

~~Derde~~Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

**ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE
'ROOMPOT BEACH RESORT KAMPERLAND'**

tussen

De gemeente Noord-Beveland

en

Roompot

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

Inhoudsopgave

ONDERGETEKENDEN:	3
OVERWEGENDE DAT:	5
KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:.....	8
1. Definities, interpretaties en context	8
2. Doel en aard van deze Overeenkomst en hoofdelijke verbondenheid	11
A: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, PARTICIPATIE, KOSTENVERHAAL EN VERHAAL VAN NADEELCOMPENSATIE	12
3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente	12
4. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid/Beperking aansprakelijkheid Gemeente.....	13
5. Vergoeding kosten.....	14
6. Financiële bijdrage voor [invullen] Maatschappelijke meerwaarde	15
7. Planschade en Nadeelcompensatie.....	16 16
B: REALISATIE	17 17
8. Realisatie Project	17 17
9. Realiseren Inrichtings- en beheersplan en Mobiliteitsplan.....	18 18
10. Openbare toegankelijkheid infrastructuur	19 19
11. Financiële zekerheid	19 19
12. Bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied.....	19 20
C. OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN	19 20
13. Planning	20 20
14. Projectorganisatie.....	20 20
15. Totstandkoming Overeenkomst en onderhandelingen	21 21
16. Ontbinding	21 22
17. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst	23 23
18. Mededelingen.....	23 24
19. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze.....	23 24
20. Slotbepaling	24 24
21. Considerans en Bijlagen.....	25 25
ONDERTEKENING:	26 27

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

ONDERGETEKENDEN:

1. De openbare rechtspersoon Gemeente Noord-Beveland, zetelende te Wissenkerke aan de Voorstraat nr. 31 (4491 EV), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. G.L. Meeuwisse, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van PM, hierna te noemen “de Gemeente”

en

2. de besloten vennootschap RP Group B.V., statutair gevestigd te Kamperland en kantoorhoudende te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22058690, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy Koos Holding B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66557216), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy BidCo B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78307368), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ██████████

en,

3. de besloten vennootschap Roompot Recreatie B.V., gevestigd te Kamperland aan de Maria-polderseweg nr. 1 (4493 PH), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22028470, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap RP Group B.V., statutair gevestigd te Kamperland en kantoorhoudende te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22058690, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy Koos Holding B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66557216), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy BidCo B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78307368), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ██████████

en,

~~Derde~~Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

4. de besloten vennootschap Rebel Beheer Zeeland B.V., gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22032845, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap RP Group B.V., statutair gevestigd te Kamperland en kantoorhoudende te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22058690, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy Koos Holding B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66557216), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy BidCo B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78307368), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]
5. de besloten vennootschap Roompot Service B.V., statutair gevestigd te Wissenkerke en kantoorhoudende te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22031538, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap RP Group B.V., statutair gevestigd te Kamperland en kantoorhoudende te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22058690, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy Koos Holding B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66557216), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy BidCo B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78307368), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]
6. de besloten vennootschap Roompot Projects, statutair gevestigd te Kamperland en kantoorhoudende te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66777518, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap RP Group B.V., statutair gevestigd te Kamperland en kantoorhoudende te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22058690, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy Koos Holding B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66557216), statutair gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sandy BidCo B.V., (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78307368), statutair

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

gevestigd te Goes aan de Schuiverweg nr. 2 (4462 HK), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

De partijen genoemd onder 2 t/m 6 worden aangeduid als Roompot. De Gemeente en Roompot worden hierna tezamen nader aan te duiden als '**Partijen**' en hierna afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

OVERWEGENDE DAT¹:

- (A) Partijen 1 tot en met 4 een intentieovereenkomst hebben gesloten, die als **Bijlage 1** bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- (B) Partij 5 aan deze Overeenkomst is toegevoegd, nu Roompot Service BV de entiteit binnen het Roompotconcern is die de overeenkomsten met de jaarplaatshouders sluit.
- (C) Partij 6 is aan deze overeenkomst toegevoegd, nu Roompot Projects BV de entiteit binnen het Roompotconcern is die de projecten ontwikkelt en de vergunningen aanvraagt en de contracten sluit met de opdrachtnemers in het kader van de totstandbrenging van het Nieuwe Omgevingsplan en de realisatie van de Ontwikkelingsvisie.
- (D) De intentieovereenkomst gericht was op de totstandkoming van een Ontwikkelingsvisie en de kaders beschrijft die de Ontwikkelingsvisie dient te bevatten.
- (E) Deze Ontwikkelingsvisie gereed is en als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- (F) Het College van oordeel is dat in de Ontwikkelingsvisie de kaders zijn uitgewerkt zoals opgenomen in de intentieovereenkomst en dat de Ontwikkelingsvisie de grondslag kan vormen voor de onderhavige (anterieure) Overeenkomst en, na nadere uitwerking daarvan in een Inrichting- en beheerplan en een Mobiliteitsplan, het opstellen van het Nieuwe Omgevingsplan.
- (G) Roompot de Ontwikkelingsvisie wenst te realiseren en daartoe in vervolg op de intentieovereenkomst met de gemeente een Anterieure overeenkomst wenst te sluiten gericht op het planologisch mogelijke maken van het in deze visie omschreven Project.

¹ **N.B.** In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de dikgedrukte termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in Artikel 1.1 van deze Overeenkomst vermeld staat.

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- (H) Roompot de Gemeente heeft benaderd met de wens om in het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico het Project te realiseren;
- (I) Roompot is tot deze realisatie in staat is omdat zij via de entiteit Rebel Beheer Zeeland BV (Partij 4 bij deze Overeenkomst) eigenaar is van de percelen op het bestaande vakantiepark en een onherroepelijk recht op levering heeft op de percelen Wissenkerke S 37, Wissenkerke S 40 en Wissenkerke S 42.
- (J) De realisatie van het Project (met name) voor wat betreft de voorgenomen uitbreiding in strijd is met het Omgevingsplan en noodzaakt tot verplaatsing van jaarplaatshouders naar een andere locatie;
- (K) Roompot afspraken heeft gemaakt met de jaarplaatshouders over verplaatsing zoals neergelegd in **Bijlage 3**.
- (L) De Gemeente bereid is om afspraken te maken over medewerking aan het – planologisch mogelijk maken van het – Project [en het College zich daartoe \(planologische medewerking\) wil inspannen](#), omdat:
- (i) de (de deels nog uit te werken) Ontwikkelingsvisie beantwoordt aan de gestelde kaders in de intentieovereenkomst en Roompot bereid is om de Ontwikkelingsvisie ook daadwerkelijk uit te werken en te realiseren op basis van de voorwaarden van deze Overeenkomst;
 - (ii) ondanks dat de geldende bestemming/functie nog voldoet, het College – onverminderd de nog te verrichten afweging als onderdeel van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als onder meer bedoeld in Artikel 4 van deze Overeenkomst – gelet op het feit dat zij positief is over de te maken kwaliteitsslag zoals ook is aangegeven in de intentieovereenkomst geen bezwaar heeft tegen:
 - a) de door de Roompot met het Project beoogde gewijzigde bestemming/functie van de percelen die gemoeid zijn met de uitbreiding en waarvoor bedoelde wijzigingen noodzakelijk zijn

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- b) alsmede - voor zover dat op grond van de Ontwikkelingsvisie aan de orde is als gevolg van de herinrichting van het bestaande vakantiepark - met de wijzigingen c.q. inrichtingswerkzaamheden op het bestaande vakantiepark (zoals met betrekking tot de wijziging van de functie/bestemming van de huidige in gebruik zijnde percelen naar bijvoorbeeld de functie/bestemming 'natuur' ten behoeve van de groene en blauwe dooradering van het Exploitaitegebied) en
- c) voor de realisatie van de recreatiewoningen die beoogd zijn boven de 70 m2 of 5,5 meter hoogte,
- een en ander voor zover dit niet reeds mogelijk is op grond van de vigerende bestemming/functie;
- (iii) Roompot ermee akkoord gaat dat de realisatie en exploitatie van het Project en de benodigde publiekrechtelijke medewerking geheel voor rekening en risico van Roompot geschiedt/komt, en de Gemeente, behoudens voor zover anders overeengekomen in Artikel 4.3, dus jegens Roompot geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de realisatie en exploitatie van en de Gemeentelijke medewerking aan – het Project;
- (iv) Roompot het te realiseren Project landschappelijk zal (laten) inpassen en deze Landschappelijke Inpassing ~~gedurende de Instandhoudingstermijn in stand zal houden en zal beheren conform een nog uit te werken Inrichtings- en beheerplan;~~
- (M) Roompot akkoord is met de voorwaarden zoals opgenomen onder (L) en hij daarnaast bereid is:
- (i) De kosten te betalen die de Gemeente heeft gemaakt en nog zal maken in verband met het Project op de wijze als omschreven in Artikel 5 ; en
- (ii) alle en nadeelcompensatie met bijkomende kosten die het gevolg is/kan zijn van het Project voor zijn rekening te nemen; en
- (iii) een financiële bijdrage als omschreven in Artikel 6 te voldoen ~~ten behoeve van Maatschappelijke meerwaarde. [dit verdient nog uitwerking/overeenstemming in acht genomen de in ontwikkeling zijnde gemeentelijke omgevingsvisie]~~ **5000 per woning met een minimum van 1000.000,-- op grond de door de Gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie [naam visie].**

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- (N) Het Roompot bekend is dat de Gemeente deze Overeenkomst zonder het bepaalde in overweging (L) en (M) en de daaruit voortvloeiende bepalingen niet op de thans overeengekomen condities zou zijn aangegaan, aangezien deze de strekking hebben dat de Gemeente,
- behoudens voor zover in deze Overeenkomst in Artikel 4.3 anders is bepaald, geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de realisatie en exploitatie van en haar medewerking aan – het Project,
 - het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd en
 - gegarandeerd is dat het gehele Project voldoet aan het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder a en 6.24 lid 1 Wro.
- (O) 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:
- Artikel: een artikel van deze Overeenkomst.
 - (het) Omgevingsplan: het bij de totstandkoming van deze Overeenkomst (zoals nader bepaald in Artikel 4) ter plaatse van het Exploitatiegebied geldende bestemmingsplannen Recreatieconcentratie De Roompot 2015 (voor zover het gaat om het bestaande vakantiepark) en voor de uitbreiding bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013.
 - Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
 - (het) College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
 - Concerngarantie: door [invullen] afgegeven first call garantie zoals bijgevoegd als **Bijlage 4. ~~Voorstel Roompot~~**

