

**Anterieure overeenkomst en nadeelcompensatieovereenkomst
betreffende de herontwikkeling van de locatie Maaseikerweg 257
(vijvercentrum Flinsenhof)**

De ondergetekenden,

de gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw S. van Mensvoort (hoofd afdeling Ruimte, Economie en Vastgoed), handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 23 april 2024 (Algemeen mandaatbesluit gemeente Weert 2024), hierna te noemen '**de gemeente**';

en

Vijvercentrum Flinsenhof B.V., te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED] Maaseikerweg 257 te 6005 RA Weert, verder te noemen '**de verzoeker**';

tezamen ook te noemen '**partijen**';

in aanmerking nemende dat:

- verzoeker eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AC, nummers 29, 631, 34, 996 en 85, tezamen groot ca. 22.193 m², gelegen aan de Maaseikerweg 257 en voornemens is deze locatie te herontwikkelen;
- dat ter plaatse van toepassing is het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' met de functies 'Detailhandel - Vijvercentrum' en 'Waarde - Archeologie hoog' en de aanvullende functieaanduidingen 'bedrijf van categorie 1', 'opslag uitgesloten' (gedeeltelijk), 'bedrijfswoning', 'parkeerterrein' (gedeeltelijk) en 'groen' (gedeeltelijk);
- dat bij deze herontwikkeling de bestaande bedrijfsbestemming wordt opgeheven, de locatie wordt gesaneerd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en aanvullend vier bouwkavels worden gerealiseerd;
- dat in de nieuwe situatie de gronden de functies 'Wonen' en 'Agrarisch' krijgen;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Weert;

- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken middels een TAM-omgevingsplan voor deze locatie;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een TAM-omgevingsplan als daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- dat verzoeker heeft verzocht om medewerking aan het planvoornemen middels een TAM-omgevingsplan;
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde planvoornemen;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- de verzoeker alle kosten die verband houden met deze ontwikkeling zelf betaalt, inclusief schade als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet;
- ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage verschuldigd is op grond van de Omgevingsvisie Weert 2025 en de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering;
- dat met de opbrengsten van de nieuwe bouwkavels met een oppervlakte van respectievelijk 730, 710, 850 en 860 m² de kosten worden gecompenseerd voor de sanering en wegbestemming van het bedrijf;
- dat met de vier nieuwe bouwkavels er opbrengsten worden gecreëerd, waardoor de sloopkosten van ca. € 100.000,-- en de sanering inclusief afwaardering van de gronden voor een deel worden gecompenseerd;
- dat de ontwikkeling zorgt voor verdere versterking en dat hiervoor compensatie plaats dient te vinden in de vorm van de aanleg van groen-blauwe structuren in het stedelijk gebied en in het buitengebied;
- dat de compensatie ingevolge de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering een waarde dient te vertegenwoordigen van € 150,-- per m² nieuw bouwperceel;
- dat uitgaande van vier bouwkavels met een oppervlakte van 730, 710, 850 en 860 m² de kwaliteitsbijdrage 3.150 m² à € 150,-- ofwel in totaal € 472.500,-- bedraagt;
- dat de sloopkosten en kosten grondherstel op grond van offertes ca. € 100.000,-- incl. b.t.w. bedragen;
- dat na aftrek van sloopkosten en kosten grondherstel een te betalen bijdrage Compensatieregeling kwaliteitsverbetering resteert van € 372.500,--;
- dat dit bedrag gestort dient te worden in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving;
- de verzoeker zich bereid heeft verklaard aan de gemeente deze bijdrage te betalen ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. De bijdrage wordt ingezet ten behoeve van de aanleg van groen-blauwe structuren in het stedelijk gebied en in het buitengebied.

verder in aanmerking nemende dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de verzoeker bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- na accordering door de gemeente de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan verzoeker wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;

- het verzoeker bekend is dat er zonder accordering door de gemeente geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Publiekrechtelijke procedures

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 2. Anterieure overeenkomst

1. Verzoeker betaalt aan de gemeente een bedrag van € 372.500,-- op grond van de Omgevingsvisie Weert en de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving en ingezet voor de aanleg van groen-blauwe structuren in het buitengebied en in het stedelijk gebied.
2. Verzoeker betaalt de in artikel 2.1 genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Maaseikerweg 257' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De bijdrage is verschuldigd zodra een bouwkaal is verkocht, met dien verstande dat de totale bijdrage uiterlijk 1 januari 2028 dient te zijn voldaan. Zodra een bouwkaal is verkocht stelt verzoeker hiervan de gemeente onverwijld in kennis. Hierbij is ervan uitgegaan dat het TAM-omgevingsplan voor de locatie Maaseikerweg 257 is vastgesteld.

Artikel 3. Nadeelcompensatie

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door verzoeker is aangevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet die voortvloeit uit het TAM-omgevingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag

betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Weert.

4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet dat onherroepelijk bij daartoe strekkende besluiten is toegekend en dat voortvloeit uit het TAM-omgevingsplan. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed alsmede samenhangende kosten in de zin van artikel 4:129 van de Algemene wet bestuursrecht.

5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van schadevergoeding die voortvloeit uit de in lid 4 van dit artikel bedoelde TAM-omgevingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in lid 4 van dit artikel bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'schadevergoeding TAM-omgevingsplan Maaseikerweg 257'.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het TAM-omgevingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden, met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 2 sub 1 van deze overeenkomst genoemde en door verzoeker betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het TAM-omgevingsplan niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.

4.2 Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

4.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

BIJLAGEN:

De volgende bijlage maakt integraal deel uit van de overeenkomst:

Bijlage 1: situatietekening verkaveling bouwpercelen

Opgemaakt in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, mevrouw S. van Mensvoort

plaats: Weert

handtekening:

de verzoeker, 

handtekening: