

EXPLOITATIEOVEREENKOMST



Ondergetekenden:

1. De **gemeente Noord-Beveland**, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer H. van Kooten, handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noord-Beveland van 15 april 2008 met nummer 22 en van 26 augustus 2008 met nummer 14 en het besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 25 september 2008.

hierna te noemen "de gemeente"

en

2. **Roompot Marina BV**, gevestigd en kantoorhoudende te Kamperland aan de Mariapolderseweg 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

hierna te noemen: "initiatiefnemer"

Overwegingen

- Initiatiefnemer heeft het voornemen om in de Sophiahaven het aantal jachthavenplaatsen uit te breiden met 81 ligplaatsen in het kader van de herstructurering van de Sophiahaven.
- Voornoemde uitbreiding past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Recreatieconcentratie De Roompot".
- Dat initiatiefnemer heeft verzocht om toepassing te geven aan artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud), op 19 september 2006.
- De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer om op basis van artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) haar medewerking te verlenen.
- In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, door Provinciale Staten vastgesteld op 30 juni 2006, is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied het principe van verevening van toepassing is.
- Dat de gemeente op basis van het Omgevingsplan afspraken kan maken met initiatiefnemer over de verwezenlijking van de uitbreiding van het aantal ligplaatsen in de Sophiahaven en de hieraan verbonden noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit.
- Partijen wensen in dat verband de navolgende afspraken vast te leggen.

Artikel 1. Doel overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is uitvoering te geven aan de door initiatiefnemer gewenste ontwikkelingen ten aanzien van de herstructurering van de Sophiahaven en afspraken te maken ten aanzien van de hiervoor noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit.

Artikel 2. Het initiatief

De initiatiefnemer beoogt op de locatie Sophiahaven, te Kamperland, een herstructurering door te voeren. Deze herstructurering bestaat uit het verwijderen van enkele oude steigers en het aanleggen van nieuwe steigers, het aanbrengen van een tweede toegang naar de wal en het uitbreiden van het aantal ligplaatsen van 335 naar 416 ligplaatsen, een uitbreiding met 81 ligplaatsen.

Artikel 3. De investering in de omgevingskwaliteit

1. Ten behoeve van het in artikel 2 beschreven initiatief dient, op basis van in het Omgevingsplan Zeeland en de Handreiking verevening genoemde indicaties en aspecten voor maatwerk, door initiatiefnemer een investering in de omgevingskwaliteit gerealiseerd te worden ter hoogte van $81 \times \text{€ } 300 = \text{€ } 24.300,00$ (zegge vierentwintigduizend driehonderd Euro).
2. Het in artikel 3 lid 1 genoemde bedrag wordt door de initiatiefnemer als volgt ingezet:
De initiatiefnemer beschikt over een perceel gelegen aan de Mariapolderseweg te Kamperland. Dit perceel heeft een waarde van [redacted] per m² en een grootte van [redacted]. In totaal is dit [redacted].
De initiatiefnemer zal dit laten inplanten met 22 bomen, ter waarde van in totaal [redacted]. De totale investering belooft dan een bedrag van:
Kosten terbeschikkingstelling grond [redacted]
Beplantingskosten [redacted]
3. Ten behoeve van de in artikel 3 lid 2 bedoelde investeringen heeft de initiatiefnemer een plan opgesteld dat de goedkeuring heeft van de gemeente. De kosten voor het opstellen van dit plan mogen tot een maximum van [redacted] (zegge [redacted]) ten laste worden gebracht van het bedrag als genoemd in artikel 3 lid 1.
4. Indien de planologische besluitvorming leidt tot wijziging van het in artikel 3 beschreven initiatief zal diensgevolge de in artikel 3 lid 1 gevraagde investering in omgevingskwaliteit, overeenkomstig deze wijzigingen, worden aangepast.

Artikel 4. Verplichtingen initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer is verplicht de in artikel 2 en artikel 3 lid 2 beschreven investering in de omgevingskwaliteit te realiseren.
2. Initiatiefnemer moet de in het eerste lid bedoelde investering in de omgevingskwaliteit zo veel mogelijk gelijktijdig met het in artikel 2 beschreven initiatief realiseren. De totale investering in omgevingskwaliteit, zoals beschreven in artikel 3 lid 2, moet uiterlijk 2 jaar na de start van de realisering van het in artikel 2 bedoelde initiatief zijn gerealiseerd.
3. Initiatiefnemer moet met de realisatie van het in artikel 2 beschreven initiatief wachten tot de voor het initiatief noodzakelijke vergunningen zijn verleend.
4. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen en te bevorderen.

