aan het pand gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 6596 zoals aangegeven in **bijlage 1** en het splitsen en uitbreiden van de woning gelegen aan de Roemer Visscherlaan.

b. (het) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal.

- c. (het) Exploitatiegebied: het gebied, bestaande uit het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 6596 zoals aangegeven in **bijlage 1**.
- d. (de) Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.
- e. (de) Legesverordening: de ten tijde van legesheffing geldende Verordening op de heffing en invordering van leges van de gemeente Roosendaal.
- f. Planschade: de schade als bedoeld in art. 6.1 Wro, daaronder mede begrepen de kosten als bedoeld in art. 6.5 Wro, die voortvloeit uit het (eventuele) besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning.
- g. (de) Procedureverordening: de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals op 5 februari 2009 vastgesteld door de Raad, althans een daarvoor in de plaats getreden regeling.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze Overeenkomst.

1.4 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst.

2. Doel en aard van deze Overeenkomst

2.1 Partijen leggen in deze Overeenkomst de tussen hen gemaakte afspraken vast voor wat betreft:

A: de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan het Project, de door de Ontwikkelaar te betalen bijdrage in de door de Gemeente gemaakte en te maken (exploitatie-)kosten en het verhaal van door de Gemeente uit te keren vergoeding(en) van Planschade en nadeelcompensatie, en

B: de realisatie van het Project,

waarbij al hetgeen hiervoor is genoemd (**A:** en **B:**) geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar zal geschieden en de Gemeente ter zake dus geen enkel financieel of andersoortig risico zal lopen.

- 2.2 Deze Overeenkomst is een anterieure overeenkomst als bedoeld in art. 6.24 Wro, waarin het verhaal van eventueel uit te keren vergoeding(en) voor Planschade en nadeelcompensatie en het verhaal van de door de Gemeente gemaakte/te maken (exploitatie-)kosten is geregeld. Met het besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft het College daarnaast ingestemd en weet dit orgaan zich (dus) gebonden aan het bepaalde in Artikel 3 zodat de Overeenkomst in zoverre (tevens) een bevoegdhedenovereenkomst vormt.

A: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, KOSTENVERHAAL EN VERHAAL PLANSCHADE EN NADEELCOMPENSATIE

3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

Publiekrechtelijke medewerking en opschortende voorwaarde

Het College is jegens Ontwikkelaar gehouden zich ertoe in te spannen dat binnen een redelijke termijn nadat:

- (i) deze Overeenkomst tot stand is gekomen, en
- (ii) Ontwikkelaar de aanvraag voor de Omgevingsvergunning zodanig heeft ingediend/aangevuld/gewijzigd dat deze ontvankelijk en vergunbaar is,

een ontwerp-Omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. Voornoemde verplichting heeft nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting.

4. Beperking aansprakelijkheid Gemeente

- 4.1 De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name haar (bestuurs)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. Hetgeen in deze Overeenkomst, en dan met name in Artikel 3, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet verlenen van een Omgevingsvergunning, althans van een Omgevingsvergunning die afwijkt van de aanvraag/concept. De Ontwikkelaar is zich bewust van dit risico en aanvaardt dat dit voor zijn rekening komt.

- 4.2 Gezien het bepaalde in Artikel 4.1 en het feit dat de (concept) Omgevingsvergunning voor zover betrekking hebbend op het exploitatiegebied geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar (verder) in procedure wordt gebracht en de realisatie van het Project voor rekening en risico van Ontwikkelaar geschiedt (Artikel 2.1), is de Gemeente niet aansprakelijk c.q. kan de Ontwikkelaar jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien enig besluit dat ziet op/samenhang met het Project, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, begrepen de besluiten tot het al dan niet (gewijzigd) verlenen van de Omgevingsvergunning:
- (i) niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
 - (ii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of
 - (iii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.
- 4.3 Het bepaalde in Artikel 4.2 is alleen niet van toepassing indien de Ontwikkelaar kan aantonen dat sprake is van opzet of grove schuld van de zijde van de Gemeente.

5. Bijdrage in exploitatiekosten

Hoogte en samenstelling van bijdrage in exploitatiekosten

- 5.1 De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een vaste eenmalige bijdrage van [REDACTED] (zegge: [REDACTED]) voor de door de Gemeente gemaakte en te maken kosten voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied. Eventueel verschuldigde belasting(en) over voornoemd bedrag komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 5.2 Onder de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage zijn nadrukkelijk niet begrepen:
- (i) eventueel verschuldigde leges in het kader van het Project,
 - (ii) de verschuldigdheid van de kosten van het inhuren van externe adviseurs voor de beoordeling van alle benodigde onderzoeken welke vereist zijn in de procedure om te komen tot een onherroepelijke Omgevingsvergunning,
 - (iii) de verschuldigdheid van alle overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van het Project,
 - (iv) de verschuldigdheid van alle kosten die samenhangen met een eventuele bezwaar- en/of beroepsprocedure waaronder onder meer maar niet uitsluitend wordt verstaan de kosten van eventuele aanvullende onderzoeken, en
 - (v) de verschuldigdheid van alle kosten die samenhangen met de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied waaronder onder meer maar niet uitsluitend wordt verstaan de kosten van aanpassingen van de riolering, de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur.