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- f. (het) Exploitatiegebied: het gebied ~~{invullen}~~ en zoals globaal aangeduid in de Ontwikkelingsvisie.
- g. (de) Gemeentelijke Rekening: de bankrekening t.n.v. de Gemeente met rekeningnummer ~~{invullen}~~ [NL63 BNGH 0285066021](#) ten name van de Gemeente, althans een andere door de Gemeente op te geven bankrekening.
- h. Inrichting- en beheerplan: ~~Het~~ het door Roompot als nadere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie op te stellen en door het College goed te keuren Inrichting en beheerplan, omvattende:
 - a. Een (nadere) en invulling van de groenstructuur voor wat betreft de kwaliteit en samenstelling van de te behouden en/of het aan te planten groen.
 - b. Een (nadere) beschrijving van het uit te voeren onderhoud en beheer aan groen- en water.
- i. Intentieovereenkomst: de tussen Partijen 1 t/m 4 gesloten Intentieovereenkomst zoals bijgevoegd als **Bijlage 1**.
- j. Landschappelijke Inpassing: de te realiseren landschappelijke inpassing van het Projectplan (waaronder begrepen het duinlandschap, groen en water) zoals uiteengezet en opgenomen in de Ontwikkelingsvisie en zoals nader uit te werken in het Inrichting- en beheerplan.
- k. (de) Legesverordening: de van toepassing zijnde “Verordening op de heffing en invordering van leges” van de Gemeente.
- l. Mobiliteitsplan: Het door Roompot als nadere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie op te stellen en door het College, en voor zover het wegen en/of gronden in eigendom of beheer van het Waterschap betreft, door het dagelijks bestuur van het Waterschap, goed te keuren mobiliteitsplan, omvattende:
 - a. Een (nadere) aanduiding en beschrijving van de binnen het exploitatiegebied aan te leggen/te handhaven openbaar toegankelijke voetgangers- en fietsvoorzieningen alsook de juridische verankering van de openbare toegankelijkheid daarvan;

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- b. Een (nadere) aanduiding en beschrijving van de binnen of buiten het exploitatiegebied aan te leggen fietsverbinding langs de Sophiaweg en de juridische verankering van de openbare toegankelijkheid daarvan én, indien de fietsverbinding in eigendom blijft van Roompot, een beschrijving van het uit te voeren onderhoud en het beheer van de fietsverbinding.
- c. Een (nadere) aanduiding en beschrijving van de openbare toegankelijkheid van het Sophiastrand en de juridische verankering daarvan.
- d. Een (nadere) aanduiding en beschrijving van de parkeervoorzieningen voor bezoekers van de zwemaccommodatie en de juridische verankering daarvan.
- m. Ontwikkelingsvisie: de Ontwikkelingsvisie die is bijgevoegd als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst.
- n. Openbare infrastructuur: de aan te passen openbare infrastructuur zoals nader omschreven in de Ontwikkelingsvisie zoals nader uit te werken in het Mobiliteitsplan.
- o. Planning: de globale planning zoals opgenomen in **Bijlage 5** (~~partijen stellen dit in onderling vast in het eerstvolgende overleg. Roompot rekent terug vanuit mogelijkheden Anthea~~).
- p. Projectorganisatie: de projectorganisatie zoals uiteengezet in Artikel 14 .
- q. (het) Projectplan: het in het Exploitatiegebied te realiseren plan zoals (globaal) weergegeven in de Ontwikkelingsvisie en zoals nader uit te werken in het Inrichting- en ~~beheersplan~~ beheerplan en het Mobiliteitsplan.
- r. (de) Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en Roompot.
- s. Nieuw Omgevingsplan: een wijziging van de geldende Bestemmingsplannen met bijbehorende onderzoeken die de realisatie van het Project mogelijk maakt gebaseerd op Ontwikkelingsvisie en de uitwerkingen daarvan in het Inrichting- en beheerplan en Mobiliteitsplan.
- t. Planschade en Nadeelcompensatie: de schade als bedoeld in art. 6.1 Wro waaronder mede begrepen de rente en kosten als bedoeld in art. 6.5 Wro en de schade die de Gemeente op grond van een rechtmatige overheidsdaad zal hebben uit te uitkeren als nadeelcompensatie ten gevolge (eventuele) besluiten ten behoeve van het Project.

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- u. (de) Procedureverordening: de procedureverordening Planschade Noord-Beveland 2009, dan wel een daarvoor in de plaats getreden regeling.
- v. (het) Project: het door en geheel voor rekening en risico van Roompot in het Exploitatiegebied realiseren van de Ontwikkelingsvisie en de nadere uitwerking daarvan in het Inrichting- en Beheerplan het Mobiliteitsplan en het bepaalde in deze Overeenkomst in acht genomen dat er maximaal ~~1300~~-1399 (dertienhonderd en negennegentig) eenheden zullen worden toegestaan en het netto winkel vloeroppervlak (voor publiek toegankelijke winkelruimte) ten opzichte van de huidige supermarkt niet mag toenemen.
- w. (de) Raad: de gemeenteraad van de Gemeente.
- x. Recreatiewoning: [definitie opnemen]

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3. 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 en hoofdelijke verbondenheid

- 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 Roompot te betalen kosten en ~~bijdrage voor Maatschappelijke meerwaarde~~ de op de omgevingsvisie [naam visie] gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.24 Wro en het verhaal op Roompot van de door de Gemeente uit te keren vergoedingen voor Planschade en Nadeelcompensatie, en
 - B: de realisatie van het Project, waarbij de Gemeente, behoudens het bepaalde in Artikel 4.3, 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 kosten-, een op de omgevingsvisie [naam visie] gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling en van eventueel uit te keren vergoeding(en) voor Planschade en Nadeelcompensatie is geregeld en waardoor nadere afspraken over tijdvak, fasering, eisen, regels of uitwerking

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

van regels niet noodzakelijk zijn en het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro anderszins is verzekerd. Met het besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft het College daarnaast ingestemd en weet dit orgaan zich gebonden aan het bepaalde in Artikel 3 zodat de Overeenkomst in zoverre een bevoegdhedenovereenkomst vormt. Deze Overeenkomst bindt de Raad niet.

