

Neerbeekerstraat ong. te Neerbeek

Anterieure overeenkomst met inbegrip van nadeelcompensatie



ONDERGETEKENDEN:

de gemeente Beek, te dezen overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw mr. C.E. van Basten – Bodin, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders ex artikel 160, eerste lid, aanhef en onder d van de Gemeentewet, d.d. 25 augustus 2026

hierna te noemen "de gemeente";

en

, wonende aan de

hierna te noemen "initiatiefnemer";

de gemeente en de exploitant gezamenlijk te noemen "partijen"

OVERWEGENDE:

- dat initiatiefnemer eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie B, nummer 5427, hetgeen blijkt uit het kadastraal uittreksel uit het openbaar register, opgenomen in de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte **Bijlage 1**;
- dat initiatiefnemer heeft verzocht om wijziging van het ter plaatse geldende omgevingsplan, plaatselijk bekend Neerbeekerstraat tussen nummer 31 en nummer 41 te Neerbeek, ten behoeve van het realiseren van twee levensloopbestendige woningen opgenomen in de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte **Bijlage 2**;
- dat de gemeente een positieve grondhouding heeft aangenomen ten aanzien van het plan, zoals aangegeven in de brief van 14 oktober 2019, respectievelijk 27 januari 2021;
- dat het plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Neerbeek - herziening 2013", als onderdeel van het "Omgevingsplan gemeente Beek" en dat derhalve afwijking van het bestemmingsplan, respectievelijk omgevingsplan noodzakelijk is;
- dat de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het plan;
- dat de gemeente daartoe de wijziging van het omgevingsplan in procedure heeft gebracht, inhoudende de terinzagelegging van het ontwerp;
- dat de wijziging van het omgevingsplan als een schadeveroorzakend besluit, als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid, van de Omgevingswet (verder: Ow) heeft te gelden;
- dat uit de wijziging van het omgevingsplan schade kan voortvloeien, als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (verder te noemen: Awb), waardoor bij de gemeente gereede twijfel kan ontstaan over de vereiste economische uitvoerbaarheid;



VERKLAREN:

Onder voorbehoud van instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek, te zijn aangegaan onderhavige anterieure overeenkomst,

EN KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Inleidende bepalingen

1. *Algemene verplichtingen initiatiefnemer*
 - 1.1. Initiatiefnemer zorgt op eigen kosten voor de documenten ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan, waaronder de benodigde onderzoeken en dataset conform de TAM-IMRO standaard. Het desbetreffende plangebied is als zodanig opgenomen in **Bijlage 2**.
 - 1.2. Initiatiefnemer verplicht zich hierbij tevens om – benevens de realisering van het plan als bedoeld onder 1.1. – voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en nutsvoorzieningen in en buiten, doch slechts ten behoeve van het plangebied.
 - 1.3. Initiatiefnemer verbindt zich tot de in deze overeenkomst bedoelde respectievelijk genoemde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en diens rechtsopvolger(s) op te leggen.
2. *Inspanningsverplichtingen gemeente*
 - 2.1. De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het plan, waarbij gebouwd wordt in afwijking van het bestemmingsplan, respectievelijk het omgevingsplan, opgenomen in de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte Bijlage 2, zulks met toepassing van de procedure, als bedoeld in de Omgevingswet.
 - 2.2. De gemeente zal zich ervoor inspannen, doch met inachtneming van wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, dat voor het planvoornemen de benodigde procedure wordt doorlopen en de vereiste omgevingsvergunning wordt verleend.
 - 2.3. Het bepaalde onder 2.2. laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet.
 - 2.4. Indien het onmogelijk mocht blijken om te komen tot de hiervoor genoemde wijziging van het omgevingsplan, vormt zulks geen toerekenbare tekortkoming van deze overeenkomst door de gemeente en is de gemeente op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van schade en/of compensatie, hoe ook genaamd.