Betaling bijdrage in exploitatiekosten

- 5.3 Betaling van de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage door Ontwikkelaar geschiedt uiterlijk binnen twee weken na totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1).
- 5.4 Betaling van de bijdrage als bedoeld in artikel 5.1 plus de (eventueel) verschuldigde belastingen vindt plaats door overmaking daarvan op rekeningnummer [REDACTED] ten name van de Gemeente Roosendaal onder vermelding van "Bijdrage exploitatiekosten Valeriuslaan".
- 5.5 Bij te late betaling als bedoeld in Artikel 5.3 is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de dag van opeisbaarheid tot aan de dag der algehele betaling.
- 5.6 Betaling van de in Artikel 5.2 onder ii, iv en v bedoelde kosten door Ontwikkelaar geschiedt uiterlijk binnen twee weken na verzenddatum van de factuur van de betreffende kosten.
- 5.7 Indien door een wetwijziging kostenverhaal elders c.q. anders geregeld wordt is het bepaalde in dit artikel onverkort van toepassing voor zover dit geen strijdigheid met die wetwijziging oplevert. Voor zover die strijdigheid er wel is maken Partijen alsnog die afspraken die materieel zoveel mogelijk recht doet aan hetgeen Partijen in dit artikel zijn overeengekomen.

6. Planschade en nadeelcompensatie

Vergoeding Planschade en nadeelcompensatie

- 6.1 De Ontwikkelaar zal aan de Gemeente het totale bedrag aan Planschade compenseren dat de Gemeente bij daartoe strekkende onherroepelijke besluiten heeft toegekend.
- 6.2 De Ontwikkelaar zal aan de Gemeente het totale bedrag aan nadeelcompensatie compenseren dat voortvloeit uit uitvoeringshandelingen en/of uitvoeringsbesluiten die verband houden met – de ontwikkeling van – het Exploitatiegebied en dat de Gemeente op basis van daartoe strekkende onherroepelijke besluiten heeft uitgekeerd.

Vergoeding bijkomende kosten

- 6.3 Naast Planschade (Artikel 6.1) en nadeelcompensatie (Artikel 6.2) vergoedt de Ontwikkelaar aan de Gemeente de kosten verbonden aan het inschakelen van onafhankelijke deskundigen (bijv. voor het opstellen van adviezen omtrent planschade en/of nadeelcompensatie) en de door de

Gemeente te maken eigen procedurekosten, zoals de kosten van bezwaar en (hoger) beroep en de proceskosten (incl. kosten van rechtsbijstand).

Procedure

- 6.4 De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening.
- 6.5 De Gemeente zal na iedere aparte onherroepelijke toekenning van een vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie, het bedrag aan verschuldigde vergoeding(en) (Artikelen 6.1, 6.2 en 6.3) schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

Betaling

- 6.6 Nadat de Gemeente de mededeling als bedoeld in Artikel 6.5 heeft gedaan, zal de Gemeente een factuur aan de Ontwikkelaar toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. De Ontwikkelaar zal het in de factuur genoemde bedrag binnen twee (2) weken na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. de gemeente Roosendaal onder vermelding van "[Planschade/ Nadeelcompensatie] Valeriuslaan" en het kenmerk van het betreffende besluit.
- 6.7 Indien de Gemeente op grond van art. 6.1.3.7 Bro voorschotten op de toe te kennen vergoeding dient te voldoen, zulks ter beoordeling van de Gemeente, geldt het bepaalde in Artikel 6.6 eveneens voor het betalen van deze voorschotten. Het restitutierisico van betaalde voorschotten berust bij Ontwikkelaar.
- 6.8 Bij te late betaling van de facturen als bedoeld in de Artikelen 6.6 en 6.7, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag der algehele betaling.

Afstand recht op vergoeding van Planschade en/of nadeelcompensatie door de Ontwikkelaar

- 6.9 Ontwikkelaar is initiatiefnemer bij – de realisatie van – het Project, als gevolg waarvan de Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor:
- (i) oorza(a)k(en) als genoemd in art. 6.1 lid 2 Wro dat/die verband houdt/houden met – de realisatie van – het Project, en

- (ii) uitvoeringsbesluiten en uitvoeringshandelingen die verband houden met – de realisatie van – het Project.

Gezien het vorenstaande doet de Ontwikkelaar door middel van ondertekening van deze Overeenkomst onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van haar/hun recht op (eventuele) vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie die verband houdt/houden met – de realisatie van – het Project. De Ontwikkelaar zal ook geen vordering/procedure instellen om tot dergelijke (soortgelijke) vergoedingen te komen.

- 6.10 Voor zover nodig stellen Partijen hierbij vast dat de in dit Artikel 6.9 bedoelde schade voor de Ontwikkelaar anderszins is verzekerd door de (Gemeentelijke) medewerking aan de realisatie van het Project en/of is te wijten aan eigen schuld.

B: REALISATIE PROJECT

7. Realisatie Project

Algemeen

- 7.1 De Ontwikkelaar zal het Exploitatiegebied geheel voor eigen rekening en risico aanwenden voor de realisatie van het Project met inachtneming van:
- (a) de op het Project van toepassing zijnde (Europese) wet- en regelgeving en vigerende beleidstukken van de Gemeente en andere overheidsorganen (zoals Rijk, Provincie en Waterschap);
 - (b) het bepaalde in deze Overeenkomst;
 - (c) de op moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende nota parkeernormen van de gemeente Roosendaal;
 - (d) Roosendaal Natuurstad;
 - (e) Roosendaal Duurzaamheid.

Ruimtelijke onderbouwing

- 7.2 De ruimtelijke onderbouwing zal worden opgesteld door Ontwikkelaar.
- 7.3 De besluitvormingsprocedure en de eventuele bezwaar- en/of beroepsprocedure geschiedt door het ambtelijk apparaat van de gemeente.
- 7.4 Mocht in het kader van een bezwaar- en/of beroepsprocedure nadere onderzoeken benodigd zijn of aanpassingen nodig zijn in de Omgevingsvergunning en/of haar bijlagen dan zijn de kosten die daarmee samenhangen voor rekening van de ontwikkelaar.

Woningbouwprogramma

- 7.5 Ontwikkelaar mag maximaal 6 woningen toevoegen. Voor de woningen geldt geen bouwverplichting.

Parkeren

- 7.6 Ontwikkelaar dient voor zijn rekening te voldoen aan de Nota Parkeernormen, opdat er een omgevingsvergunning voor de bouw aan hem verleend kan worden.

Inrichtingsplan

- 7.8 Indien aanpassingen aan het openbaar gebied zijn voorzien dan maakt Ontwikkelaar met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst en haar bijlagen een Inrichtingsplan zo uitgewerkt dat de benodigde aanpassingen aan het Openbaar gebied in beeld zijn gebracht.
- 7.9 Ontwikkelaar legt het Inrichtingsplan daarna ter toetsing voor aan het College. Het College toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst. Indien het College voornoemde stukken niet goedkeurt past ontwikkelaar ze aan totdat ze voldoen aan het bepaalde in deze Overeenkomst.

Openbaar gebied en aanpassingen als gevolg van het Project

- 7.10 De Gemeente brengt de kosten die samenhangen met de benodigde aanpassingen in het Openbaar Gebied in beeld op basis van het goedgekeurde inrichtingsplan zoals bedoeld in artikel 7.9.

- 7.11 Nadat de Gemeente de kosten als bedoeld in artikel 7.10 in beeld heeft gebracht, betaalt Ontwikkelaar de bedoelde kosten binnen 30 dagen na facturering. De facturering vindt niet eerder plaats dan 4 weken voordat de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in Artikel 7.8 plaatsvindt. Indien de werkelijke kosten van de benodigde aanpassingen in het Openbaar Gebied hoger uitvallen dan op basis van de door de Gemeente in beeld gebrachte kosten als bedoeld in artikel 7.10 betaalt ontwikkelaar de hogere kosten op basis van nacalculatie binnen 30 dagen na facturering. Indien de werkelijke kosten van de benodigde aanpassingen in het Openbaar Gebied lager uitvallen dan op basis van de door de Gemeente in beeld gebrachte kosten als bedoeld in artikel 7.10 betaalt de gemeente het verschil op basis van nacalculatie aan de Ontwikkelaar terug. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar in kennis van de hogere kosten.

8. Aansprakelijkheid

- 8.1 Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door de Ontwikkelaar en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van de realisatie van het Project, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt c.q. aan de gemeente vergoed (de keuze hiertussen is aan de Gemeente).

OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

9. Totstandkoming Overeenkomst en onderhandelingen

Totstandkoming

- 9.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:
- a) het College overeenkomstig art. 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen, en
 - b) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze Overeenkomst, en
 - c) deze Overeenkomst namens alle Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 9.2 Tot het moment dat is voldaan aan alle in Artikel 9.1 genoemde voorwaarden kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 9.1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de Ontwikkelaar jegens de Gemeente nooit aanspraak

maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten (bijv. in het geval de Gemeente de onderhandelingen afbreekt).

Onderhandelingen

- 9.3 De onderhandelingen over deze Overeenkomst worden in principe gevoerd door personen die onbevoegd zijn om deze Overeenkomst namens de Gemeente aan te gaan. De eventuele aanwezigheid of betrokkenheid van – leden van – het College, de burgemeester van de Gemeente en/ of van hun gevolmachtigde(n) bij de onderhandelingen, staat de werking van het bepaalde in de Artikelen 9.1 en 9.2 niet in de weg. Nadat tot een definitief concept is gekomen, zal deze worden voorgelegd aan het College dat alsdan een laatste 'overall-toets' uit zal voeren, waarbij het College op generlei wijze is gebonden aan hetgeen tijdens de onderhandelingen is besproken.



10. Ontbinding

Aanvullende ontbindingsmogelijkheden

10.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang jegens zowel de Ontwikkelaar te ontbinden indien:

- a) de Ontwikkelaar in staat van faillissement komt te verkeren, of
- b) de termijnen van de bijdrage in de Gemeentelijke kosten als bedoeld in Artikel 5.1 niet op het aldaar bepaalde tijdstip is voldaan, of
- c) de Ontwikkelaar zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, of
- d) de Ontwikkelaar surseance van betaling heeft aangevraagd.

10.2 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW hebben de Gemeente en de Ontwikkelaar het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang jegens alle overige Partijen te ontbinden indien de Omgevingsvergunning niet uiterlijk 1 december 2025 is onherroepelijk geworden.

Gevolgen van ontbinding (of andersoortige beëindiging)

10.3 Indien de Gemeente deze Overeenkomst ontbindt op grond van een in Artikel 10.1 genoemde grond, bestaat er voor de Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten, ontstaan er voor de Gemeente geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door haar ontvangen prestaties en geldt het bepaalde in Artikel 10.5.

10.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst door de Gemeente of de Ontwikkelaar op grond van Artikel 10.2 bestaat er voor Partijen over en weer geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten, ontstaan er voor Partijen over en weer geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door hen ontvangen prestaties en geldt het bepaalde in Artikel 10.5.