- 2.3. Partijen 2 tot en met (t/m) 6 zijn jegens de Gemeente hoofdelijk gebonden tot nakoming van het in deze Overeenkomst bepaalde. Aanspreekpunt voor de nakoming van het in deze overeenkomst bepaalde en penvoerder namens de Partijen 2 t/m 6 is Rebel Beheer Zeeland B.V. Onderling regelen Partijen 2 t/m 6 wie van hen gevolg geeft aan de diverse in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen. Nakoming door een der Partijen 2 t/m 6 jegens de Gemeente zal gelden als nakoming door alle partijen 2 t/m 6. Een tekortkoming door een der Partijen 2 t/m 6 jegens de Gemeente zal gelden als een tekortkoming door alle Partijen 2 t/m 6. De Gemeente is aldus gerechtigd om, voor zover nodig in afwijking van het bepaalde in artikel 6 :279 lid 3 BW, bij een tekortschieten van een der Partijen 2 t/m 6 zonder medewerking van de andere Partijen over te gaan tot ontbinding, zulks onverminderd de andere uit deze Overeenkomst en/of de wet voortvloeiende aanspraken van de Gemeente.

A: PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, PARTICIPATIE, KOSTENVERHAAL EN VERHAAL VAN NADEELCOMPENSATIE

3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

- 3.1. De Roompot werkt op basis van de Ontwikkelingsvisie op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico een concept van het Nieuwe Omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken, een Beheer- en Inrichtingsplan en een Mobiliteitsplan uit en legt dit ter goedkeuring voor aan het College en (indien van toepassing voor wat betreft bij het Waterschap in eigendom of beheer zijnde wegen) het dagelijks bestuur van het Waterschap. Na goedkeuring worden het Beheer- en inrichtingsplan en het Mobiliteitsplan als **Bijlage 6 en 7** aan deze Overeenkomst toegevoegd.
- 3.2. De Roompot draagt daarbij zorg voor publieksparticipatie op de wijze als nader omschreven in de Ontwikkelingsvisie in het hoofdstuk ~~Participatie- en communicatieplan voor Stakeholders~~9 onder 'proces: communicatie en participatie.
- 3.3. Roompot voorziet in het ontwerp van het Nieuwe Omgevingsplan in een regeling die een centrale bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieve bestemming(en) borgt, waarbij onder een centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan: het via een bedrijf, stichting of andere

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

[rechtspersoon voeren van een zodanige exploitatie dat daarbij gedurende het jaar, in verschillende perioden, aan verschillende personen die hun hoofdverblijf elders hebben, recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden.](#)

3.4. Na goedkeuring van het concept van het Nieuwe Omgevingsplan, het Inrichting- en ~~beheersplan~~ beheerplan én het Mobiliteitsplan en (indien van toepassing) de totstandkoming van een addendum als bedoeld in Artikel 8.2 zal het College het concept van het Nieuwe Omgevingsplan, in procedure brengen en een voorstel tot vaststelling doen aan het bestuursorgaan dat bevoegd is om het plan vast te stellen. Indien nadere onderzoeken nodig zijn zal het College dit aan de Roompot duidelijk maken. De Roompot zal deze nader onderzoeken voor eigen rekening en risico doen uitvoeren en beschikbaar stellen aan het College.

4. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid/Beperking aansprakelijkheid Gemeente

4.1. Roompot 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. en dat zij voorts verplicht is/zijn acht te slaan op de belangen van derden. Hetgeen in deze Overeenkomst, en dan met name in Artikel 3, is opgenomen doet niets af aan die verantwoordelijkheid en verplichting 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 vaststellen van het Omgevingsplan en/of niet verlenen van een Omgevingsvergunning.

4.2. Gezien het bepaalde in Artikel 4.1 en het feit dat een eventuele Omgevingsplan voor het Project geheel voor rekening en risico van Roompot in procedure wordt gebracht en de realisatie van het Project voor rekening en risico van Roompot geschiedt (Artikel 2.1), is de Gemeente niet aansprakelijk c.q. kan Roompot 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 het besluit tot vaststelling van een Omgevingsplan en een eventueel te verlenen Omgevingsvergunning voor het Project:

- (i) niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
- (ii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

(iii) – al dan niet gedeeltelijk – wordt vernietigd, herroepen of ingetrokken.

4.3. Het bepaalde in Artikel 4.2 is, onverminderd het bepaalde in Artikel 4.4 alleen niet van toepassing indien Roompot kan aantonen dat sprake is van opzet of grove schuld (waaronder ook opzettelijk nalaten of grove schuld door nalaten) van de zijde van de Gemeente.

4.4. De Gemeente is jegens de Roompot nimmer aansprakelijk voor het positief contractbelang.

5. Vergoeding kosten

Hoogte en samenstelling van bijdrage in exploitatiekosten

5.1 Het ontwerp van het Nieuwe Omgevingsplan zal in opdracht van en voor rekening van Roompot worden opgesteld en ook de met het (ontwerp van het) Nieuwe Omgevingsplan verband houdende te verrichten onderzoeken zullen in opdracht van en voor rekening van Roompot worden uitgevoerd. Indien de Gemeente beschikt over onderzoeken die voor Roompot relevant kunnen zijn voor de te verrichten onderzoeken, zal de Gemeente die om redenen van efficiency aan Roompot verstrekken, tenzij het haar niet vrijstaat om de rapportages te verstrekken.

5.2 Roompot draagt de eigen interne en externe kosten, waaronder de kosten van de juridische begeleiding van deze Overeenkomst.

5.3 De interne kosten waaronder die van ambtelijke begeleiding evenals de door de Gemeente gemaakte/te maken externe kosten (waaronder doch niet uitsluitend kosten van juridische begeleiding) komen volledig voor rekening van Roompot vanaf de datum van het ondertekenen van deze overeenkomst in het vervolg op het bepaalde in de intentieovereenkomst.