Exploitatie

3. *Bouw- en woonrijp maken*
- 3.1. *Nutsvoorzieningen*
- 3.1.1. Initiatiefnemer zal ervoor zorg dragen, dat in het plangebied de nodige nutsvoorzieningen worden aangelegd en dat voor het leggen, hebben en houden daarvan bij de verkoop van de in het plan betrokken bouwterrein de nodige erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten worden voorbehouden/gevestigd. Exploitant dient onder meer voor eigen rekening en risico te voorzien in de aansluiting van riool, water, elektra, alsmede (internet voor) telefoon, centraal antenne systeem, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, en dergelijke. Mocht onverhoopt een van de hoofdleidingen van voormelde nutsvoorziening niet aanwezig zijn, dan zijn de kosten van uitbreiding van het hoofdleidingnetwerk voor rekening van de exploitant. Eventuele kosten, welke hiervoor door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht, komen ten laste van exploitant. De riolering in de woningen dient als een gescheiden stelsel uitgevoerd te worden en als zodanig op eigen terrein tot aan het openbare gebied geleid te worden.
- 3.1.2. Voor zover nodig zal de gemeente aan de nutsbedrijven, na goedkeuring door de exploitant, opdrachten verstrekken.
- 3.1.3. Opdracht door de gemeente zal niet eerder worden verstrekt dan na acceptatie van werk en kosten door exploitant. Exploitant draagt ervoor zorg dat binnen twee weken na ontvangst via de gemeente de rekeningen aan de nutsbedrijven worden betaald.
- 3.2. *Overige aspecten*
- 3.2.1. Over de voorzieningen buiten het plan dient tevoren schriftelijk overeenstemming te bestaan.
- 3.2.2. Indien en voor zover voor de aanleg en uitvoering van de onder 3.1 bedoelde voorzieningen publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en/of goedkeuringen zijn vereist, zal de gemeente binnen het kader van de ter zake geldende voorschriften en met behoud van haar publiekrechtelijke taak en bevoegdheden, adequate medewerking verlenen om de verkrijging van bedoelde besluiten te bevorderen.
- 3.2.3. Initiatiefnemer blijft aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende plichten, ook indien het plangebied wordt overgedragen aan derden, tenzij de gemeente voor het geheel of dele een ander als partij heeft geaccepteerd.
4. *Bijdrage initiatiefnemer*
- 4.1. initiatiefnemer verplicht zich hierbij tot betaling van de daadwerkelijke kosten ten behoeve van de aansluiting op de nutsvoorzieningen.
- 4.2. Tevens verplicht exploitant zich tot het betalen van de plankosten, als bedoeld in artikel 13.5 van de Omgevingsregeling, ten bedrage van € 10.652,- , voor de wijziging van het omgevingsplan, waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan, respectievelijk het bestemmingsplan. De plankosten betreffen de benodigde planvoorbereidingskosten, zoals het beoordelen van dataset ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan met bijbehorende (milieukundige) onderzoeken en het in procedure brengen van de wijziging van het omgevingsplan.
- 4.3. De onder 4.2. genoemde kosten worden door initiatiefnemer binnen vier weken na toezending van de daartoe strekkende rekening betaald.



- 4.4. Indien in rechte komt vast te staan dat één of meer in deze overeenkomst gemaakte afspraak respectievelijk afspraken omtrent het verhaal van de bijdrage, niet in stand kan blijven, dan wel niet rechtsgeldig is, treden partijen in overleg teneinde te komen tot een oplossing die ertoe strekt dat de overeengekomen bijdrage ten laste komt van de (grond)exploitatie en niet blijft rusten bij de gemeente.

Nadeelcompensatie

5. Verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie

- 5.1. Initiatiefnemer verplicht zich hierbij tot betaling aan de gemeente van alle nadeelcompensatie, die kan voortvloeien uit dit plan, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, respectievelijk het omgevingsplan.
- 5.2. Het bepaalde onder 5.1 komt te vervallen, indien de noodzakelijke wijziging van het omgevingsplan, als bedoeld onder 2.1, niet onherroepelijk wordt.
- 5.3. In het geval een aanvraag om vergoeding van schade, als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid Awb, wordt ingediend, is initiatiefnemer ingevolge het bepaalde in artikel 1.3c, tweede lid, Ow aan te merken als belanghebbende bij de besluitvorming omtrent genoemde aanvraag.
- 5.4. De gemeente zal initiatiefnemer zo spoedig als mogelijk schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om toekenning van vergoeding van schade,
- 5.5. De gemeente zal zo spoedig als mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in schade, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan initiatiefnemer mededelen.
- 5.6. Initiatiefnemer verbindt zich tot betaling van het totale bedrag van de schade, inclusief wettelijke rente, die door de gemeente ingevolge een onherroepelijk besluit op de aanvraag is uitgekeerd.
- 5.7. Initiatiefnemer verplicht zich tot het overmaken van het desbetreffende bedrag aan de gemeente, binnen vier weken na datum van verzending van de mededeling, als bedoeld in 5.5.

