

ANTERIEURE OVEREENKOMST

INZAKE

WONINGBOUW SPUIWEG KORTGENE

tussen

de gemeente Noord-Beveland

en

BB Vastgoed B.V.

Inhoudsopgave

1. Definities, interpretaties en context
2. Doel en aard van deze Overeenkomst
3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente
4. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid/Beperking aansprakelijkheid Gemeente
5. Plankosten en financiële bijdragen
6. Planschade en Nadeelcompensatie
7. Uitgangspunten planuitwerking
8. Bouwwerkzaamheden in het Plangebied
9. Totstandkoming Overeenkomst en onderhandelingen
10. Ontbinding
11. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst
12. Mededelingen
13. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze
14. Slotbepaling
15. Considerans en Bijlagen

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 31 oktober 2023 met nummer Z19.000719 / D23.308801, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. de besloten vennootschap **BB Vastgoed B.V.**, gevestigd Veerдам 3 te Kortgene, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 20165148, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Becht Beheer B.V., die alleen/zelfstandig bevoegd is, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22027595, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED] die alleen/zelfstandig bevoegd is, hierna te noemen: "Exploitant",

De Gemeente en Exploitant worden hierna tezamen nader aangeduid als "Partijen" en hierna afzonderlijk ook te noemen "Partij".

OVERWEGENDE DAT¹:

(A) Exploitant een verzoek heeft ingediend om planologische medewerking te verlenen aan het bouwen van vier woningen aan de Spuiweg te Kortgene. Het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Kortgene sectie K nummer 260, is in eigendom bij exploitant;

(B) Partijen hiertoe een intentieovereenkomst hebben gesloten, die als **Bijlage 1** bij deze overeenkomst is gevoegd;

Bijlage 1: Intentieovereenkomst

(C) Exploitant het Project wenst te realiseren en daartoe in vervolg op de intentieovereenkomst een (anterieure) Overeenkomst met de Gemeente wenst te sluiten gericht op het planologisch mogelijk maken van het Project;

(D) Exploitant het Project voor eigen rekening en risico zal realiseren;

(E) de realisatie van het Project in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014";

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.

- (F) de Gemeente bereid is om afspraken te maken over medewerking aan het – planologisch mogelijk maken van het – Project en het College zich daartoe (in verband met de benodigde planologische medewerking) zal inspannen, omdat:
- (i) het College kennis heeft genomen van het Project en Exploitant bereid is om het Project te realiseren op basis van de voorwaarden van deze Overeenkomst;
 - (ii) 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 het Project, geen bezwaar heeft tegen de door Exploitant met het Project beoogde invulling van het Plangebied;
 - (iii) Exploitant ermee akkoord gaat dat de verkoop en realisatie van het Project en de benodigde publiekrechtelijke medewerking geheel voor rekening en risico van Exploitant geschiedt/komt en de Gemeente, behoudens voor zover anders overeengekomen in Artikel 4.3, dus jegens Exploitant geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de verkoop en realisatie van en de gemeentelijke medewerking aan – het Project;
- (G) Exploitant akkoord is met de voorwaarden zoals opgenomen onder (F) en daarnaast bereid is:
- a) de kosten te betalen die de Gemeente nog zal maken in verband met het Project op de wijze als omschreven in Artikel 5; en
 - b) alle planschade en nadeelcompensatie met bijkomende kosten die het gevolg is/kan zijn van het Project voor haar rekening te nemen; en
 - c) een financiële bijdrage als omschreven in Artikel 5 te voldoen op grond van de Omgevingsvisie.
- (H) het Exploitant bekend is dat de Gemeente deze Overeenkomst zonder het bepaalde in overweging (F) en (G) en de daaruit voortvloeiende bepalingen niet op de thans overeengekomen condities zou zijn aangegaan, aangezien deze de strekking hebben dat de Gemeente:
- a) behoudens voor zover in deze Overeenkomst in Artikel 4.3 anders is bepaald, geen enkel (financieel of andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet op/samenhangt met – de verkoop en realisatie van en haar medewerking aan – het Project;
 - b) het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd; en
 - c) gegarandeerd is dat het gehele Project voldoet aan het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 onder a en 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
- (I) 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 termen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

- a) Artikel: een artikel van deze Overeenkomst;
- b) (de) Berm: de in eigendom van de Gemeente zijnde berm langs de Spuiweg ter hoogte van het Plangebied waarop Exploitant in- en uitritten zal realiseren;
- c) Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst;
- d) (het) College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
- e) (het) Plangebied: het perceel kadastraal bekend Kortgene, sectie K, nummer 260 te Kortgene; inclusief de aangrenzende Berm;
- f) (de) Gemeente: de gemeente Noord-Beveland;
- g) (de) Gemeentelijke Rekening: de bankrekening t.n.v. de Gemeente met rekeningnummer NL63 BNGH 0285066021, of een ander door de Gemeente op te geven bankrekening;
- h) (de) Legesverordening: de van toepassing zijnde "Verordening op de heffing en invordering van leges" van de Gemeente;
- i) (een) Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo dan wel Omgevingswet;
- j) (de) Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en Exploitant;
- k) Planschade en nadeelcompensatie: de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, dan wel de daarvoor onder de Omgevingswet in de plaats getreden bepaling(en), waaronder mede begrepen de rente en kosten als bedoeld in artikel 6.5 Wro, dan wel de daarvoor onder de Omgevingswet in de plaats getreden bepaling(en), en de schade die de Gemeente op grond van een rechtmatige overheidsdaad zal hebben uit te keren als nadeelcompensatie ten gevolge van (eventuele) besluiten ten behoeve van het Project;
- l) (de) Procedureverordening: de procedureverordening Planschade Noord-Beveland 2009, dan wel een daarvoor in de plaats getreden regeling;
- m) (het) Project: het door en geheel voor rekening en risico van Exploitant in het Plangebied realiseren – met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst – van het Project, inhoudende het bouwen van vier woningen;
- n) (de) Raad: de gemeenteraad van de Gemeente.

- 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

- 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 Exploitant te betalen kosten en het verhaal op Exploitant 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 artikel 6.24 Wro, waarin het verhaal van kosten 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 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, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 4 van de Overeenkomst.
- 2.3 Exploitant is jegens de Gemeente gebonden tot nakoming van het in deze Overeenkomst bepaalde. Contactpersoon voor de nakoming van het in deze Overeenkomst bepaalde en penvoerder namens Exploitant is [REDACTED] [REDACTED] directeur van Delta Marina B.V.

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

3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente

- 3.1 Exploitant werkt op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico een concept van een nieuw bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken uit en legt dit ter goedkeuring voor aan het College.
- 3.2 Exploitant zal op een passende wijze participeren met belanghebbenden, waaronder doch niet uitsluitend omwonenden. Hiervoor is het plan "Participatieplan bij ruimtelijke ordening projecten en initiatieven" opgesteld, dat aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage 2.

Bijlage 2: Participatieplan bij ruimtelijke ordening projecten en initiatieven

- 3.3 Het College zal het concept van het nieuwe bestemmingsplan in procedure brengen en een voorstel tot vaststelling doen aan de Raad. Indien nadere onderzoeken nodig zijn zal het College dit aan de Exploitant duidelijk maken. De Exploitant zal deze nadere onderzoeken voor eigen rekening en risico doen uitvoeren en beschikbaar stellen aan het College.

4. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid/Beperking aansprakelijkheid Gemeente

- 4.1 Exploitant 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 bestemmingsplan.
- 4.2 Gezien het bepaalde in Artikel 4.1 en het feit dat het bestemmingsplan voor het Project geheel voor rekening en risico van Exploitant in procedure wordt gebracht en de realisatie van het Project voor rekening en risico van Exploitant geschiedt (Artikel 2.1), is de Gemeente niet aansprakelijk c.q. kan Exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten, indien enig besluit dat ziet op/samenhangt met het Project, waaronder in ieder geval, doch niet uitsluitend, begrepen het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan:
- (i) niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
 - (ii) - al dan niet gedeeltelijk- wordt geschorst;
 - (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 Exploitant 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 Exploitant nimmer aansprakelijk voor het positief contractbelang.
- 4.5 De verkoop en realisatie van het Project, alsmede de aanleg van de benodigde (ondergrondse en bovengrondse) infrastructuur ten behoeve van het Project, komt volledig voor rekening en risico van Exploitant. De Gemeente levert hier geen financiële of andersoortige bijdrage aan.