5.4 Roompot vergoedt voorts aan de Gemeente alle daadwerkelijk door de Gemeente te maken kosten voor externen (voor juridische, deskundige of andersoortige bijstand) die de Gemeente inschakelt in het kader van de – afhandeling van – procedure(s) met betrekking tot het Nieuwe Omgevingsplan (beroep, hoger beroep, voorlopige voorzieningen etc.).

5.5 Roompot vergoedt aan de Gemeente de externe kosten van het opstellen van deze Overeenkomst.

5.6 De Gemeente zal Roompot eens per kwartaal een gespecificeerde factuur doen toekomen, welke factuur binnen de daarin genoemde termijn (in principe van vier weken) aan de Gemeente dient te zijn voldaan.

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

5.7 In de in Artikel 5.1 tot en Artikel 5.5 bedoelde bijdrage zijn nadrukkelijk niet begrepen:

- (i) alle verschuldigde leges in het kader van het Project, behoudens de leges verbonden aan het in procedure brengen van het Nieuwe Omgevingsplan (deze laatste zijn wel begrepen in de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage); en
- (ii) de Planschade en Nadeelcompensatie;
- (iii) de bijdrage als bedoeld Artikel 6; en
- (iv) de verschuldigdheid van alle overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van het Project.

Betaling bijdrage in exploitatiekosten

5.8 Betaling als bedoeld in Artikel 5 plus de (eventueel) verschuldigde belastingen vindt plaats door overmaking daarvan op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van "Recreatie concentratie Roompot. Bij te late betaling van de bedragen als bedoeld in dit Artikel 5 is Roompot 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.

5.9 De administratie van de Gemeente geldt voor wat betreft – de hoogte van – de kosten als bedoeld in dit Artikel 5 als enig en volledig bewijs, tenzij Roompot kan bewijzen dat deze administratie niet juist is.

6. Financiële bijdrage voor Maatschappelijke meerwaarde

6.1. Roompot voldoet ~~op vrijwillige basis~~ een op de ~~Omgevingsvisie~~ omgevingsvisie [naam visie] gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro voor Maatschappelijk meerwaarde van

Eur 5.000,-- (vijfduizend euro) per bestemde Recreatiewoning met een minimum van Eur 1.000.000,-- (één miljoen euro).

6.2. Betaling van de in Artikel 6.1 bedoelde bijdrage door Roompot geschiedt per bij onherroepelijke Omgevingsvergunning vergunde Recreatiewoning, op een door de Gemeente nadien te verstrekken factuur. Het totaal wordt betaald uiterlijk drie (3) jaar na het onherroepelijk worden

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

van het Nieuwe Omgevingsplan. Indien op dat moment het volledige (minimum) bedrag nog niet is voldaan stuurt de Gemeente voor (het resterende bedrag) een factuur. Indien en voor zover het Nieuwe Omgevingsplan niet onherroepelijk wordt, zullen op basis van dat plan geen Omgevingsvergunningen kunnen worden verleend is geen bijdrage verschuldigd behoudens de bijdrage voor de Recreatiewoningen waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

- 6.3. Betaling als bedoeld in Artikel 6.2 plus de (eventueel) verschuldigde belastingen vindt plaats door overmaking daarvan op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van “Bijdrage ~~Maatschappelijke meerwaarde~~ artikel 6.24 Wro Recreatie concentratie Roompot”.
- 6.4. Bij te late betaling van de bedragen als bedoeld in Artikel 6.2 is Roompot 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.

7. Planschade en Nadeelcompensatie

Vergoeding Nadeelcompensatie

- 7.1. Roompot zal aan de Gemeente het totale bedrag aan Planschade en Nadeelcompensatie compenseren dat de Gemeente bij daartoe strekkende besluiten toekent. Daarnaast vergoedt de Roompot aan de Gemeente met een aanvraag om Planschade en Nadeelcompensatie samenhangende kosten:
- (a) de rente over de betaalde schadevergoeding vanaf datum aanvraag;
 - (b) de in redelijkheid gemaakte kosten voor het inschakelen van een partijdeskundige die moeten worden vergoed aan de verzoeker om nadeelcompensatie; en
 - (c) de kosten voor het inschakelen van een of meer onafhankelijk deskundigen die het college adviseren over de hoogte van de nadeelcompensatie

Procedure

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- 7.2. De Gemeente zal Roompot schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Planschade en Nadeelcompensatie. De Gemeente zal Roompot bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van Planschade en Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening.
- 7.3. De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een vergoeding van Planschade en Nadeelcompensatie, het bedrag aan verschuldigde vergoeding(en) en samenhangende kosten schriftelijk aan Roompot mededelen.

Betaling

- 7.4. Nadat de Gemeente de mededeling als bedoeld in Artikel 7.3 heeft gedaan, zal de Gemeente een factuur aan Roompot toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. Roompot zal het in de factuur genoemde bedrag binnen twee (2) weken na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van "Planschade/Nadeelcompensatie Recreatie concentratie Roompot" en het kenmerk van het betreffende besluit.
- 7.5. Indien de Gemeente voorschotten op de toe te kennen vergoeding dient te voldoen, zulks ter beoordeling van de Gemeente, geldt het bepaalde in Artikel 7.4 eveneens voor het betalen van deze voorschotten. Het restitutierisico van betaalde voorschotten berust bij Roompot.
- 7.6. Bij te late betaling van de facturen als bedoeld in de Artikelen 7.4 en 7.5, is Roompot 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.

