

6 november 2025

## Overeenkomst

### Partijen

De gemeente Oost Gelre, gevestigd aan de Varsseveldseweg 2, te Lichtenvoorde, vertegenwoordigd door burgemeester A.H. Bronsvort, namens deze, Bernadet Leusink, projectleider, hierna de noemen "de gemeente";

De heer \_\_\_\_\_ wonende aan de \_\_\_\_\_  
hierna gezamenlijk te noemen \_\_\_\_\_ ;

### Overwegende

Dat de gemeente voornemens is ten Oosten van het perceel van \_\_\_\_\_ een bouwplan te ontwikkelen van ca. 243 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen;

Dat het ontwerp omgevingsplan voor deze ontwikkeling momenteel ter inzage ligt;

Dat de ontwikkeling mogelijk stuit op bezwaren van \_\_\_\_\_ in verband met eventuele schade die \_\_\_\_\_ door de ontwikkeling lijdt en hinder die \_\_\_\_\_

ervaart door de aanleg en het gebruik van de woonwijk;

Dat partijen met elkaar in overleg zijn getreden teneinde de mogelijke bezwaren weg te nemen;

Dat partijen met betrekking tot de bezwaren tot overeenstemming zijn gekomen en de overeenstemming willen vastleggen in een overeenkomst:

Komen als volgt overeen:

### Artikel 1 Grondtransactie

1. De gemeente draagt de op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde tekening als zodanig gemarkeerde gronden met een totale oppervlakte van ca 2.072 m2 meter over aan
2. De gronden worden overgedragen vrij van gebouwen, vrij van hypotheken en beslagen, met inbegrip van de daarop rustende zakelijke en kwalitatieve rechten en plichten en, voor zover deze niet bebouwd zijn, in de staat waarin deze zich bevinden op het moment van overdracht op de door de gemeente gehanteerde gebruikelijke condities.
3. De gronden in bijlage 1 aangeduid als weijtje, carport, zullen, qua bodemkwaliteit, geschikt zijn voor het gebruik van de gronden voor het weiden van dieren. De kwaliteit van de grond voor de grondwal zal geschikt zijn voor het gebruik als grondwal. De gronden voor het weggedeelte zullen geschikt zijn voor het gebruik als weg. De bodemkwaliteit van het weggedeelte is niet onderzocht en bij functieverandering ligt het risico voor eventuele saneringskosten bij \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_ betaalt de kosten van overdracht. \_\_\_\_\_ kiest bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden.
5. De oppervlakten op de tekening zijn bij benadering genoemd. Indien na kadastrale inmeting blijkt dat er sprake is van over- of ondermaat, dan zal er geen verrekening plaatsvinden.
6. Overdracht vindt plaats binnen 2 maanden nadat het omgevingsplan voor het woningbouwplan Eefseler Esch onherroepelijk is geworden of zoveel eerder of later als partijen nader overeen komen.
7. De gemeente stelt gekeurde grond, met een kwaliteit geschikt voor het gebruik als afschermende grondwal met beplanting, voor een grondwal beschikbaar en plant op de oostzijde van de wal en direct ten noorden van de wal bomen en bosplantsoen aan overeenkomstig bijgaande tekening. De aanplant