10.5 In het geval deze Overeenkomst op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook wordt ontbonden, dan wel op enige andere – wettelijke of contractuele – wijze wordt beëindigd, dan wel sprake is van nietigheid van – enig deel van – deze Overeenkomst:



- (i) duren de verplichtingen voor de Ontwikkelaar en de Grondeigenaren met betrekking tot de vergoeding van Planschade en nadeelcompensatie (Artikel 6) voort, en
- (ii) ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om de reeds door de Ontwikkelaar aan haar betaalde bedrag als genoemd in Artikel 5 te restitueren, terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedrag als genoemd in Artikel 5 na ontbinding of andersoortige beëindiging voorts alsnog door de Ontwikkelaar dient te worden voldaan.

Wijze van ontbinding

10.6 Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.

11. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst

Het is voor de Ontwikkelaar en/of de Grondeigenaren niet mogelijk zonder voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht). De gemeente zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Indien de Gemeente besluit haar toestemming te verlenen kan zij dat doen onder (financiële) voorwaarden.

12. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

12.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

12.2 Een geschil ('Geschil') bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

12.3 Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Zeeland- West-Brabant.

13. Exclusiviteit

13.1 Partijen verklaren de Overeenkomst te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen en de Overeenkomst in volledige vrijheid te ondertekenen.

- 13.2 De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen zijn overeengekomen en/of hebben toegezegd. Met de totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1) eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die partijen ten aanzien van de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen mochten hebben gesloten, respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan.

14. Slotbepaling

- 14.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door alle betrokken partijen. Het bepaalde in de vorige zin geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de eerste volzin van dit Artikel; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
- 14.2 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling als bedoeld in Artikel 12.2.
- 14.3 Na totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in art. 6.24 lid 3 Wro kennisgeven van deze Overeenkomst en een zakelijke beschrijving zoals bedoeld in art. 6.2.12 Bro ter inzage leggen.
- 14.4 Betaling van al hetgeen de Ontwikkelaar op grond van deze Overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is, zal uiterlijk op/binnen de in deze Overeenkomst genoemde data/termijnen – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke de Ontwikkelaar op de Gemeente heeft of meent te hebben – geschieden op de in deze Overeenkomst voorgeschreven wijze. Indien geen wijze van betaling is voorgeschreven, geschiedt betaling door overmaking van dat bedrag op rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. de gemeente Roosendaal onder vermelding van “Valeriuslaan”.

15. Considerans en Bijlagen

15.1 De considerans ("IN AANMERKING NEMENDE DAT") en de in Artikel 15 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- (i) (de tekst van) de Artikelen.
- (ii) (de tekst van) de considerans.
- (iii) (de tekst van) de Bijlagen.

15.2. De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1: tekening exploitatiegebied

15.3 Indien enige – in Artikel 15.2 genoemde – Bijlage in de (uitgebreide) procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt aangepast, of enige bijlage zal worden toegevoegd, zal de aangepaste Bijlage de betreffende (oude) Bijlage vervangen, respectievelijk als Bijlage worden toegevoegd en integraal onderdeel van deze Overeenkomst gaan uitmaken.

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:

de gemeente Roosendaal

Voor deze:



projectleider



directeur



Bijlage 1 - Tekening exploitatiegebied

Anterieure overeenkomst Valeriuslaan 49

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE ROOSENDAAL**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164788 en zetelende aan het (4701 NK) Stadserf 1 te Roosendaal, ten deze op grond van artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, [REDACTED] op basis van het Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit 2022, vertegenwoordigd door [REDACTED]. [REDACTED] projectleider, hierna: “**de Gemeente**”.

EN

2. **Facta Non Verba Braat B.V.** statutair gevestigd te (4721SL) Schijf, Antwerpsebaan 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76070085 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder G.J.M. Braat Beheer B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, [REDACTED], hierna te noemen “**Ontwikkelaar**”.

Ondergetekenden 1 en 2 gezamenlijk ook te noemen “**Partijen**”.

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna tezamen nader aan te duiden als ‘**Partijen**’ en hierna afzonderlijk ook te noemen ‘**Partij**’

OVERWEGENDE DAT:

- (A) de Ontwikkelaar de Gemeente heeft benaderd met de wens om in het gebied dat bestaat uit het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 6596 (Exploitatiegebied) voor eigen rekening en risico 5 gestapelde woningen te realiseren door een bouwlaag toe te voegen als tweede verdieping aan het bestaande pand gelegen aan de Valeriuslaan 49 te Roosendaal en het splitsen en uitbreiden van de woning gelegen aan de Roemer Visscherlaan (het Project);
- (B) de realisatie van het Project in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kroeven” (“**Bestemmingsplan**”);
- (C) de Ontwikkelaar bij het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (hierna: ‘**het College**’) een aanvraag heeft ingediend voor het Project, welke aanvraag onder andere ziet op

het planologisch mogelijk maken van het Project door met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;