B: REALISATIE

8. Realisatie Project

Algemeen

- 8.1. Roompot zal het Exploitatiegebied geheel voor eigen rekening en risico aanwenden voor de realisatie van het Project. Dit betekent dat, indien Roompot de Gemeente heeft verzocht om het Nieuwe Omgevingsplan in procedure te brengen, Roompot nadat het Nieuwe Omgevingsplan onherroepelijk is geworden, of zoveel eerder als Roompot de realisatie is aangevangen, alle

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

herstructurerings-, herinrichtings-, aanleg-, bouw- c.q. andere werkzaamheden die zijn voorzien in:

- a. De Ontwikkelingsvisie,
- b. De afspraken met de jaarplaatshouders,
- c. de uitwerking daarvan in het Inrichting- en beheerplan en het Mobiliteitsplan en
- d. het bepaalde in deze Overeenkomst,

zal uitvoeren met in achtneming van het kwaliteitsniveau zoals beschreven in de (al dan niet aangepaste) Ontwikkelingsvisie en conform de afspraken met jaarplaatshouders, het Inrichting- en beheersplan, het Mobiliteitsplan en het bepaalde in deze Overeenkomst.

Bijstellen Ontwikkelingsvisie

8.2. Roompot is gerechtigd om de Ontwikkelingsvisie bij te stellen indien dat gewenst of nodig is vanuit een oogpunt van bedrijfsvoering of uitvoerbaarheid van de realisatie van de met de Ontwikkelingsvisie beoogde kwaliteitsslag. Voor bijstellingen in de Ontwikkelingsvisie die een inbreuk opleveren op hetgeen is vastgelegd in het Inrichting- en beheerplan en/of het Mobiliteitsplan en/of de afspraken in deze Overeenkomst is schriftelijke goedkeuring van het College nodig. Eventuele afwijkingen worden vastgelegd in een addendum op deze Overeenkomst. Partijen nemen bij het voorgaande elkaars redelijke belangen in acht.

Nutsvoorzieningen

8.3. Roompot is zelf verantwoordelijk voor het in afstemming met de betreffende nutsbedrijven (doen) aanleggen en/of wijzigen van eventueel benodigde nutsvoorzieningen.

9. Realiseren Inrichtings- en beheersplan en Mobiliteitsplan

Realisatie ~~en instandhouding~~, beheer en onderhoud en boete

9.1. Roompot is verplicht de Landschappelijke Inpassing conform het Inrichtings- en beheerplan, volledig te hebben gerealiseerd uiterlijk 7 jaar na start van de bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied. De landschappelijke inpassing aan de buitenranden zoals weergegeven op pagina [x] van de Ontwikkelingsvisie dient in hoofzaak (rekening houdend met bouwwerkzaamheden en bouwverkeer) gereed te zijn voor aanvang van de start bouw van de overige onderdelen van het Project.

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

9.2. Roompot is verplicht de voorzieningen zoals opgenomen in het Mobiliteitsplan conform dat plan volledig te hebben gerealiseerd uiterlijk 7 jaar na start van de bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied.

9.3. Na realisatie van de Landschappelijke Inpassing (Artikel 9.1) en het Mobiliteitsplan (Artikel 9.2) is Roompot verplicht deze voorzieningen voor zover gelegen op de eigendom van Roompot met in achtneming van het Inrichtings- en beheerplan respectievelijk het Mobiliteitsplan te beheren en te onderhouden ~~en in stand te houden~~.

9.4. Indien Roompot:

(i) tekortschiet in de nakoming van het bepaalde in Artikel 9.1 of Artikel 9.2, en

(ii) door de Gemeente conform Artikel 18 en met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke is gesteld, en

(iii) niet alsnog binnen de door de Gemeente gestelde termijn als bedoeld onder (ii) nakomt,

verbeurt Roompot een onmiddellijk opeisbare boete aan de Gemeente ad EUR 500.000,-- (zegge: vijfhonderdduizend euro), te vermeerderen met EUR 500,-- zegge: vijfhonderd euro) voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt, met een maximum van EUR 1.000.000,-- (zegge: éénmiljoen euro). Het vorenstaande laat het recht van de Gemeente op nakoming en/of volledige schadeloosstelling op grond van de wet geheel onverlet.

10. Openbare toegankelijkheid infrastructuur

10.1. Voor vaststelling van het Nieuwe Omgevingsplan werkt Roompot mee aan de vestiging van een of meer zakelijke rechten ten behoeve van de Gemeente die de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers van de openbaar toegankelijke fiets- en wandelpaden en het Sophiastrand waarborgen, een en ander zoals uitgewerkt in het Mobiliteitsplan. [Roompot zal niet bevorderen dat De Longroomweg \(weg van het Waterschap\) zal worden afgesloten.](#)

11. Financiële zekerheid

11.1 Als zekerheid voor de nakoming door Roompot ~~voor~~ van diens verplichtingen die voortvloeien uit deze Overeenkomst dient de ~~dient de~~ als Concerngarantie als zekerheidsstelling.

~~Derde~~Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

12. Bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied

Uitvoering bouwwerkzaamheden en bouwverkeer

12.1 De Gemeente stelt voor zover dat aan de orde is gedurende de realisatiefases de routing van het bouwverkeer van en naar het Exploitatiegebied in overleg met Roompot vast. Roompot zorgt voor een adequate bewegwijzering voor het bouwterrein. Roompot is verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting van deze bouwroute en legt uiterlijk drie (3) weken voordat een aanvang wordt genomen met ~~enige bouwwerkzaamheid~~bouwwerkzaamheden ter realisatie van het Project een bebodingsplan ter goedkeuring aan de Gemeente voor.

Aansprakelijkheid voor schade aan Gemeente eigendommen

12.2 Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door de Roompot en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project, worden door de Roompot ongedaan gemaakt c.q. aan de Gemeente vergoed (de keuze hiertussen zullen Partijen in overleg maken). In opdracht van de Roompot zal in verband met het voorgaande voor aanvang van werkzaamheden door de Roompot – en/of door of namens hem in te schakelen derden – in of nabij het Exploitatiegebied, een onafhankelijke derde worden aangewezen die op kosten van de Roompot een nulmeting zal uitvoeren op de relevante infrastructuur voor bouwverkeer.

C. OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

13. Planning

13.1 De Planning betreft een globale uitvoeringsplanning. Partijen spannen zich in deze Planning na te leven. Indien ondanks inspanningen de Planning niet haalbaar is, stellen Partijen deze in onderling overleg bij in de Projectorganisatie.

14. Projectorganisatie

14.1 Partijen werken samen in de Projectorganisatie. Partijen onderkennen daarbij dat de Projectorganisatie geen voor Partijen bindende besluiten met rechtsgevolg kan nemen. Dat is voorbehouden aan de bevoegde persoon/het bevoegde orgaan van de betreffende rechtspersoon. De Projectorganisatie bestaat uit een Projectteam en een Stuurgroep.

14.2 De Stuurgroep bestaat uit de verantwoordelijke wethouder , samen met de projectleider voor de ambtelijke ondersteuning en namens Roompot het aangewezen directielid vanuit Roompot

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

Projects BV die verantwoordelijk is voor dit project, samen met twee medewerkers van Roompot Projects BV voor ondersteuning en het maken van de notulen.

- 14.3 Het Projectteam bestaat uit twee aangewezen ambtenaren van de gemeente en twee aangewezen medewerkers van Roompot Projects BV) . In geval van ziekte/vakantie dient voor waarneming te worden gezorgd.
- 14.4 Het Projectteam wordt waar dat wenselijk wordt geacht aangevuld door adviseurs in het kader van de verschillende onderzoeken, de opsteller van het ontwerp voor het Nieuwe Omgevingsplan en (voor zover nodig) juridische adviseurs.
- 14.5 Het Projectteam komt naar behoefte bijeen, waarbij aan de hand van een vaste agenda, in ieder geval de voortgang van de procedure voor de vaststelling van het Nieuwe Omgevingsplan, en nadat het Nieuwe Omgevingsplan is vastgesteld, de voortgang van de realisatie van het Project, de aandachtspunten worden besproken alsmede de planning.
- 14.6 De Stuurgroep komt naar behoefte bijeen.
- 14.7 Van de bijeenkomsten worden door Roompot in beginsel zakelijke verslagen gemaakt. De afspraken/actiepunten die in het Projectteam worden gemaakt, worden steeds schriftelijk vastgelegd. Informatie die leidt tot een aanpassing van de Ontwikkelingsvisie als bedoeld in artikel 8 wordt expliciet genoteerd.
- 14.8 De bijeenkomsten van de Stuurgroep/ het Projectteam zijn – tenzij de wet noopt tot openbaarmaking - vertrouwelijk. Hetzelfde geldt voor de documenten, concepten/adviezen die aldaar worden gedeeld. Informatie vanuit de Stuurgroep/ het Projectteam wordt – tenzij de wet noopt tot openbaarmaking - alleen met derden gedeeld na toestemming van de andere partij.
- 14.9 De vertegenwoordigers van de Stuurgroep/ het Projectteam informeren regelmatig hun achterban (directie Roompot en het College van Burgemeester en wethouders). Partijen geven elkaar bij voorbaat toestemming de informatie met voormelde achterban te delen, waarbij de vertrouwelijkheid als genoemd in artikel 14.7 niet geldt.

15. Totstandkoming Overeenkomst en onderhandelingen

15.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:

- a) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze Overeenkomst, en

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- b) Het College heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, en
- c) deze Overeenkomst namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.

15.2 Tot het moment dat is voldaan aan alle in Artikel 4 genoemde voorwaarden kan Roompot geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen.

16. Ontbinding

Aanvullende ontbindingsmogelijkheden

16.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW heeft de Gemeente het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:

- a) Roompot in staat van faillissement komt te verkeren, of
- b) voor Roompot surséance van betaling is aangevraagd, of
- c) Roompot zijn schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of zijn onderneming staakt.

16.2 Partijen kunnen in aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:

- a) Het Nieuwe Omgevingsplan niet uiterlijk 3 (drie) jaar na eerste ter visielegging is vastgesteld.
- b) Het besluit tot vaststelling van het Nieuwe Omgevingsplan is vernietigd.

16.3 Alvorens de overeenkomst een Partij op grond van Artikel 16.2 de Overeenkomst ontbinden treden Partijen in overleg om te bezien of overeenstemming bereikt kan worden over een aanpassing of herstel van het Nieuwe Omgevingsplan. Partijen nemen bij dit overleg elkaars redelijke belangen in acht.

Gevolgen van ontbinding (of andersoortige beëindiging)

16.4 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van een in Artikel ~~5~~-16.1 of 16.2 genoemde grond, bestaat er voor Roompot geen enkele aanspraak op vergoeding van schade

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

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 16.5.

16.5 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 Roompot met betrekking tot de vergoeding van Planschade en Nadeelcompensatie (Artikel 7) en einde afspraken (Artikel 20.1) voort, en
- (ii) ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om de reeds door Roompot aan haar betaalde bedragen als genoemd in Artikel 5 en Artikel 6 te restitueren, terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedragen als genoemd in Artikel 5 en Artikel 6 na ontbinding of andersoortige beëindiging voorts alsnog door Roompot dienen te worden voldaan voor zover die verband houden met reeds verrichte prestaties. Voor prestaties die als gevolg van de ontbinding niet meer worden verricht c.q. dienen te worden uitgevoerd, is Roompot geen betaling meer verschuldigd.

Wijze van ontbinding

16.6 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, te verzenden op de wijze zoals in Artikel 18 beschreven.