- zal plaats vinden zo spoedig mogelijk na overdracht, waarbij de gemeente rekening dient te houden met het plantseizoen en de geschikte weersomstandigheden.
8. De grond voor de grondwal komt van een locatie binnen de gemeente Oost Gelre.  
zorgt voor transport (inclusief laden en lossen) van de grond voor de grondwal naar de locatie en legt de grondwal van maximaal 2,5 m hoog aan met een gaashekwerk van maximaal 1 m hoog op de wal en neemt hierbij het omgevingsplan in acht. plant de overige bomen en het bosplantsoen aan. verplaatst de bestaande paardenhekwerken. Dit alles overeenkomstig bijgaande tekening en voor eigen rekening.
  9. leggen de kwaliteit en kwantiteit van het aan te leggen hekwerk, de bomen en het bosplantsoen ter goedkeuring voor aan de gemeente, waarbij als uitgangspunt geldt dat het groen uit inheemse soorten bestaat en onderhoudsarm zal zijn. De te plaatsen paardenhekwerken zijn de in de directe omgeving reeds aanwezige hekwerken. Deze worden hergebruikt.
  10. Na overdracht is als goed huisvader verantwoordelijk voor instandhouding, beheer en onderhoud van de overgedragen gronden met grondwal, hekwerken en beplanting.
  11. Partijen bepalen in overleg het moment waarop de grondwal wordt aangelegd en de paardenhekwerken worden verplaatst. De gemeente geeft de locatie en maaiveldhoogte van de grondwal aan in het veld.
  12. Partijen vragen de notaris die de notariële overdracht doet om bij de overdracht een erfdiensbaarheid van weg te vestigen op het onder artikel 2 lid 1 genoemde 'wegdeel', ten behoeve van overpad van aanliggende agrariërs met hun landbouwvoertuigen en de bij de landbouwwerktuigen behorende breedte.

## **Artikel 2 Financiële bepalingen**

1. Voor de waardering van de door de gemeente over te dragen gronden nemen partijen de volgende uitgangspunten:
  - Ondergrond perceel grond met bouwvlak t.b.v. carport: ca. 54 m<sup>2</sup> x €
  - Ondergrond grondwal en bosplantsoen (op tekening 'talud') circa 607 m<sup>2</sup> x €
  - Ondergrond toegangsweg ('wegdeel') circa 54 m<sup>2</sup> x €
  - Weiland ('weitje') circa 1.137 m<sup>2</sup> x €
  - Totaal waarde ondergrond: €
2. wenst een grondwal met hekwerk en beplanting tussen de woonwijk en het perceel van . Deze wal is gezien vanuit het perspectief van de gemeente en gelet op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor realisatie van de woonwijk niet noodzakelijk. De gemeente wil echter wel meewerken aan de wens van van realisatie van de grondwal. De gemeente maakt deze wal met hekwerk planologisch mogelijk in het omgevingsplan en stelt hiervoor een partij gekeurde grond beschikbaar. De kosten voor de gemeente voor het beschikbaar stellen van de grond bedragen circa €
3. De totale waarde van de door de gemeente op grond van lid 1 en 2 ten behoeve van te leveren prestatie bedraagt aldus €
4. Door een deskundige van adviesbureau Antea is een taxatie gedaan van de nadeelcompensatie die de gemeente aan verschuldigd is als gevolg van de realisatie van het in artikel 4 genoemde woningbouwplan op basis van het omgevingsplan en zonder het treffen van aanvullende maatregelen. Dit betreft een bedrag van € Hierbij kan in aanmerking worden genomen dat dit bedrag is vastgesteld voor de situatie dat er geen aanvullende maatregelen (waaronder een grondwal) worden getroffen.
5. Het verschil tussen de gecalculerde waarde van de door de gemeente te leveren prestaties en het getaxeerde nadeel van wordt door de gemeente coulance halve weggestreept, zodat er bij de levering van de grond door de gemeente aan geen vergoeding verschuldigd is.

## **Artikel 3 Ruimtelijke procedures en vergunningen**

1. onthoudt zich van het instellen van bestuursrechtelijke en/of civielrechtelijke juridische procedures tegen het door de gemeente te ontwikkelen woningbouwplan als bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst.
2. verklaart dat hij door de overdracht van de in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde gronden en de daarmee verband houdende financiële regeling van artikel 2 van deze overeenkomst volledig wordt gecompenseerd voor schade verband houdende met de ontwikkeling van het woningbouwplan en zich zal onthouden van verzoeken daartoe. De compensatie omvat in ieder geval de volgende componenten:
  - a. Nadeelcompensatie verband houdende met de realisatie van het woningbouwplan.