5. Plankosten en financiële bijdragen

Plankosten

- 5.1 Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan zal in opdracht van en voor rekening van Exploitant worden opgesteld en ook de met het (ontwerp van het) bestemmingsplan verband houdende te verrichten onderzoeken zullen in opdracht van en voor rekening van Exploitant worden uitgevoerd. Indien de Gemeente beschikt over onderzoeken die voor Exploitant relevant kunnen zijn voor de te verrichten onderzoeken, zal de Gemeente die om redenen van efficiency aan Exploitant verstrekken, tenzij het haar niet vrijstaat om de rapportages te verstrekken.
- 5.2 Exploitant draagt de eigen interne en externe kosten, waaronder de kosten van de juridische begeleiding van deze Overeenkomst.
- 5.3 De kosten van ambtelijke begeleiding door de Gemeente komen voor rekening van Exploitant vanaf de datum van het ondertekenen van deze overeenkomst. De administratie van de Gemeente geldt voor wat betreft de hoogte van de kosten als enig en volledig bewijs, tenzij Exploitant kan bewijzen dat deze administratie niet juist is. De Gemeente zal Exploitant informeren zodra de kosten boven € 5.000,-- komen.
- 5.4 Exploitant vergoedt voorts aan de Gemeente alle daadwerkelijk door de Gemeente te maken kosten voor externe deskundigen (voor juridische, deskundige of andersoortige bijstand) die de Gemeente na instemming van Exploitant inschakelt in het kader van de – afhandeling van – procedure(s) met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan (beroep, voorlopige voorzieningen etc.).
- 5.5 De Gemeente zal Exploitant bij het vaststellen en bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gespecificeerde facturen doen toekomen, welke facturen binnen de daarin genoemde termijn (in principe van vier weken) aan de Gemeente dienen te zijn voldaan.

- 5.6 In de Artikel 5.1 tot en met 5.5 bedoelde bijdragen is nadrukkelijk niet begrepen:
- (i) de Planschade en Nadeelcompensatie; en
 - (ii) de verschuldigdheid van alle overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van het Project.
- 5.7 Betaling als bedoeld in Artikel 5.5 plus de (eventueel) verschuldigde belastingen vindt plaats door overmaking daarvan op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van "Woningbouw Spuiweg – vergoeding kosten gemeente". Bij te late betaling van de facturen als bedoeld in Artikel 5.5 is Exploitant, na deugdelijke ingebrekestelling met een redelijke termijn om alsnog na te komen, aan de Gemeente de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de dag van opeisbaarheid tot aan de dag der algehele betaling.

Financiële bijdrage

- 5.8 Exploitant voldoet een op de Omgevingsvisie gebaseerde bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro van Eur 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) per woning. Dit Project ziet op de bouw van vier woningen, zodat de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling voor het volledige Project in totaal Eur 20.000,- (zegge: twintigduizend euro) bedraagt.
- 5.9 Het bepaalde in Artikel 5.8 is niet van toepassing indien binnen het Project tenminste twee woningen worden aangeboden in de prijsklasse 'betaalbaar', dat wil zeggen voor een verkoopprijs van maximaal Eur 355.000,-- v.o.n. (zegge: driehonderdvijfenvijftigduizend euro). Dit houdt in dat voor het volledige Project in dat geval geen bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling is verschuldigd.
- 5.10 Betaling van de in Artikel 5.8 bedoelde bijdrage door Exploitant geschiedt per bij onherroepelijke Omgevingsvergunning vergunde woning, op een door de Gemeente nadien te verstrekken factuur.
- 5.11 Betaling als bedoeld in Artikel 5.10 plus de (eventueel) verschuldigde belastingen vindt plaats door overmaking daarvan op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van "Woningbouw Spuiweg – bijdrage artikel 6.24 Wro".
- 5.12 Bij te late betaling van de bedragen als bedoeld in Artikel 5.10 is Exploitant 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.

6. Planschade en Nadeelcompensatie

Vergoeding Planschade en Nadeelcompensatie

- 6.1 Exploitant zal aan de Gemeente het totale bedrag aan Planschade en Nadeelcompensatie vergoeden dat de Gemeente bij daartoe strekkende besluiten toekent. Daarnaast vergoedt Exploitant aan de Gemeente met een aanvraag om Planschade

en Nadeelcompensatie samenhangende kosten:

- a) de wettelijke rente over de betaalde Planschade en Nadeelcompensatie vanaf datum van betaling door de gemeente aan de belanghebbende(n), (mits de gemeente dit direct aan Exploitant door factureert);
- b) de in redelijkheid gemaakte kosten voor het inschakelen van een partijdeskundige die moet worden vergoed aan de verzoeker om Planschade of Nadeelcompensatie;
- c) de kosten voor het inschakelen van een of meer onafhankelijke deskundigen die het College adviseren over de hoogte van de Planschade en Nadeelcompensatie en in overleg in te schakelen onafhankelijke deskundigen die het College adviseren en bijstaan in het kader van eventuele procedures omtrent Planschade en Nadeelcompensatie (bezwaar, beroep, hoger beroep, voorlopige voorzieningen etc.).

Procedure

- 6.2 De Gemeente zal Exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Planschade en Nadeelcompensatie. De Gemeente zal Exploitant bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van Planschade en Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening.
- 6.3 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 Exploitant mededelen.

Betaling

- 6.4 Nadat de Gemeente de mededeling als bedoeld in Artikel 6.3 heeft gedaan, zal de Gemeente een factuur aan Exploitant toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. Exploitant 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 Exploitant" en het kenmerk van het betreffende besluit.
- 6.5 Indien de Gemeente voorschotten op de toe te kennen vergoeding dient te voldoen, zulks ter beoordeling van de Gemeente, geldt het bepaalde in Artikel 6.4 eveneens voor het betalen van deze voorschotten. Het restitutierisico van betaalde voorschotten berust bij Exploitant.
- 6.6 Bij te late betaling van de facturen als bedoeld in de Artikelen 6.4 en 6.5, is Exploitant aan de Gemeente de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119BW verschuldigd, zulks berekend over de periode vanaf de dag van opeisbaarheid tot aan de dag der algehele betaling.

B. REALISATIE

7. Uitgangspunten planuitwerking

- 7.1 Exploitant zal in het nieuwe bestemmingsplan en de daarop gebaseerde bouwplannen nadrukkelijk aandacht besteden aan de volgende kaders (in aansluiting op de gemeentelijke Omgevingsvisie):
- a) Het Project dient energieneutraal te zijn;
 - b) Exploitant geeft aan welke klimaatadaptieve mogelijkheden zijn onderzocht en worden toegepast, rekening houdend met de directe woonomgeving. Hierbij wordt het initiatief beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke “Handreiking kernen en ruimtelijke kwaliteit” die voor de betreffende kern geldt;
 - c) Het Project wordt beoordeeld aan de hand van de vijf ambities zoals opgenomen in de regionale woonvisie van De Bevelanden;
 - d) Bij het Project wordt beoordeeld hoe dit zich verhoudt tot de basiskwaliteiten, zoals benoemd in de Omgevingsvisie;
 - e) Het Project moet een aantoonbare toegevoegde maatschappelijke waarde hebben. Hierbij wordt gedacht aan een investering in de openbare ruimte, mobiliteit en infrastructuur, klimaatadaptatiemaatregelen, natuurinclusief bouwen, cultuurhistorie, fiets- of voetgangersverbindingen en/of parkeer-gelegenheid op de planlocatie en/of in de directe omgeving van de planlocatie.
- 7.2 Exploitant zal zorgdragen voor het behoud van zichtlijnen vanuit de woningen aan de Spuikom. Daartoe worden ter plaatse van de gronden die in bijlage 3 zijn aangeduid als ‘zichtlijn’ de volgende bepalingen in acht genomen:
- de hoogte van beplanting mag maximaal 2,70 meter bedragen;
 - de hoogte van erfafscheidingen en pergola’s mag maximaal 2,00 meter bedragen;
 - er mogen geen gebouwen worden gebouwd (met uitzondering van dierenverblijven met een hoogte van maximaal 1,50 meter en een oppervlakte van maximaal 2 m²);
 - carports mogen uitsluitend worden gebouwd vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de hoogte maximaal 2,70 meter en de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen.