- (D) de Gemeente bereid is om afspraken te maken over medewerking aan – het planologisch mogelijk maken van – het Project, indien en voor zover:
- (i) de Ontwikkelaar ermee akkoord gaat dat de realisatie van het Project en de benodigde publiekrechtelijke medewerking geheel voor rekening en risico van de Ontwikkelaar geschiedt / komt, en de Gemeente dus jegens de Ontwikkelaar geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op / samenhangt met – de realisatie van – het Project;
 - (ii) de Ontwikkelaar akkoord is met de voorwaarde zoals opgenomen onder (D);
- (E) de Ontwikkelaar daarnaast bereid is:
- (i) een bijdrage te doen in de kosten die de Gemeente heeft gemaakt/maakt in verband met het Project, en
 - (ii) alle planschade als bedoeld in art. 6.1 ev. Wro en nadeelcompensatie die het gevolg is/kan zijn van het Project voor zijn rekening te nemen;
 - (iii) alle kosten van de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied en de realisatie van openbare voorzieningen ten behoeve van het Project aan de Gemeente te vergoeden.
- Het de Ontwikkelaar bekend is dat de Gemeente deze Overeenkomst zonder opneming van voormelde overwegingen en de daaruit voortvloeiende bepalingen niet op de thans overeengekomen condities zou zijn aangegaan, aangezien deze de strekking hebben dat de Gemeente geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de realisatie van en haar medewerking aan – het Project;
- (F) Partijen met deze Overeenkomst hun afspraken, die in onderling overleg en op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tot stand zijn gekomen, wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Definities, interpretaties en context

1.1 In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen onderstreepte termen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

- a. (het) Project: het toevoegen van 5 gestapelde woningen door een bouwlaag toe te voegen als tweede verdieping aan het pand gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 6596 zoals aangegeven in **bijlage 1** en het splitsen en uitbreiden van de woning gelegen aan de Roemer Visscherlaan.
- b. (het) College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal.

- c. (het) Exploitatiegebied: het gebied, bestaande uit het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 6596 zoals aangegeven in **bijlage 1**.
 - d. (de) Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en de Ontwikkelaar.
 - e. (de) Legesverordening: de ten tijde van legesheffing geldende Verordening op de heffing en invordering van leges van de gemeente Roosendaal.
 - f. Planschade: de schade als bedoeld in art. 6.1 Wro, daaronder mede begrepen de kosten als bedoeld in art. 6.5 Wro, die voortvloeit uit het (eventuele) besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning.
 - g. (de) Procedureverordening: de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals op 5 februari 2009 vastgesteld door de Raad, althans een daarvoor in de plaats getreden regeling.
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze Overeenkomst.
- 1.4 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst.

2. Doel en aard van deze Overeenkomst

- 2.1 Partijen leggen in deze Overeenkomst de tussen hen gemaakte afspraken vast voor wat betreft:

- A:** de publiekrechtelijke medewerking van de Gemeente aan het Project, de door de Ontwikkelaar te betalen bijdrage in de door de Gemeente gemaakte en te maken (exploitatie-)kosten en het verhaal van door de Gemeente uit te keren vergoeding(en) van Planschade en nadeelcompensatie, en
- B:** de realisatie van het Project,

waarbij al hetgeen hiervoor is genoemd (**A:** en **B:**) geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar zal geschieden en de Gemeente ter zake dus geen enkel financieel of andersoortig risico zal lopen.

- 2.2 Deze Overeenkomst is een anterieure overeenkomst als bedoeld in art. 6.24 Wro, waarin het verhaal van eventueel uit te keren vergoeding(en) voor Planschade en nadeelcompensatie en het verhaal van de door de Gemeente gemaakte/te maken (exploitatie-)kosten is geregeld. Met het besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft het College daarnaast ingestemd en weet dit orgaan zich (dus) gebonden aan het bepaalde in Artikel 3 zodat de Overeenkomst in zoverre (tevens) een bevoegdhedenovereenkomst vormt.

A: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, KOSTENVERHAAL EN VERHAAL PLANSCHADE EN NADEELCOMPENSATIE

3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

Publiekrechtelijke medewerking en opschortende voorwaarde

Het College is jegens Ontwikkelaar gehouden zich ertoe in te spannen dat binnen een redelijke termijn nadat:

- (i) deze Overeenkomst tot stand is gekomen, en
- (ii) Ontwikkelaar de aanvraag voor de Omgevingsvergunning zodanig heeft ingediend/aangevuld/gewijzigd dat deze ontvankelijk en vergunbaar is,

een ontwerp-Omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd. Voornoemde verplichting heeft nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting.

4. Beperking aansprakelijkheid Gemeente

- 4.1 De Ontwikkelaar is zich ervan bewust dat de Gemeente, en dan met name haar (bestuurs)organen, gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet- en regelgeving etc. Hetgeen in deze Overeenkomst, en dan met name in Artikel 3, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en kan er onder meer nooit toe leiden dat de bevoegde organen van de Gemeente niet (meer) de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Dit houdt in dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en), die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan het (eventueel) niet verlenen van een Omgevingsvergunning, althans van een Omgevingsvergunning die afwijkt van de aanvraag/concept. De Ontwikkelaar is zich bewust van dit risico en aanvaardt dat dit voor zijn rekening komt.

- 4.2 Gezien het bepaalde in Artikel 4.1 en het feit dat de (concept) Omgevingsvergunning voor zover betrekking hebbend op het exploitatiegebied geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar (verder) in procedure wordt gebracht en de realisatie van het Project voor rekening en risico van Ontwikkelaar geschiedt (Artikel 2.1), is de Gemeente niet aansprakelijk c.q. kan de Ontwikkelaar jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien enig besluit dat ziet op/samenhang met het Project, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, begrepen de besluiten tot het al dan niet (gewijzigd) verlenen van de Omgevingsvergunning:
- (i) niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
 - (ii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of
 - (iii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.
- 4.3 Het bepaalde in Artikel 4.2 is alleen niet van toepassing indien de Ontwikkelaar kan aantonen dat sprake is van opzet of grove schuld van de zijde van de Gemeente.