- b. Kosten van sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden op het terrein van die wenselijk/noodzakelijk acht in verband met de ontwikkeling van het woningbouwplan.

#### **Artikel 4 Woningbouwplan**

Als basis voor de gemeentelijke planontwikkeling geldt dat er een woningbouwplan wordt gerealiseerd voor circa 243 woningen op de gronden ten oosten van de woning van . Het ontwerp omgevingsplan voor deze ontwikkeling heeft t/m 16 oktober 2025 ter inzage gelegen. Dit ontwerp omgevingsplan omschrijft de bouw- en gebruiksmogelijkheden na vaststelling/inwerkingtreding van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van het plan zal het ontwerp, voor zover relevant voor , nog wijzigen in de zin dat de maximale bouw- en goothoogte van de vrijstaande woningen van 6 meter en 3 meter zal wijzigen naar 8 meter en 4 meter.

#### **Artikel 5 Feitelijke aanpassingen aan het terrein**

is verantwoordelijk voor het doen van overige feitelijke aanpassingen op zijn eigen perceel welke verband houdende met de ontwikkeling van het bouwplan. De in artikel 1 en 2 genoemde compensatie worden geacht te voorzien in de kosten daarvan.

#### **Artikel 6 Slotbepalingen**

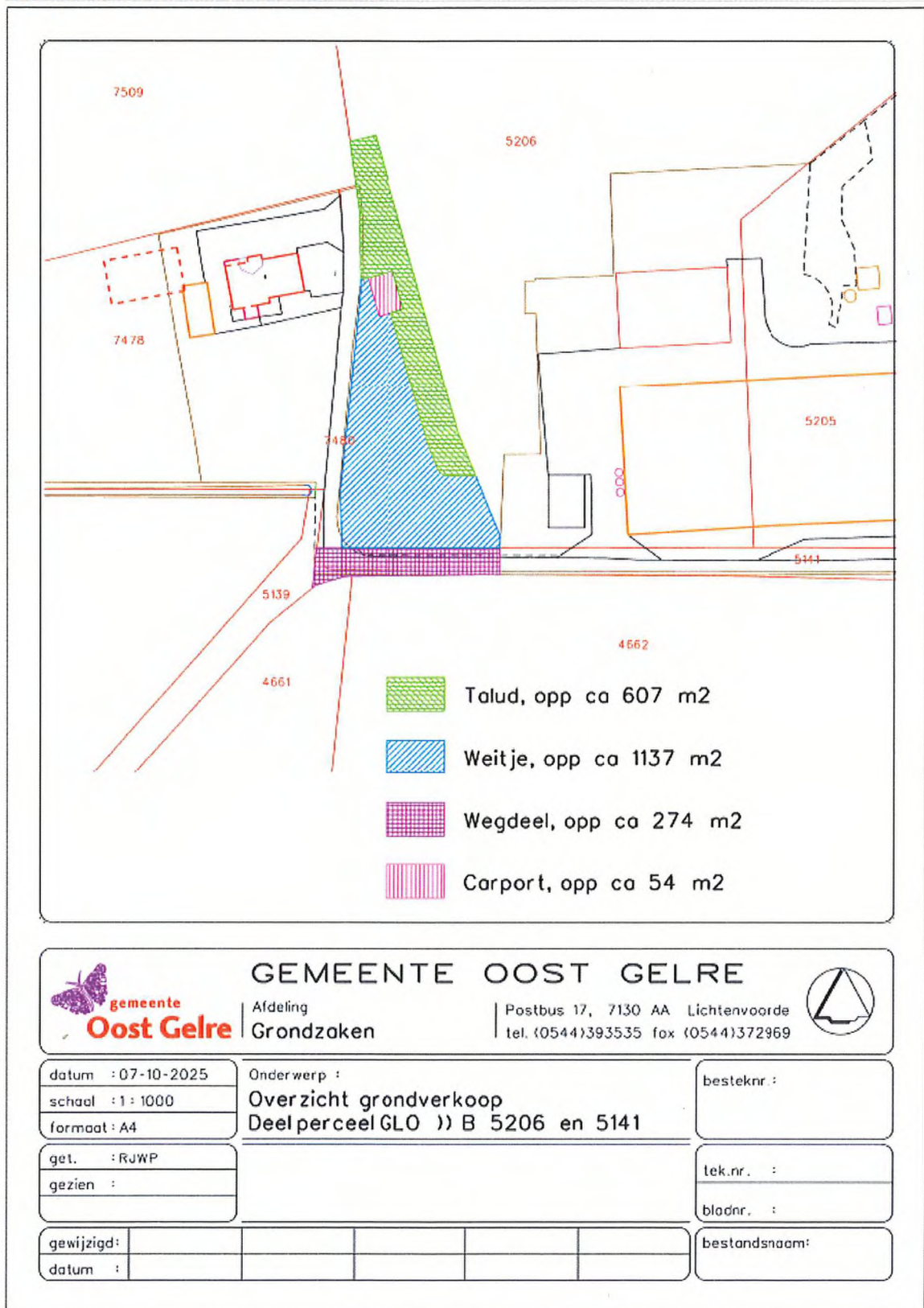
1. Deze overeenkomst kan door elke partij worden ontbonden als niet binnen 6 maand na ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen, door de gemeenteraad van de gemeente Oost Gelre een omgevingsplan is vastgesteld voor ontwikkeling van het bouwplan en niet binnen 4 jaar na vaststelling van het omgevingsplan het omgevingsplan onherroepelijk is.
2. Reeds door partijen gemaakte kosten ter uitvoering van deze overeenkomst die gemaakt worden voordat het omgevingsplan onherroepelijk is, komen bij ontbinding van de overeenkomst op grond van het bepaalde in lid 1, voor rekening van de partij die die kosten op grond van het bepaalde in deze overeenkomst diende te betalen op het moment dat de ontbinding niet was ingeroepen.