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

17.1 Het is voor Roompot zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van het College niet mogelijk 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 rechten en/of plichten van Roompot uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van het College goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van art. 3:83 lid 2 BW.

17.2 Indien Roompot om toestemming als bedoeld in Artikel 6 vraagt, zal het College die toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Aan een eventueel te verlenen toestemming kan het College voorwaarden verbinden.

~~Derde~~Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

18. Mededelingen

De mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Een e-mail wordt geacht een schriftelijke verklaring als hiervoor bedoeld te zijn. Een verklaring als bedoeld in Artikel 16 (ontbinding), Artikel 19.1 (geschil) dien tevens per aangetekende post te geschieden.

19. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

19.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

19.2 Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

19.3 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.

20. Slotbepaling

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

20.2 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 4) eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die Partijen ten aanzien van de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen mochten hebben gesloten (waaronder de afspraken uit de Intentieovereenkomst), respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan.

20.3 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door beide 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

~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

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.

20.4 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 19.2.

20.5 Na totstandkoming van deze Overeenkomst (zoals bepaald in Artikel 4) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in art. 6.24 Wro kennisgeven van deze Overeenkomst.

20.6 Betaling van al hetgeen Roompot 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 Roompot 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 de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van Recreatie concentratie Roompot.

21. Considerans en Bijlagen

21.1 De considerans (“OVERWEGENDE DAT”) en de in Artikel (iii) 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.

21.2 De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbreekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1: Intentieovereenkomst

~~Derde~~Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

- Bijlage 2: Ontwikkelingsvisie**
- Bijlage 3: Afspraken jaarplaatshouders**
- Bijlage 4: Concerngarantie**
- Bijlage 5: Planning**
- Bijlage 6: Beheer- en inrichtingsplan (nog toe te voegen)**
- Bijlage 7: Mobiliteitsplan (nog toe te voegen)**

12.1 Bij tegenstrijdigheden tussen de Ontwikkelingsvisie en het Beheer- en inrichtingsplan en/of het Mobiliteitsplan gaan de laatste documenten voor. Indien enige in dit Artikel genoemde Bijlage in het (Omgevings-)plan of -vergunningetraject 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.

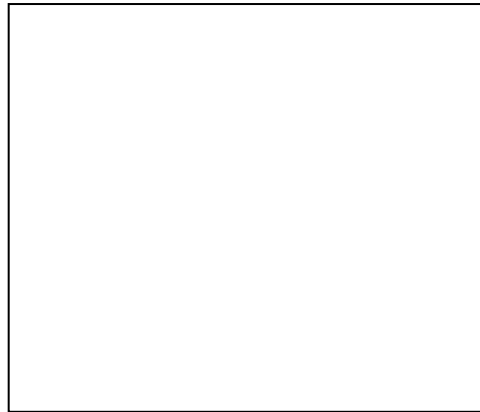
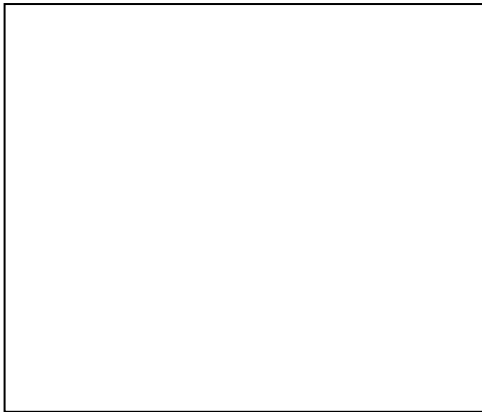
~~Derde~~-Vierde concept ter bespreking dat nader uitgewerkt zal worden op basis van de op te stellen Ontwikkelvisie. Gedurende de onderhandeling over dit concept geldt het volgende. Besprekingen binden partijen niet (zie artikel 4.) Er geldt een totstandkomingsvoorbehoud (zie artikel c)). De hier vermelde voorwaarden gelden ook nu de overeenkomst nog niet gesloten is.

akd

– ondertekeningsblad –

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



Voor deze:

[naam],
[functie]

Op:

Te:

Voor deze:

[naam],
[functie]

Op:

Te:

Summary Report	
Title	compareDocs Comparison Results
Date & Time	23-9-2021 13:47:20
Comparison Time	1,75 seconds
compareDocs version	v5.0.100.42

Sources	
Original Document	[#21109500] [v1] niet bindend concept anterieure overeenkomst roompot beach resort kamperland.docx
Modified Document	[#21139819] [v1] niet bindend concept anterieure overeenkomst roompot beach resort kamperland.docx

Comparison Statistics	
Insertions	39
Deletions	29
Changes	16
Moves	2
Font Changes	0
Paragraph Style Changes	0
Character Style Changes	0
TOTAL CHANGES	86

Word Rendering Set Markup Options	
Name	Standard
Insertions	
Deletions	
<u>Moves / Moves</u>	
Font Changes	
Paragraph Style Changes	
Character Style Changes	
Inserted cells	
Deleted cells	
Merged cells	
Changed lines	Mark left border.

compareDocs Settings Used	Category	Option Selected
Open Comparison Report after saving	General	Always
Report Type	Word	Redline
Character Level	Word	False
Include Comments	Word	True
Include Field Codes	Word	True
Flatten Field Codes	Word	False
Include Footnotes / Endnotes	Word	True
Include Headers / Footers	Word	True
Image compare mode	Word	Insert/Delete
Include List Numbers	Word	True
Include Quotation Marks	Word	False
Show Moves	Word	True
Include Tables	Word	True
Include Text Boxes	Word	True
Show Reviewing Pane	Word	True
Summary Report	Word	End
Detail Report	Word	Separate (View Only)
Document View	Word	Print