5. Initiatiefnemer stelt de gemeente in kennis van de realisatie van het initiatief inclusief de daarbij behorende investering in de omgevingskwaliteit binnen de hiervoor in het tweede lid gestelde termijn.
6. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde investering in de omgevingskwaliteit, zoals beschreven in artikel 3 en artikel 4 lid 2, zowel kwantiteit als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd en in ieder geval zolang het nieuwe planologische regiem in materiële zin ongewijzigd blijft.
7. Bij vervreemding van de onroerend zaak waarop het in artikel 2 beschreven initiatief is gerealiseerd dan wel vestiging van zakelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten daarop waardoor door anderen het recht op genot of gebruik wordt verkregen, moet deze overeenkomst (waaronder dit artikel) en eventuele aanvullingen of wijzigingen daarop aan elke opvolger in eigendom, zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, en in verband daarmee, in een akte van levering of vestiging van zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgenomen. Initiatiefnemer dient de gemeente onverwijld van een voorgenomen verkoop in kennis te stellen. Indien dit kettingbeding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, verbeurt de initiatiefnemer een boete van een bedrag gelijk aan het bedrag aan de in artikel 3 en artikel 4 lid 2 beschreven investering, welk bedrag elk jaar per 1 januari wordt verhoogd met 2,5%.
8. Het bepaalde in lid 7 laat onverlet dat initiatiefnemer verantwoordelijk en aansprakelijk blijft ten aanzien van de realisatie van de in artikel 3 lid 2 bedoelde investering in de omgevingskwaliteit.
9. Eventuele risico's van voorinvesteringen in planvoorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Artikel 5. Planologische procedures, vergunningen, belemmeringen

De gemeente zal zich inspannen om de voor realisatie van het in artikel 2 genoemde initiatief en de in artikel 3 lid 2 beschreven investeringen in de omgevingskwaliteit zo spoedig mogelijk in procedure te brengen.

De gemeente zal zich ervoor inspannen om de voor deze overeenkomst benodigde juridisch-planologische procedures zo spoedig mogelijk in procedure te brengen.

Voorzover de gemeente zelf de in dit artikel bedoelde besluiten dient te nemen, zal zij de desbetreffende besluiten met voortvarendheid nemen. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, zal de gemeente de totstandkoming daarvan waar mogelijk bevorderen en bespoedigen.

De gemeente, al dan niet in haar publiekrechtelijke hoedanigheid, is niet aansprakelijk voor enig tekortschieten met betrekking tot onderhavige overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is.

Artikel 6. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete:

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van

één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
 4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 7. Planschade:

Ten aanzien van het verhaal van planschade zal deze overeenkomst pas in werking treden nadat in de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat voor planschadeovereenkomsten die betrekking hebben op artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Uitgangspunt is dat initiatiefnemer de door de gemeente eventueel uit te keren planschadebedragen ten gevolge van de realisatie van het project zal vergoeden. De gemeente zal initiatiefnemer zoveel mogelijk betrekken bij de planschadeprocedure.

Artikel 8. Bankgarantie:

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de ingevolge deze overeenkomst op initiatiefnemer rustende verplichtingen draagt initiatiefnemer er zorg voor dat ten gunste van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van het in artikel 3 lid 1 overeengekomen bedrag wordt gesteld.

Artikel 9. Duur overeenkomst, tussentijdse beëindiging:

1. Deze overeenkomst duurt in beginsel totdat partijen aan de verplichtingen uit deze overeenkomst hebben voldaan, behoudens het gestelde in dit artikel.
2. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder dat rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist, bij aangetekend schrijven voor ontbonden te verklaren, wanneer:
 - a. Initiatiefnemer in staat van faillissement geraakt, surséance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding. Zulks onverminderd het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interessen wegens wanprestaties en het recht op verschuldigde boetes.
 - b. Initiatiefnemer in verzuim is met betrekking tot enige op haar rustende verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, onverminderd haar recht tot het vorderen van nakoming voor het niet ontbonden deel van de overeenkomst. Daarnaast kan de gemeente volledige nakoming, schadevergoeding en/of boetes vorderen.

Artikel 10 Overmacht / niet toerekenbare tekortkoming

Ingeval een of beide partijen op grond van overmacht verhinderd is/zijn aan zijn/hun verplichtingen te voldoen, wordt de door overmacht getroffen verplichting tezamen met alle daarmee rechtstreeks samenhangende verplichtingen over en weer opgeschort, totdat de oorzaak van deze verhindering zal zijn opgeheven/beëindigd.

Schade of extra kosten aan de zijde van partijen, als gevolg van het bovenstaande, zullen zo mogelijk worden gecompenseerd door planaanpassingen.

Artikel 11. Overdracht contractpositie

Het is initiatiefnemer niet toegestaan haar contractpositie in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente mag hier voorwaarden aan verbinden.

Artikel 12. Bevoegd orgaan gemeente

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

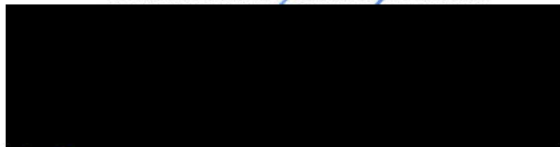
Artikel 13. Geschillen

Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen te voorkomen dat er zich geschillen voordoen, waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet, zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van mediation.

Indien partijen van mening zijn dat het bovenstaande niet het geval is of indien mediation niet tot het gewenste resultaat leidt, kan het geschil aanhangig worden gemaakt bij de voor de gemeente Noord-Beveland bevoegde rechter, waarbij partijen geen beroep kunnen doen op hetgeen tijdens de mediation is gesteld of toegezegd.

Aldus overeengekomen, iedere pagina (inclusief bijlagen) geparafeerd en ondertekend te Wissenkerke op 3 november 2008

Gemeente Noord-Beveland



H. van Kooten

Roompot Marina B.V.