Bijlage 3: Tekening zichtlijnen

- 7.3 Exploitant is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 7.2 bij overdracht van het perceel of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in artikel 7.2 bepaalde in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 5.000,- ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 7.4 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Exploitant zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 7.2, als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan dienst rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

8. Bouwwerkzaamheden in het Plangebied

Bouw- en woonrijp maken

- 8.1 Exploitant zorgt voor zijn rekening voor het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied.
- 8.2 De civieltechnische voorbereiding en het toezicht houden op het bouw- en woonrijp maken van de gronden binnen het Plangebied geschiedt door of vanwege en voor rekening van Exploitant.
- 8.3 Het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied zal bevatten:
- aanleg van alle nutsvoorzieningen zoals water, elektrisch, kabeltelevisie en telecom;
 - aanleg van een vuilwaterriool, welke door Exploitant wordt aangesloten op de riolering van de gemeente. Hemelwater dient te worden geloosd op het oppervlaktewater;
 - zonodig aanleg van brandkranen;
 - zonodig plaatsing van openbare verlichting.
- 8.4 Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het in afstemming met de betreffende nutsbedrijven (doen) aanleggen en/of wijzigen van eventueel benodigde nutsvoorzieningen die nodig zijn voor het Project.
- 8.5 De Gemeente stemt er mee in dat Exploitant ter plaatse van de Berm in- en uitritten realiseert die blijvend door zijn kopers kunnen worden gebruikt.
- 8.6 Exploitant zorgt in dit kader voor zijn rekening en risico voor de aanleg van deze in- en uitritten ter plaatse van de Berm.

Bouwverkeer

- 8.7 De Gemeente stelt gedurende de realisatiefase de routing van het bouwverkeer van en naar het Plangebied in overleg met Exploitant vast. Exploitant zorgt voor een adequate bewegwijzering voor het bouwterrein. Exploitant legt uiterlijk drie weken voordat een aanvang wordt genomen met bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan en een bebordingsplan ter goedkeuring aan de Gemeente voor.
- 8.8 Exploitant draagt zorg voor tijdige informatieverstrekking aan omwonenden en belanghebbenden in verband met de route voor het bouwverkeer.
- 8.9 Exploitant zal ervoor zorgdragen dat de Spuiweg niet wordt geblokkeerd door stilstaand bouwverkeer. De rijbaan zal te allen tijde worden vrijgehouden, zodat hulpdiensten ongehinderd kunnen passeren. In verband hiermee zal Exploitant een verharde parkeerplaats voor bouwverkeer aanleggen binnen het Plangebied. Exploitant zal ter plaatse een bord plaatsen met de tekst *“Rijbaan vrijlaten – bouwverkeer parkeren op de bouwplaats”*.
- 8.10 De route voor het bouwverkeer moet worden schoongehouden van slijk, modder en bouwafval.

Stabiliteit ondergrond

- 8.11 Exploitant en haar geotechnisch adviseur zullen in overleg met de Gemeente treden om de geschikte funderingsmethode te bepalen, ter voorkoming van schade in de omgeving.

Aansprakelijkheden

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



C. OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

9. Totstandkoming Overeenkomst en onderhandelingen

9.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:

- a) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze Overeenkomst, en
- b) het College heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, en
- c) deze Overeenkomst namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.

9.2 Tot het moment dat is voldaan aan alle in Artikel 9.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen.

10. Ontbinding

Aanvullende ontbindingsmogelijkheden

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

- a) Exploitant in staat van faillissement komt te verkeren, of
- b) Exploitant haar schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of haar onderneming staakt.

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

- a) het nieuwe bestemmingsplan niet uiterlijk drie (3) jaar na eerste tervisielegging is vastgesteld;
- b) het besluit tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is vernietigd.

10.3 Alvorens een partij op grond van Artikel 10.2 de Overeenkomst ontbindt, treden Partijen in overleg om te bezien of overeenstemming bereikt kan worden over een aanpassing of herstel van het nieuwe bestemmingsplan. Partijen nemen bij dit overleg elkaars redelijke belangen in acht.

Gevolgen van ontbinding (of andersoortige beëindiging)

- 10.4 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van een in Artikel 10.1 of 10.2 genoemde grond, bestaat er voor Exploitant geen enkele aanspraak op vergoeding van schade 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 10.5.
- 10.5 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 Exploitant met betrekking tot de vergoeding van Planschade en Nadeelcompensatie (Artikel 6) en einde afspraken (Artikel 14.1) voort, en
 - (ii) ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om de reeds door Exploitant aan haar betaalde bedragen als genoemd in Artikel 5 en 6 te restitueren, terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedragen als genoemd in Exploitant dienen te worden voldaan voor zover die verband houden met reeds verrichtte prestaties. Voor prestaties die als gevolg van de ontbinding niet meer worden verricht c.q. dienen te worden uitgevoerd, is Exploitant geen betaling meer verschuldigd.
- 10.6 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 12 beschreven.
- 11. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst**
- 11.1 Het is voor Exploitant zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van het College niet mogelijk haar 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 Exploitant uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomst zijn zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van het College goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/onbezwaarbaar in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW.
- 11.2 Indien Exploitant om toestemming als bedoeld in Artikel 11.1 vraagt, zal het College die toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Aan een eventueel te verlenen toestemming kan het College voorwaarden verbinden. Aan de eventueel te verlenen toestemming zal het College in ieder geval de voorwaarde verbinden dat de nieuwe exploitant onverkort is gehouden aan het bestemmingsplan dat ten behoeve van het Project is vastgesteld.

12. Mededelingen

12.1 De mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst dienen schriftelijk per brief te geschieden. Een verklaring als bedoeld in Artikel 10 (ontbinding), Artikel 13.2 (geschil) dient tevens per aangetekende post te geschieden.

13. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

13.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

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

13.3 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 – het arrondissement Zeeland-West-Brabant.

14. Slotbepaling

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

14.2 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 eindigen alle overeenkomsten, afspraken en toezeggingen die Partijen ten aanzien van de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen mochten hebben gesloten, respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan.

14.3 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend oor beide Partijen. Het bepaalde in de vorige zin geldt tussen Partijen als een bewijs-overeenkomst in de zin van artikel 153 Rv en artikel 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 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.

14.4 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 over-

eenstemming 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 13.2.

- 14.5 Na totstandkoming van deze Overeenkomst (zoals bepaald in Artikel 9) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro kennisgeven van deze Overeenkomst.
- 14.6 Betaling van al hetgeen Exploitant 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 Exploitant 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 “Woningbouw Spuiweg”.

15. Considerans en Bijlagen

- 15.1 De considerans (“OVERWEGENDE DAT”) en de in Artikel 15.2 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.

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

Bijlage 1: Intentieovereenkomst

Bijlage 2: Participatieplan bij ruimtelijke ordening projecten en initiatieven

Bijlage 3: Tekening zichtlijnen

- 15.3 Indien enige in dit Artikel genoemde Bijlage 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.

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend en elke pagina geparafeerd:

Datum: 6 november 2023

Datum: 6 november 2023

Te: Wissinkade

Te: Wissinkade

De Gemeente, namens deze
mevrouw drs. G.L. Meeuwisse
(burgemeester)

Exploitant, namens deze

Bijlage 1**INTENTIEOVEREENKOMST WONINGBOUW SPUIWEG KORTGENE****DE ONDERGETEKENDEN:**

1. De openbare rechtspersoon **Gemeente Noord-Beveland**, zetelende te Wissenkerke aan de Voorstraat 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 6 december 2022 met nummer Z19.000719 / D22.291664, hierna te noemen "de gemeente"

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BB Vastgoed B.V.**, gevestigd Veerdam 3 te Kortgene, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 20165148, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Becht Beheer B.V., die alleen/zelfstandig bevoegd is, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22027595, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder (■■■■■■■■■■) die alleen/zelfstandig bevoegd is, hierna te noemen: "exploitant",

hierna gezamenlijk te noemen, "partijen",

NEMEN IN OVERWEGING DAT:

- a. Exploitant heeft een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen voor het bouwen van 4 woningen aan de Spuiweg te Kortgene. Het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Kortgene sectie K nummer 260, is in eigendom bij exploitant;
- b. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014". Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan;
- c. De gemeente is in principe bereid planologische medewerking te verlenen aan het verzoek van exploitant;
- d. Partijen hiertoe deze intentieovereenkomst wensen te sluiten en de afspraken vast te leggen;

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**Artikel 1 Definities**

Omgevingsplan: een omgevingsplan als bedoeld in de Omgevingswet of een bestemmingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Ontwikkeling: de voorgestane ontwikkeling van 4 bungalows.