5. Bijdrage in exploitatiekosten

Hoogte en samenstelling van bijdrage in exploitatiekosten

- 5.1 De Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een vaste eenmalige bijdrage van [REDACTED] (zegge: [REDACTED]) voor de door de Gemeente gemaakte en te maken kosten voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied. Eventueel verschuldigde belasting(en) over voornoemd bedrag komen voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 5.2 Onder de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage zijn nadrukkelijk niet begrepen:
- (i) eventueel verschuldigde leges in het kader van het Project,
 - (ii) de verschuldigdheid van de kosten van het inhuren van externe adviseurs voor de beoordeling van alle benodigde onderzoeken welke vereist zijn in de procedure om te komen tot een onherroepelijke Omgevingsvergunning,
 - (iii) de verschuldigdheid van alle overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van het Project,
 - (iv) de verschuldigdheid van alle kosten die samenhangen met een eventuele bezwaar- en/of beroepsprocedure waaronder onder meer maar niet uitsluitend wordt verstaan de kosten van eventuele aanvullende onderzoeken, en
 - (v) de verschuldigdheid van alle kosten die samenhangen met de eventuele aanpassingen in het openbaar gebied waaronder onder meer maar niet uitsluitend wordt verstaan de kosten van aanpassingen van de riolering, de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur.

Betaling bijdrage in exploitatiekosten

- 5.3 Betaling van de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage door Ontwikkelaar geschiedt uiterlijk binnen twee weken na totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1).
- 5.4 Betaling van de bijdrage als bedoeld in artikel 5.1 plus de (eventueel) verschuldigde belastingen vindt plaats door overmaking daarvan op rekeningnummer [REDACTED] ten name van de Gemeente Roosendaal onder vermelding van "Bijdrage exploitatiekosten Valeriuslaan".
- 5.5 Bij te late betaling als bedoeld in Artikel 5.3 is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de dag van opeisbaarheid tot aan de dag der algehele betaling.
- 5.6 Betaling van de in Artikel 5.2 onder ii, iv en v bedoelde kosten door Ontwikkelaar geschiedt uiterlijk binnen twee weken na verzenddatum van de factuur van de betreffende kosten.
- 5.7 Indien door een wetwijziging kostenverhaal elders c.q. anders geregeld wordt is het bepaalde in dit artikel onverkort van toepassing voor zover dit geen strijdigheid met die wetwijziging oplevert. Voor zover die strijdigheid er wel is maken Partijen alsnog die afspraken die materieel zoveel mogelijk recht doet aan hetgeen Partijen in dit artikel zijn overeengekomen.

6. Planschade en nadeelcompensatie

Vergoeding Planschade en nadeelcompensatie

- 6.1 De Ontwikkelaar zal aan de Gemeente het totale bedrag aan Planschade compenseren dat de Gemeente bij daartoe strekkende onherroepelijke besluiten heeft toegekend.
- 6.2 De Ontwikkelaar zal aan de Gemeente het totale bedrag aan nadeelcompensatie compenseren dat voortvloeit uit uitvoeringshandelingen en/of uitvoeringsbesluiten die verband houden met – de ontwikkeling van – het Exploitatiegebied en dat de Gemeente op basis van daartoe strekkende onherroepelijke besluiten heeft uitgekeerd.

Vergoeding bijkomende kosten

- 6.3 Naast Planschade (Artikel 6.1) en nadeelcompensatie (Artikel 6.2) vergoedt de Ontwikkelaar aan de Gemeente de kosten verbonden aan het inschakelen van onafhankelijke deskundigen (bijv. voor het opstellen van adviezen omtrent planschade en/of nadeelcompensatie) en de door de

Gemeente te maken eigen procedurekosten, zoals de kosten van bezwaar en (hoger) beroep en de proceskosten (incl. kosten van rechtsbijstand).

Procedure

- 6.4 De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening.
- 6.5 De Gemeente zal na iedere aparte onherroepelijke toekenning van een vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie, het bedrag aan verschuldigde vergoeding(en) (Artikelen 6.1, 6.2 en 6.3) schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen.

Betaling

- 6.6 Nadat de Gemeente de mededeling als bedoeld in Artikel 6.5 heeft gedaan, zal de Gemeente een factuur aan de Ontwikkelaar toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. De Ontwikkelaar zal het in de factuur genoemde bedrag binnen twee (2) weken na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. de gemeente Roosendaal onder vermelding van "[Planschade/ Nadeelcompensatie] Valeriuslaan" en het kenmerk van het betreffende besluit.
- 6.7 Indien de Gemeente op grond van art. 6.1.3.7 Bro voorschotten op de toe te kennen vergoeding dient te voldoen, zulks ter beoordeling van de Gemeente, geldt het bepaalde in Artikel 6.6 eveneens voor het betalen van deze voorschotten. Het restitutierisico van betaalde voorschotten berust bij Ontwikkelaar.
- 6.8 Bij te late betaling van de facturen als bedoeld in de Artikelen 6.6 en 6.7, is de Ontwikkelaar aan de Gemeente de wettelijke handelsrente als bedoeld in art. 6:119a BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de valutadatum tot aan de dag der algehele betaling.