Overige bepalingen

6. Overdracht

- 6.1. Indien initiatiefnemer zijn contractpositie wenst over te dragen aan een derde partij, dient de gemeente daarvan uiterlijk vier weken voor de overdracht op de hoogte te worden gesteld door exploitant.
- 6.2. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de overdracht en maakt dit binnen twee weken kenbaar vanaf de datum dat zij geïnformeerd is over de overdracht.
- 6.3. In geval van overdracht van het geheel of een gedeelte van exploitatie van het exploitatiegebied, alsmede in het geval van een overdracht van de contractpositie, is exploitant gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de akte van transport respectievelijk van overdracht te doen opnemen.



7. *Nakoming*

- 7.1. Ingeval initiatiefnemer in strijd handelt met een of meerdere bepalingen van deze overeenkomst, verbeurt exploitant per bepaling aan de gemeente een boete van € 5.000.
- 7.2. De onder 7.1. bedoelde boete wordt opeisbaar nadat de gemeente initiatiefnemer bij schriftelijke sommatie in de gelegenheid heeft gesteld het geconstateerde verzuim te herstellen.
- 7.3. Het bovenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek nakoming of ontbinding alsmede schadevergoeding te eisen.

8. *Ontbinding*

- 8.1. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechtelijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval dat initiatiefnemer:
 - in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding van zijn onderneming dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
 - zijn contractpositie overdraagt, zonder daarvoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen;
 - initiatiefnemer één of meer van de uit hoofde van deze overeenkomst op hem rustende verplichtingen niet, niet tijdig dan wel niet volledig na komt;
 - initiatiefnemer anderszins niet langer geacht kan worden in staat te (zullen) zijn, zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst na te komen.
- 8.2. Deze overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden, indien is komen vast te staan dat:
 - de vereiste wijziging van het omgevingsplan niet zal worden vastgesteld, dan wel niet onherroepelijk is geworden;
 -
- 8.3. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal initiatiefnemer geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, noch zal restitutie worden verleend van de uit deze overeenkomst betaalde bedragen.

9. *Geschillen*

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank.

10. *Bijlagen*

Van deze overeenkomst maken de navolgende bijlagen deel uit:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Kadastraal uittreksel van het openbaar register (waaruit blijkt dat initiatiefnemer eigenaar is van het perceel, genoemd in) |
| Bijlage 2 | Plangebied |



Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Beek op 8-5-2026

de initiatiefnemer,

de gemeente

Christine van Basten – Boddin
Burgemeester



Bijlage 1: Kadastraal uittreksel van het openbaar register (waaruit blijkt dat exploitant eigenaar is van het perceel respectievelijk van het exploitatiegebied)

kadaster



Beek B 5427

UW REPRESENTA: ela/dgi

SOEVEEL INFORMATIE ONDERVINDT U

04-05-2026 - 13:32S11238853790

VOLLEDIG GESIGNALEERD

T/MVOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-05-2026 - 14:5901-
05-2026 - 14:59

1 van 1

Eigendomsinformatie



ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Beek B 5427

Kadastrale objectidentificatie: 029720542770000

Kadastrale grootte 2.265 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 185476 - 328894

Omschrijving Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet
kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Er zijn geen beperkingen bekend

Exploitatieovereenkomst

Paraaf exploitant

Pagina 8 van 10

paraaf gemeente:



RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 59192/177

Ingeschreven op 06-12-2010 om 09:00

Naam gerechtigde

Adres Laurentiusstraat
6191 ET BEEK LB

Geboortedatum 17-04-1967

Geboorteplaats BEEK
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.

Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).

Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze [klantenservice](#).

Bijlage 2: Plangebied