Presentatie: De Presentatie welke op 10 november 2022 aan de raad van de gemeente Noord-Beveland is getoond en welke als **Bijlage 1** is opgenomen bij deze overeenkomst.

Artikel 2 Doel

- 2.1 Partijen spreken af om aan de hand van voormelde Presentatie te komen tot een concept van een Omgevingsplan, onder deskundige begeleiding van een stedenbouwkundige en architect.
- 2.2 Partijen zullen een anterieure overeenkomst sluiten voordat het Omgevingsplan in procedure wordt gebracht.

Artikel 3 Uitgangspunten Planuitwerking

- 3.1 Partijen nemen de Presentatie (Bijlage 1) als uitgangspunt voor het Omgevingsplan, en hanteren voorts in elk geval de volgende uitgangspunten.
- 3.2 Exploitant zal bij de verdere planuitwerking aandacht besteden aan de volgende kaders (in aansluiting op de gemeentelijke Omgevingsvisie):
 - a. De ontwikkeling dient energieneutraal te zijn;
 - b. Bij nieuwbouw geeft de initiatiefnemer aan welke klimaatadaptieve mogelijkheden zijn onderzocht en worden toegepast, rekening houdend met de directe woonomgeving. Hierbij worden de initiatieven beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke Handreiking kernen en ruimtelijke kwaliteit die voor de betreffende kern geldt;
 - c. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld aan de hand van de vijf ambities zoals opgenomen in de regionale woonvisie van De Bevelanden;
 - d. Bij elk initiatief wordt beoordeeld hoe dit zich verhoudt tot de basiskwaliteiten, zoals benoemd in de Omgevingsvisie;
 - e. We stimuleren initiatieven die een bijdrage leveren aan de strategie "versterken" en zo mogelijk aan de strategie "verbeteren" zoals bedoeld in de Omgevingsvisie;
 - f. Een initiatief moet een aantoonbare toegevoegde maatschappelijke waarde hebben. Hierbij wordt gedacht aan een investering in de openbare ruimte, mobiliteit en infrastructuur, klimaatadaptatiemaatregelen, natuurinclusief bouwen, cultuurhistorie, fiets- of voetgangersverbindingen en/of parkeer-gelegenheid op de planlocatie en/of in de directe omgeving van de planlocatie.
- 3.3 Exploitant zal in het bijzonder aandacht besteden aan het behoud van zichtlijnen vanuit de woningen aan de Spuikom. Borging van zichtlijnen zal concreet worden vormgegeven in de anterieure overeenkomst.
- 3.4 Exploitant zal in het bijzonder aandacht besteden aan participatie met omwonenden.

Artikel 4 Financiële bepalingen

- 4.1 Het Omgevingsplan zal in opdracht van en voor rekening van exploitant worden opgesteld, en ook de met het Omgevingsplan verband houdende te verrichten onderzoeken zullen in opdracht van en voor rekening van exploitant worden uitgevoerd. Verdere financiële bepalingen hieromtrent zullen worden neergelegd in een eventuele anterieure overeenkomst.
- 4.2 Exploitant draagt de eigen interne en externe kosten.
- 4.3 Andere – nader over een te komen – financiële bepalingen voor de volgende fase worden opgenomen in de anterieure overeenkomst, waarvan een overeenkomst

met betrekking tot planschade deel uit zal maken.

Artikel 5 Inwerkingtreding Duur van de overeenkomst en Planning

- 5.1 Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:
- a. partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze overeenkomst, en
 - b. het College heeft besloten tot het aangaan van de overeenkomst, en
 - c. deze overeenkomst namens beide partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 5.2 Indien Partijen op basis van het concept van het Omgevingsplan constateren dat zij overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden voor de planontwikkeling, zullen partijen – onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring binnen de gemeente – met elkaar in overleg treden over het aangaan van de anterieure overeenkomst, welke overeenkomst eerst in concept aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor wensen en bedenkingen en dus het sluiten van de overeenkomst mede onder dat voorbehoud wordt gesloten.
- 5.3 Het concept van het Omgevingsplan is gereed op het moment dat dit door het college is geaccordeerd en kan dienen als basis voor de anterieure overeenkomst.
- 5.4 Indien een der partijen een besluit neemt om de onderhavige planvorming niet voort te zetten, dient dit schriftelijk en met redenen te zijn omkleed. Partijen hebben, ook vanwege de in de overwegingen aangegeven aanleiding voor de Ontwikkeling vervolgens een inspanningsverplichting om te trachten de oorzaken die tot het negatieve besluit hebben geleid, voor zover dit mogelijk is, weg te nemen, waarna opnieuw besluitvorming plaatsvindt over het vervolg, tenzij dit geen zin meer zou hebben naar het oordeel van de terugtrekkende partij.
- 5.5 Indien sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW op grond waarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van partijen of een der partijen niet verlangd kan worden dat de overeenkomst ongewijzigd wordt voortgezet, treden partijen in overleg om te bezien of partijen overeenstemming kunnen bereiken over aanpassing of beëindiging van deze overeenkomst.
- 5.6 Indien Partijen niet tot overeenstemming komen is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 6 van overeenkomstige toepassing.
- 5.7 De overeenkomst eindigt eveneens indien:
- Exploitant surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien door partijen geen overeenstemming is bereikt over de haalbaarheid van de Ontwikkeling en de daaraan te verbinden voorwaarden;
 - partijen onderling ontbinding overeenkomen.
- 5.8 In het geval de overeenkomst eindigt, geldt dat de exploitant de eigen interne en externe kosten draagt zoals bepaald is in artikel 5. Geen der partijen kan vergoeding van kosten en/of schade vorderen hoe dan ook genaamd die direct dan wel indirect voortvloeien uit de overeenkomst.

Artikel 6 Slotbepalingen, vertrouwelijkheid, geschillen

- 6.1 De overwegingen en de bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.
- 6.2 Wijzigingen van deze overeenkomst kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.
- 6.3 Deze overeenkomst en de bijlagen zijn als zodanig openbaar. Partijen komen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst en de bijlagen vertrouwelijkheid overeen. Partijen zijn zich er evenwel van bewust dat de verplichtingen uit de Wet openbaarheid van bestuur en/of de Wet open overheid op deze geheimhoudingsplicht inbreuk kunnen maken. De gemeente zal Exploitant informeren over het verzoek dat wordt gedaan tot openbaarmaking van de informatie en verplicht zich in voorkomende gevallen om overleg te plegen met Exploitant, welk overleg er niet toe kan leiden dat wettelijke verplichtingen van de gemeente opzij worden gezet.
- 6.4 Het bepaalde in deze overeenkomst laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften dan wel regelingen op de gemeente rustende verplichtingen dan wel uitoefening van de aan de gemeente toekomende bevoegdheden.
- 6.5 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement Zeeland-West-Brabant.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Wissenkerke op 6 december 2022.