Afstand recht op vergoeding van Planschade en/of nadeelcompensatie door de Ontwikkelaar

- 6.9 Ontwikkelaar is initiatiefnemer bij – de realisatie van – het Project, als gevolg waarvan de Ontwikkelaar verantwoordelijk is voor:
- (i) oorza(a)k(en) als genoemd in art. 6.1 lid 2 Wro dat/die verband houdt/houden met – de realisatie van – het Project, en

- (ii) uitvoeringsbesluiten en uitvoeringshandelingen die verband houden met – de realisatie van – het Project.

Gezien het vorenstaande doet de Ontwikkelaar door middel van ondertekening van deze Overeenkomst onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van haar/hun recht op (eventuele) vergoeding van Planschade en/of Nadeelcompensatie die verband houdt/houden met – de realisatie van – het Project. De Ontwikkelaar zal ook geen vordering/procedure instellen om tot dergelijke (soortgelijke) vergoedingen te komen.

- 6.10 Voor zover nodig stellen Partijen hierbij vast dat de in dit Artikel 6.9 bedoelde schade voor de Ontwikkelaar anderszins is verzekerd door de (Gemeentelijke) medewerking aan de realisatie van het Project en/of is te wijten aan eigen schuld.

B: REALISATIE PROJECT

7. Realisatie Project

Algemeen

- 7.1 De Ontwikkelaar zal het Exploitatiegebied geheel voor eigen rekening en risico aanwenden voor de realisatie van het Project met inachtneming van:
- (a) de op het Project van toepassing zijnde (Europese) wet- en regelgeving en vigerende beleidstukken van de Gemeente en andere overheidsorganen (zoals Rijk, Provincie en Waterschap);
 - (b) het bepaalde in deze Overeenkomst;
 - (c) de op moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende nota parkeernormen van de gemeente Roosendaal;
 - (d) Roosendaal Natuurstad;
 - (e) Roosendaal Duurzaamheid.

Ruimtelijke onderbouwing



- 7.2 De ruimtelijke onderbouwing zal worden opgesteld door Ontwikkelaar.
- 7.3 De besluitvormingsprocedure en de eventuele bezwaar- en/of beroepsprocedure geschiedt door het ambtelijk apparaat van de gemeente.
- 7.4 Mocht in het kader van een bezwaar- en/of beroepsprocedure nadere onderzoeken benodigd zijn of aanpassingen nodig zijn in de Omgevingsvergunning en/of haar bijlagen dan zijn de kosten die daarmee samenhangen voor rekening van de ontwikkelaar.

Woningbouwprogramma

- 7.5 Ontwikkelaar mag maximaal 6 woningen toevoegen. Voor de woningen geldt geen bouwverplichting.

Parkeren

- 7.6 Ontwikkelaar dient voor zijn rekening te voldoen aan de Nota Parkeernormen, opdat er een omgevingsvergunning voor de bouw aan hem verleend kan worden.

Inrichtingsplan

- 7.8 Indien aanpassingen aan het openbaar gebied zijn voorzien dan maakt Ontwikkelaar met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst en haar bijlagen een Inrichtingsplan zo uitgewerkt dat de benodigde aanpassingen aan het Openbaar gebied in beeld zijn gebracht.
- 7.9 Ontwikkelaar legt het Inrichtingsplan daarna ter toetsing voor aan het College. Het College toetst aan het bepaalde in deze Overeenkomst. Indien het College voornoemde stukken niet goedkeurt past ontwikkelaar ze aan totdat ze voldoen aan het bepaalde in deze Overeenkomst.

Openbaar gebied en aanpassingen als gevolg van het Project

- 7.10 De Gemeente brengt de kosten die samenhangen met de benodigde aanpassingen in het Openbaar Gebied in beeld op basis van het goedgekeurde inrichtingsplan zoals bedoeld in artikel 7.9.

- 7.11 Nadat de Gemeente de kosten als bedoeld in artikel 7.10 in beeld heeft gebracht, betaalt Ontwikkelaar de bedoelde kosten binnen 30 dagen na facturering. De facturering vindt niet eerder plaats dan 4 weken voordat de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in Artikel 7.8 plaatsvindt. Indien de werkelijke kosten van de benodigde aanpassingen in het Openbaar Gebied hoger uitvallen dan op basis van de door de Gemeente in beeld gebrachte kosten als bedoeld in artikel 7.10 betaalt ontwikkelaar de hogere kosten op basis van nacalculatie binnen 30 dagen na facturering. Indien de werkelijke kosten van de benodigde aanpassingen in het Openbaar Gebied lager uitvallen dan op basis van de door de Gemeente in beeld gebrachte kosten als bedoeld in artikel 7.10 betaalt de gemeente het verschil op basis van nacalculatie aan de Ontwikkelaar terug. De Gemeente stelt de Ontwikkelaar in kennis van de hogere kosten.

8. Aansprakelijkheid

- 8.1 Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door de Ontwikkelaar en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van de realisatie van het Project, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt c.q. aan de gemeente vergoed (de keuze hiertussen is aan de Gemeente).

OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

9. Totstandkoming Overeenkomst en onderhandelingen

Totstandkoming

- 9.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:
- a) het College overeenkomstig art. 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft genomen, en
 - b) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze Overeenkomst, en
 - c) deze Overeenkomst namens alle Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 9.2 Tot het moment dat is voldaan aan alle in Artikel 9.1 genoemde voorwaarden kan de Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 9.1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de Ontwikkelaar jegens de Gemeente nooit aanspraak



maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten (bijv. in het geval de Gemeente de onderhandelingen afbreekt).