3. Het bepaalde in deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke rechten en plichten van de bestuursorganen van de gemeente Oost Gelre onverlet. Het staat de bestuursorganen van de gemeente vrij om, bijvoorbeeld aan de hand van ingediende zienswijzen, aanpassingen te doen aan het plan en/of het plan niet vast te stellen. Voor zover de aanpassingen er toe leiden dat voor in nadelige zin wordt afgeweken van de in artikel 4 genoemde uitgangspunten, staat het vrij om daartegen rechtsmiddelen aan te wenden en/of een separaat verzoek om nadeelcompensatie in te dienen met betrekking tot die afwijkingen.
4. Koper en verkoper zijn bekend met het zogenaamde "Didam arrest" waaruit volgt dat in beginsel een gemeente bij grondverkoop het gelijkheidsbeginsel moet hanteren en een passende mate van openbaarheid moet hanteren bij verkoop van de gronden. De gemeente zal het voornemen om aan te verkopen dan ook moeten publiceren met daarbij een "stand still - termijn" van 21 dagen. Partijen gaan er vanuit dat het feit dat de redenen waarom verkoper de gronden in eigendom wil overdragen aan koper, voldoende objectieve rechtvaardiging vormt voor een uitzondering op het hiervoor genoemde uitgangspunt uit het Didam arrest. Partijen spreken evenwel af dat als de gemeente door een rechtelijke uitspraak de in het vorige artikel genoemde verplichtingen niet na kan komen, de gemeente geen wanprestatie pleegt en dit niet-nakomen geen grondslag vormt voor schadevergoeding.
5. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

De gemeente  
Bernadet Leusink

22-12-2025

Bijlage 1: Kaart over te dragen gronden

Bijlage 1: Kaart over te dragen gronden



Paraaf  
De gemeente