Gemeente Noord-Beveland

.....

drs. G.L. Meeuwisse,
burgemeester

Exploitant



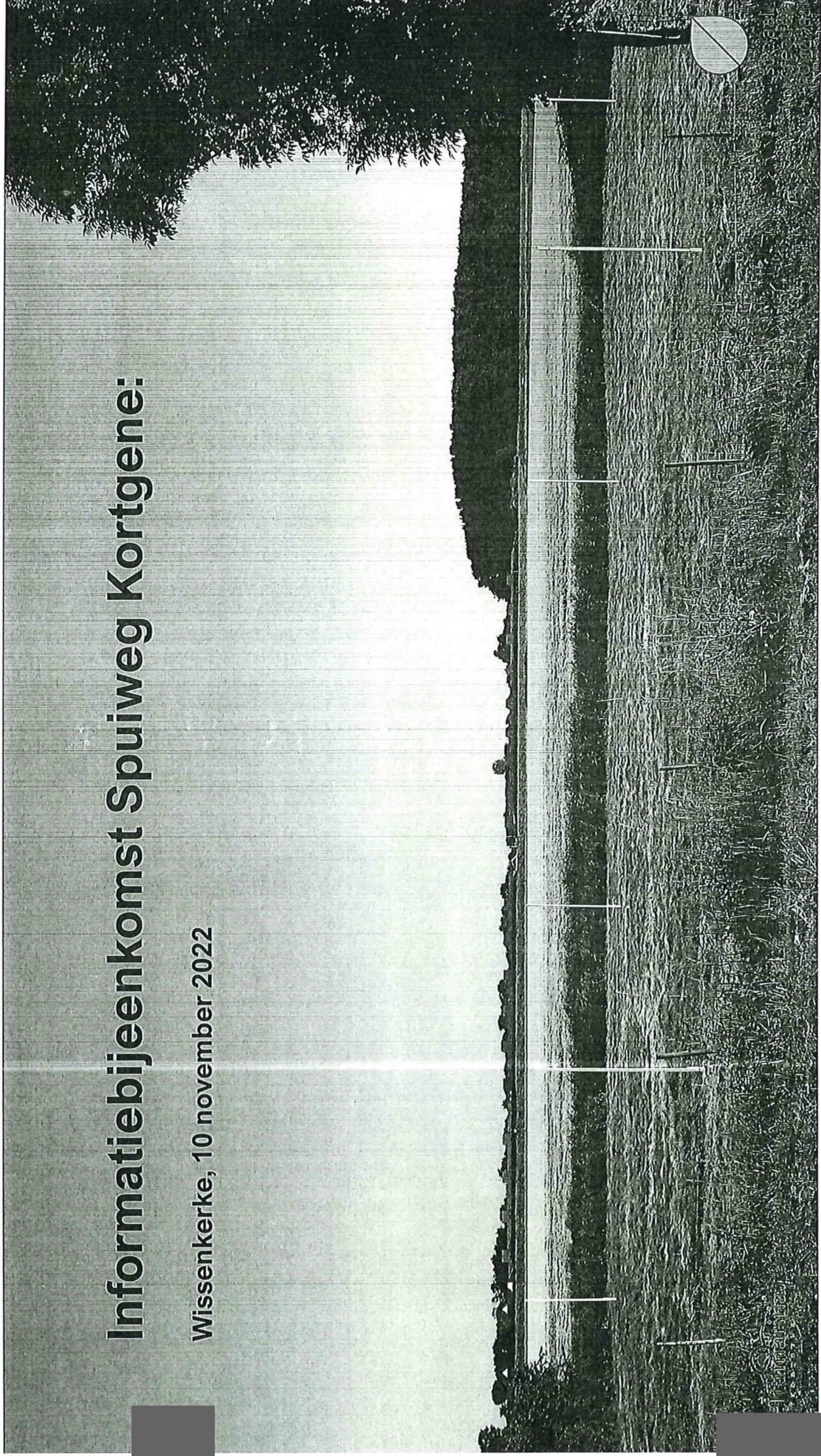


BIJLAGEN

- Bijlage 1: Presentatie aan de raad van de gemeente Noord-Beveland van 10 november 2022

Informatiebijeenkomst Spuiweg Kortgene:

Wissenkerke, 10 november 2022

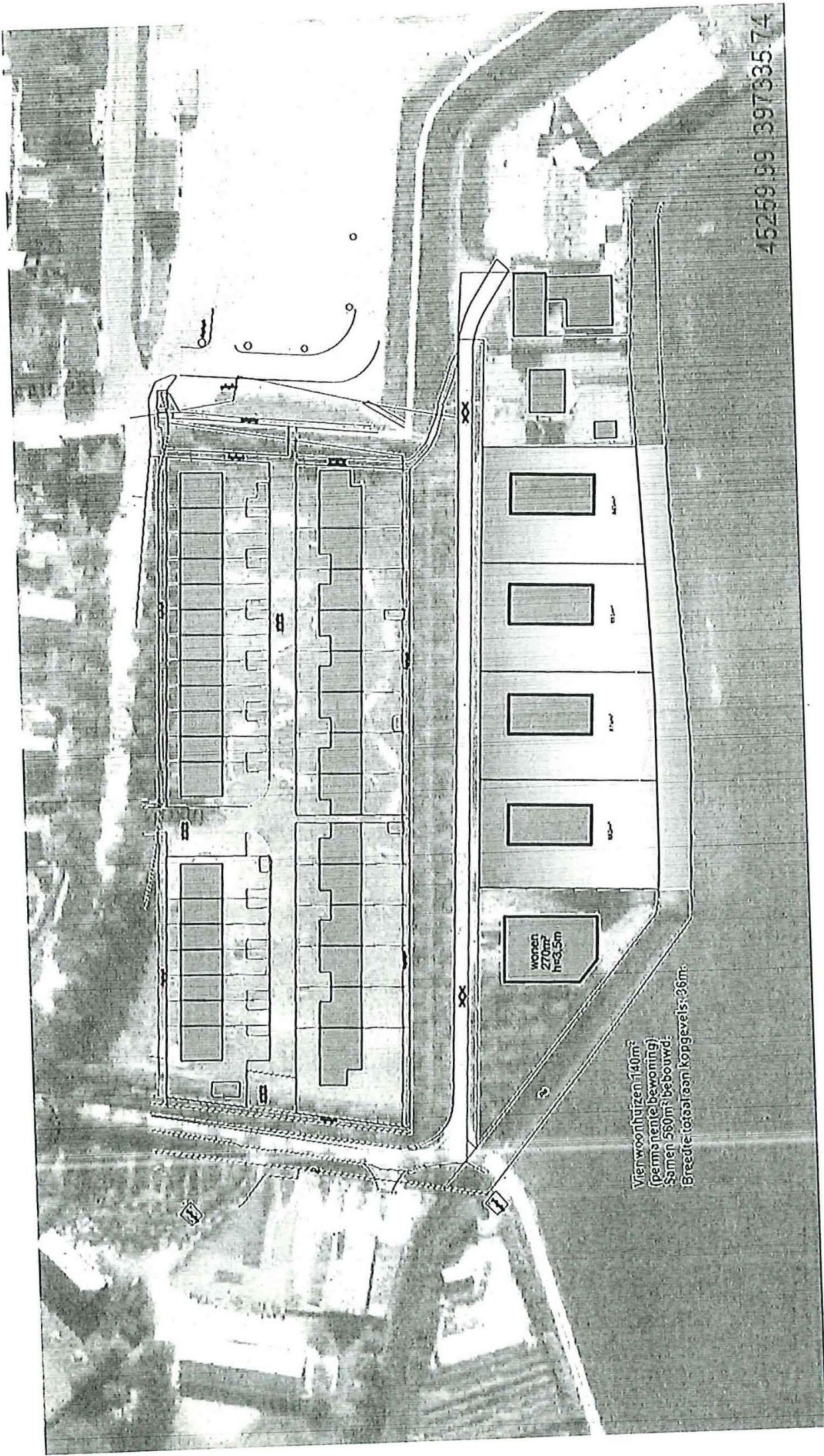




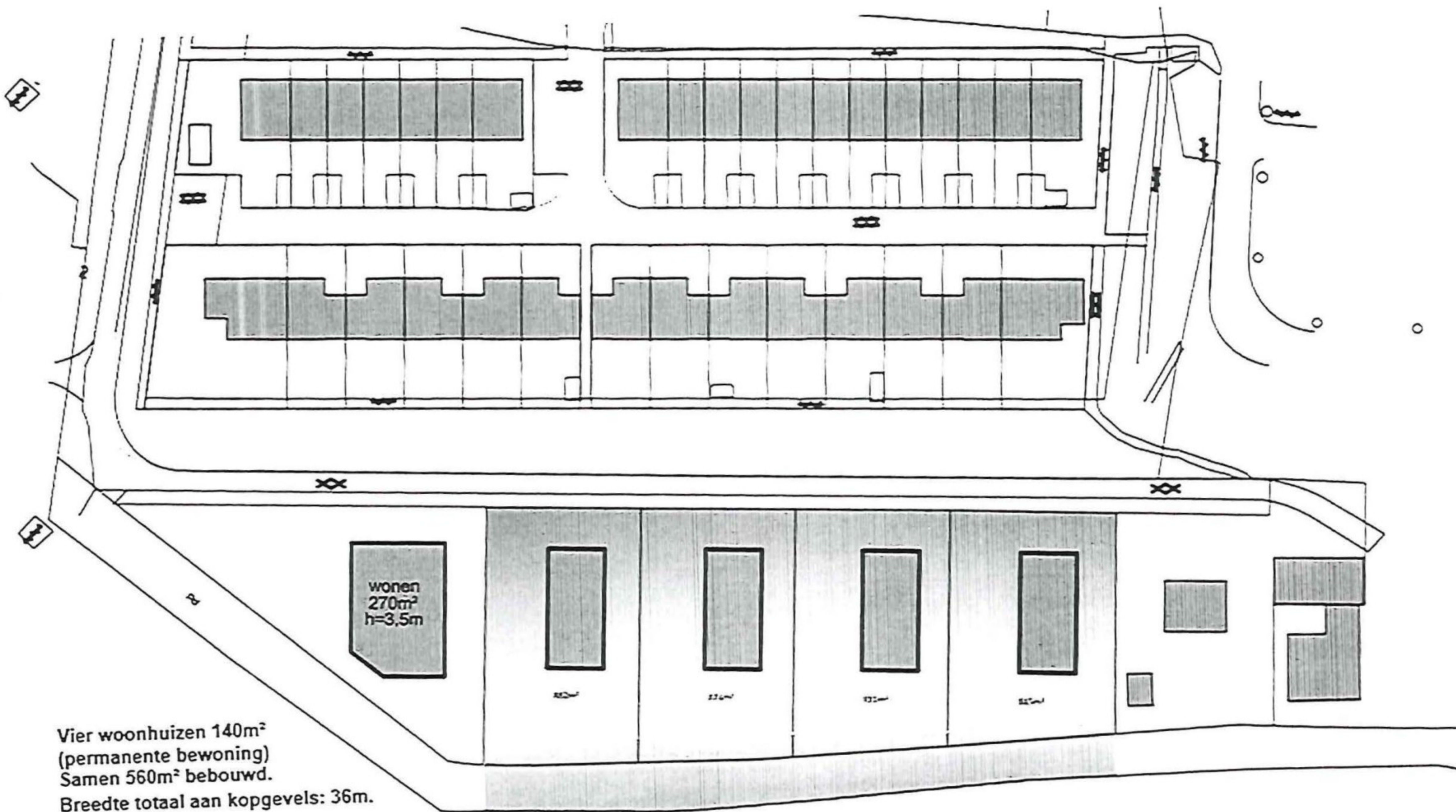
Inhoud presentatie:

- 1. Het plan**
- 2. Impressies in 3d**
- 3. Zichtlijnen en hoogtes**
- 4. Samenvatting**
- 5. Vragen**