Onderhandelingen

- 9.3 De onderhandelingen over deze Overeenkomst worden in principe gevoerd door personen die onbevoegd zijn om deze Overeenkomst namens de Gemeente aan te gaan. De eventuele aanwezigheid of betrokkenheid van – leden van – het College, de burgemeester van de Gemeente en/ of van hun gevolmachtigde(n) bij de onderhandelingen, staat de werking van het bepaalde in de Artikelen 9.1 en 9.2 niet in de weg. Nadat tot een definitief concept is gekomen, zal deze worden voorgelegd aan het College dat alsdan een laatste ‘overall-toets’ uit zal voeren, waarbij het College op generlei wijze is gebonden aan hetgeen tijdens de onderhandelingen is besproken.

10. Ontbinding

Aanvullende ontbindingsmogelijkheden

10.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang jegens zowel de Ontwikkelaar te ontbinden indien:

- a) de Ontwikkelaar in staat van faillissement komt te verkeren, of
- b) de termijnen van de bijdrage in de Gemeentelijke kosten als bedoeld in Artikel 5.1 niet op het aldaar bepaalde tijdstip is voldaan, of
- c) de Ontwikkelaar zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, of
- d) de Ontwikkelaar surseance van betaling heeft aangevraagd.

10.2 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW hebben de Gemeente en de Ontwikkelaar het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang jegens alle overige Partijen te ontbinden indien de Omgevingsvergunning niet uiterlijk 1 december 2025 is onherroepelijk geworden.

Gevolgen van ontbinding (of andersoortige beëindiging)

10.3 Indien de Gemeente deze Overeenkomst ontbindt op grond van een in Artikel 10.1 genoemde grond, bestaat er voor de Ontwikkelaar geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten, ontstaan er voor de Gemeente geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door haar ontvangen prestaties en geldt het bepaalde in Artikel 10.5.

10.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst door de Gemeente of de Ontwikkelaar op grond van Artikel 10.2 bestaat er voor Partijen over en weer geen enkele aanspraak op vergoeding van schade en/of kosten, ontstaan er voor Partijen over en weer geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door hen ontvangen prestaties en geldt het bepaalde in Artikel 10.5.

10.5 In het geval deze Overeenkomst op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook wordt ontbonden, dan wel op enige andere – wettelijke of contractuele – wijze wordt beëindigd, dan wel sprake is van nietigheid van – enig deel van – deze Overeenkomst:

- (i) duren de verplichtingen voor de Ontwikkelaar en de Grondeigenaren met betrekking tot de vergoeding van Planschade en nadeelcompensatie (Artikel 6) voort, en
- (ii) ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om de reeds door de Ontwikkelaar aan haar betaalde bedrag als genoemd in Artikel 5 te restitueren, terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedrag als genoemd in Artikel 5 na ontbinding of andersoortige beëindiging voorts alsnog door de Ontwikkelaar dient te worden voldaan.

Wijze van ontbinding

10.6 Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een schriftelijke verklaring aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.

11. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst

Het is voor de Ontwikkelaar en/of de Grondeigenaren niet mogelijk zonder voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht). De gemeente zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Indien de Gemeente besluit haar toestemming te verlenen kan zij dat doen onder (financiële) voorwaarden.

12. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

12.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

12.2 Een geschil ('Geschil') bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

12.3 Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Zeeland- West-Brabant.

13. Exclusiviteit

13.1 Partijen verklaren de Overeenkomst te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen en de Overeenkomst in volledige vrijheid te ondertekenen.

- 13.2 De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen zijn overeengekomen en/of hebben toegezegd. Met de totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1) eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die partijen ten aanzien van de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen mochten hebben gesloten, respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan.

14. Slotbepaling

- 14.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door alle betrokken partijen. Het bepaalde in de vorige zin geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de eerste volzin van dit Artikel; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
- 14.2 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling als bedoeld in Artikel 12.2.
- 14.3 Na totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 9.1) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in art. 6.24 lid 3 Wro kennisgeven van deze Overeenkomst en een zakelijke beschrijving zoals bedoeld in art. 6.2.12 Bro ter inzage leggen.
- 14.4 Betaling van al hetgeen de Ontwikkelaar op grond van deze Overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is, zal uiterlijk op/binnen de in deze Overeenkomst genoemde data/termijnen – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke de Ontwikkelaar op de Gemeente heeft of meent te hebben – geschieden op de in deze Overeenkomst voorgeschreven wijze. Indien geen wijze van betaling is voorgeschreven, geschiedt betaling door overmaking van dat bedrag op rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. de gemeente Roosendaal onder vermelding van "Valeriuslaan".

15. Considerans en Bijlagen

15.1 De considerans ("IN AANMERKING NEMENDE DAT") en de in Artikel 15 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- (i) (de tekst van) de Artikelen.
- (ii) (de tekst van) de considerans.
- (iii) (de tekst van) de Bijlagen.

15.2. De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1: tekening exploitatiegebied

15.3 Indien enige – in Artikel 15.2 genoemde – Bijlage in de (uitgebreide) procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt aangepast, of enige bijlage zal worden toegevoegd, zal de aangepaste Bijlage de betreffende (oude) Bijlage vervangen, respectievelijk als Bijlage worden toegevoegd en integraal onderdeel van deze Overeenkomst gaan uitmaken.

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:

de gemeente Roosendaal

Voor deze:



projectleider



Bijlage 1 - Tekening exploitatiegebied