45259.99.397335.74

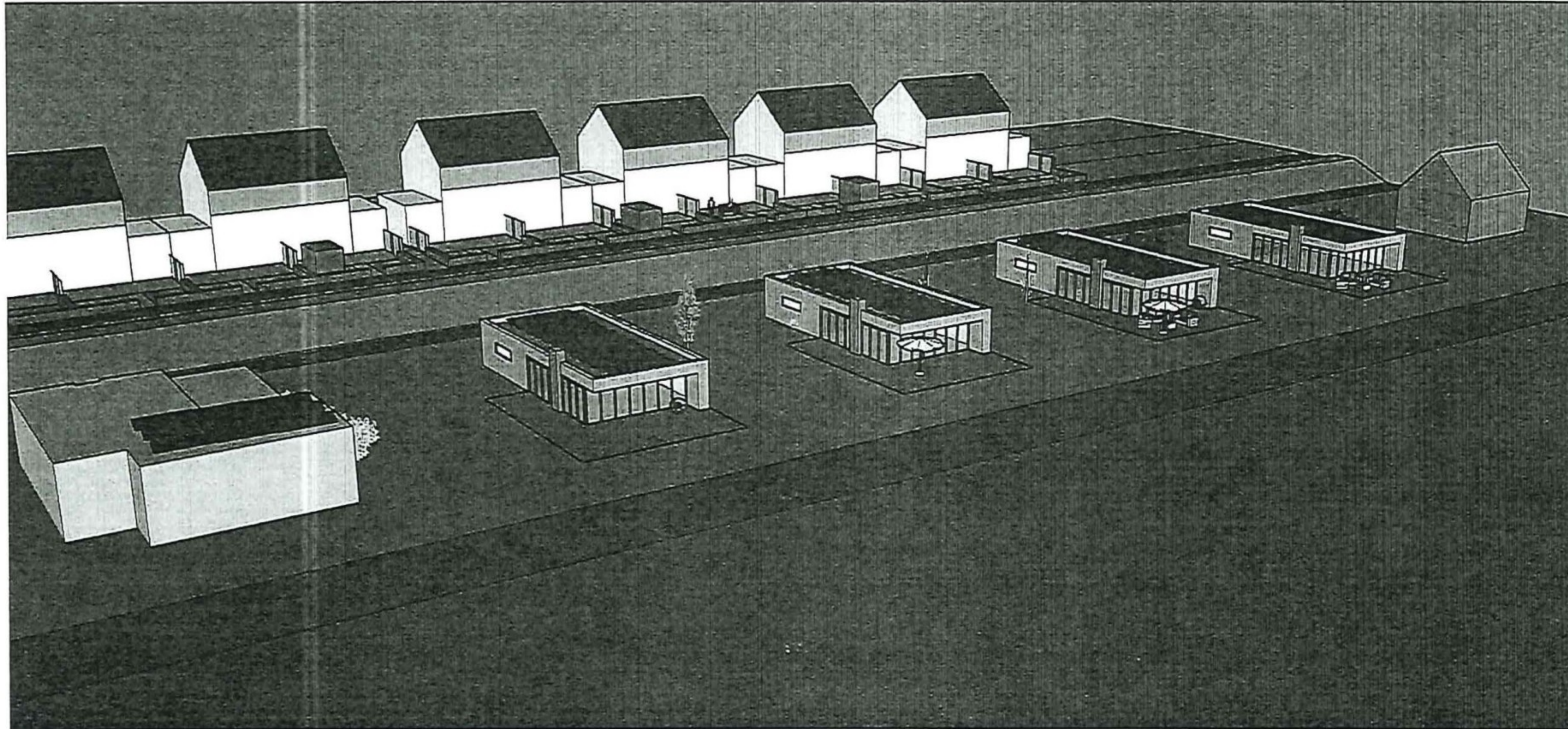


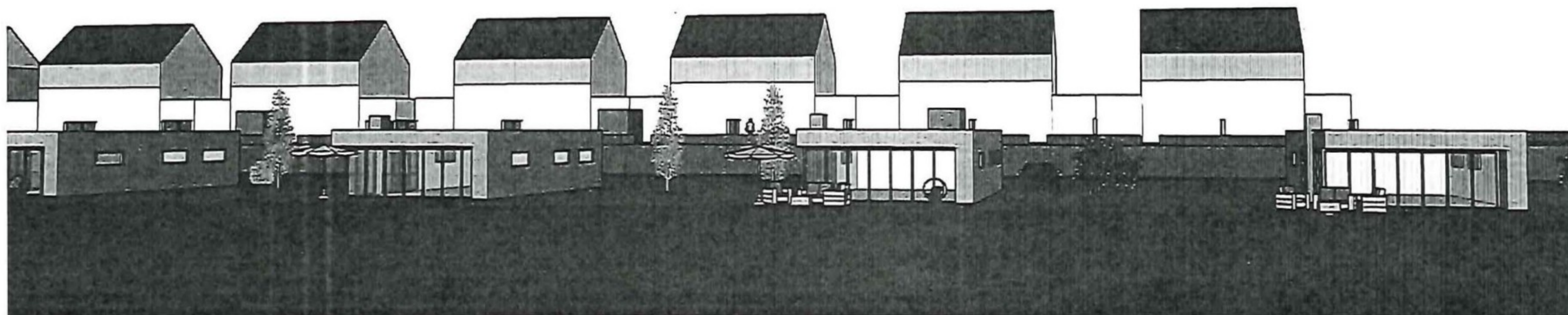
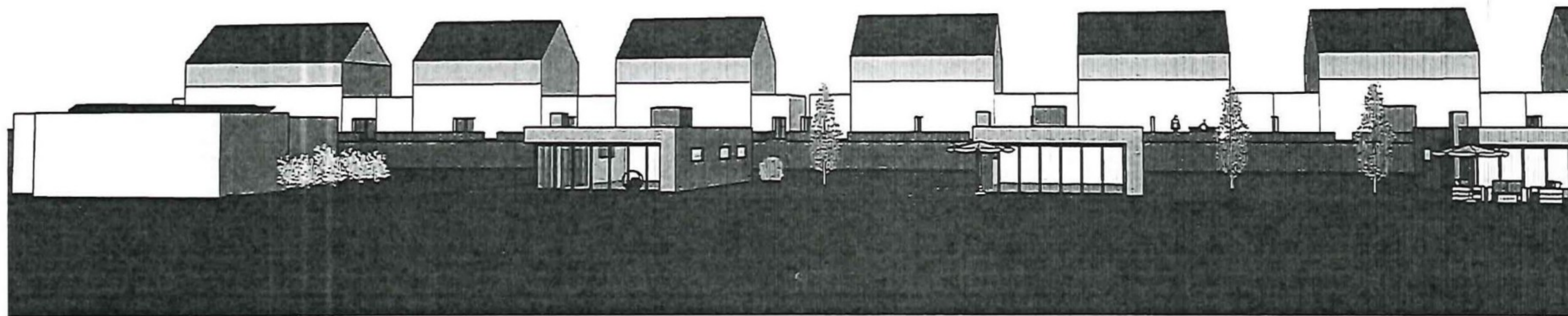
Nieuwe Verkaveling



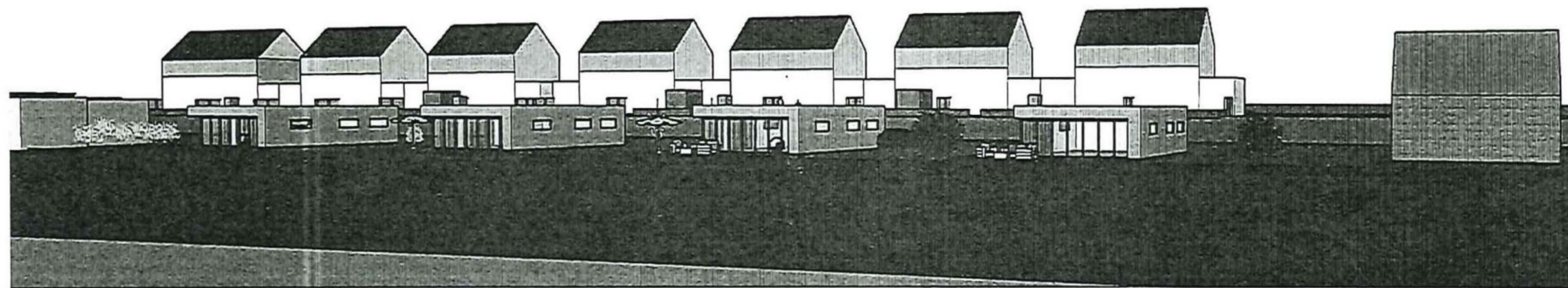
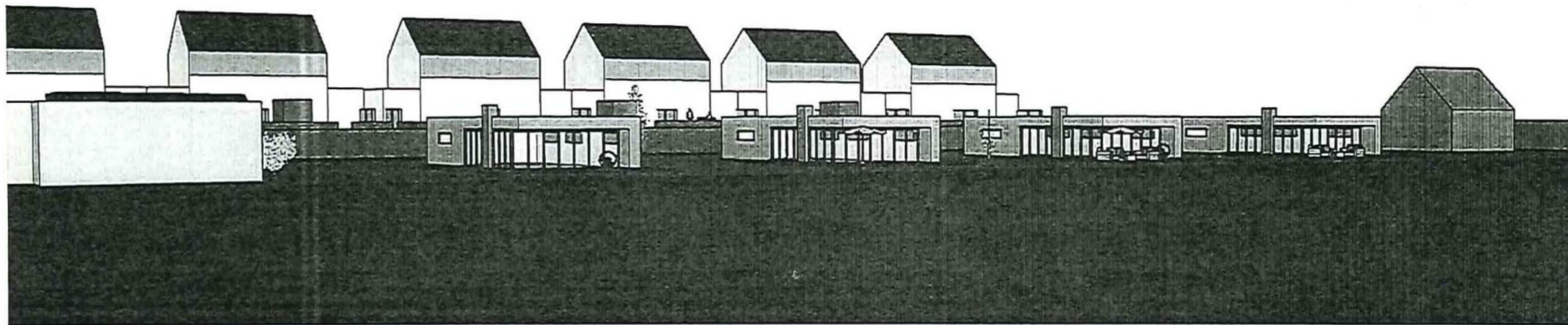
Vier woonhuizen 140m²
 (permanente bewoning)
 Samen 560m² bebouwd.
 Breedte totaal aan kopgevels: 36m.

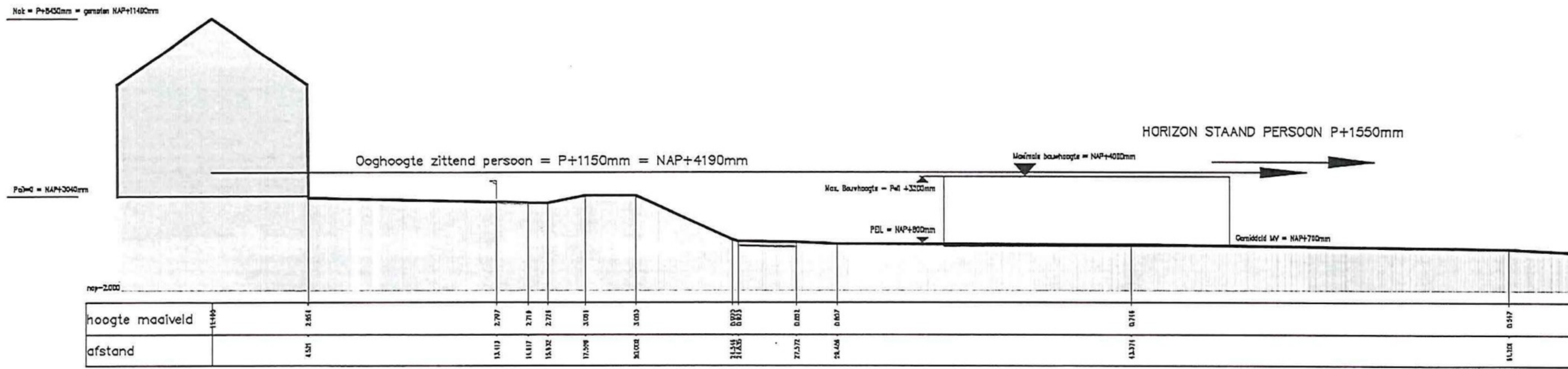
Nieuwe Verkaveling



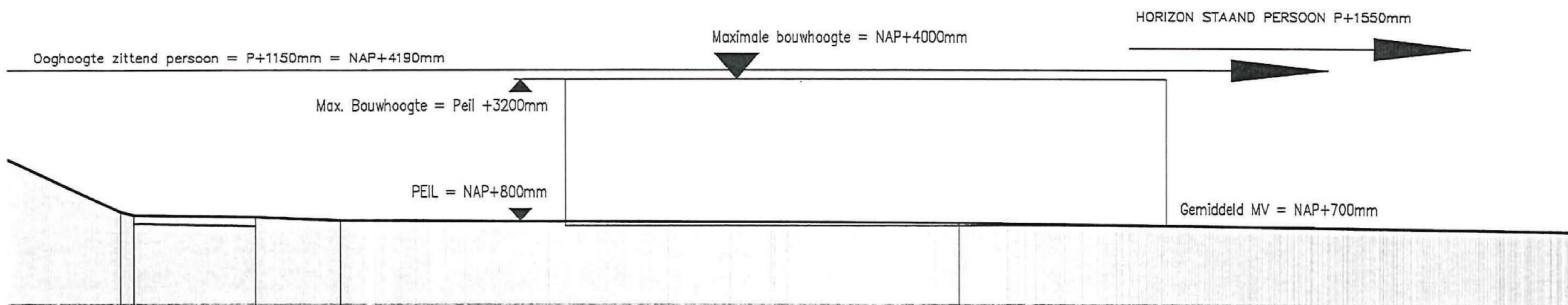


Beelden van de beoogde invulling

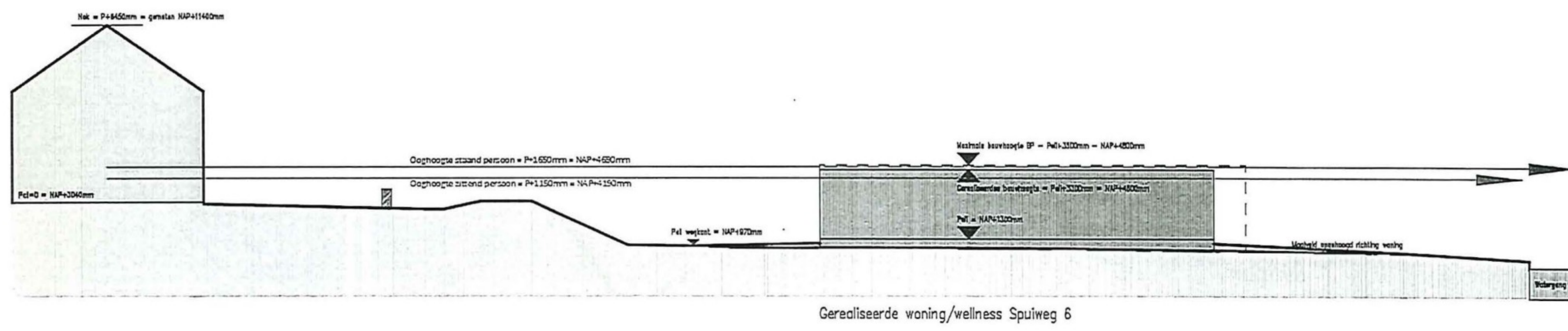
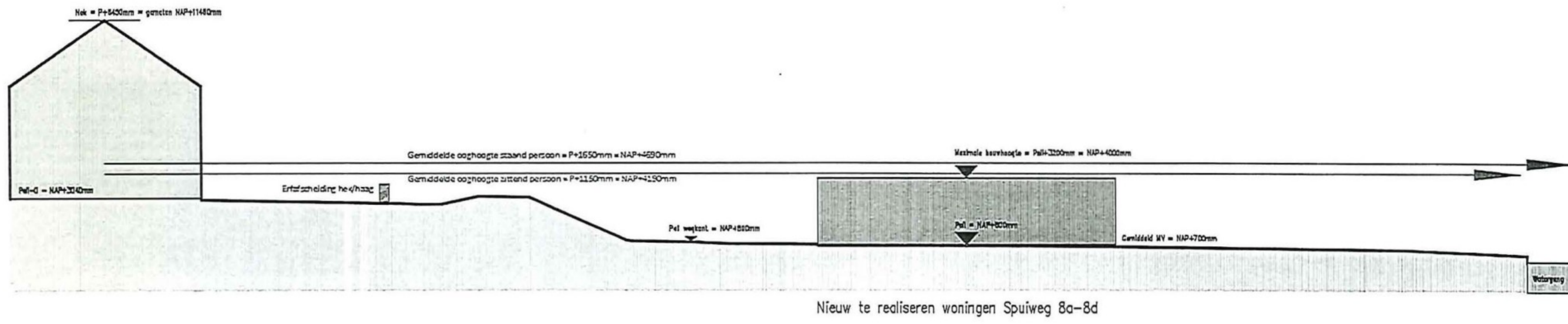




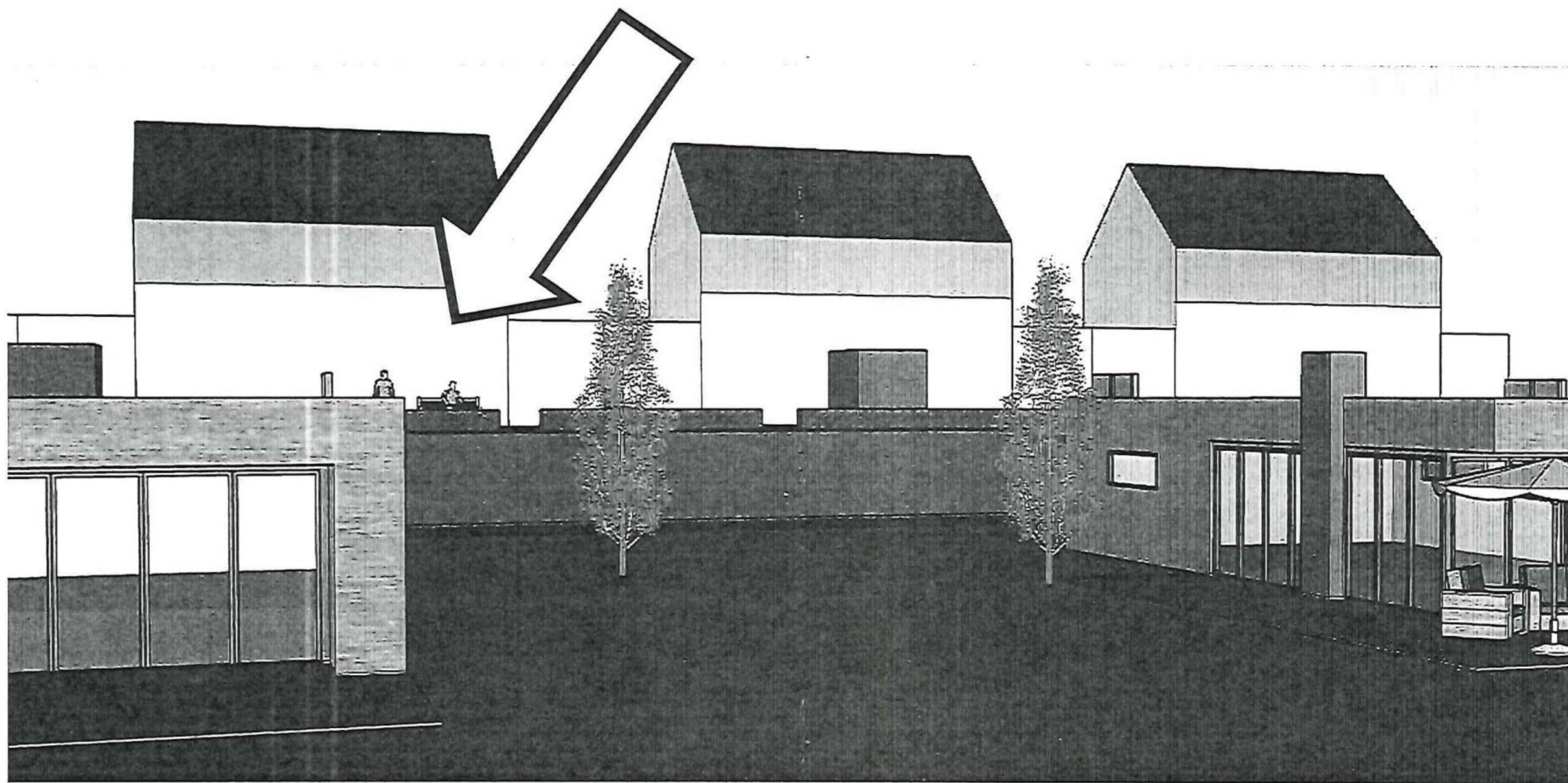
dwarsprofiel 1



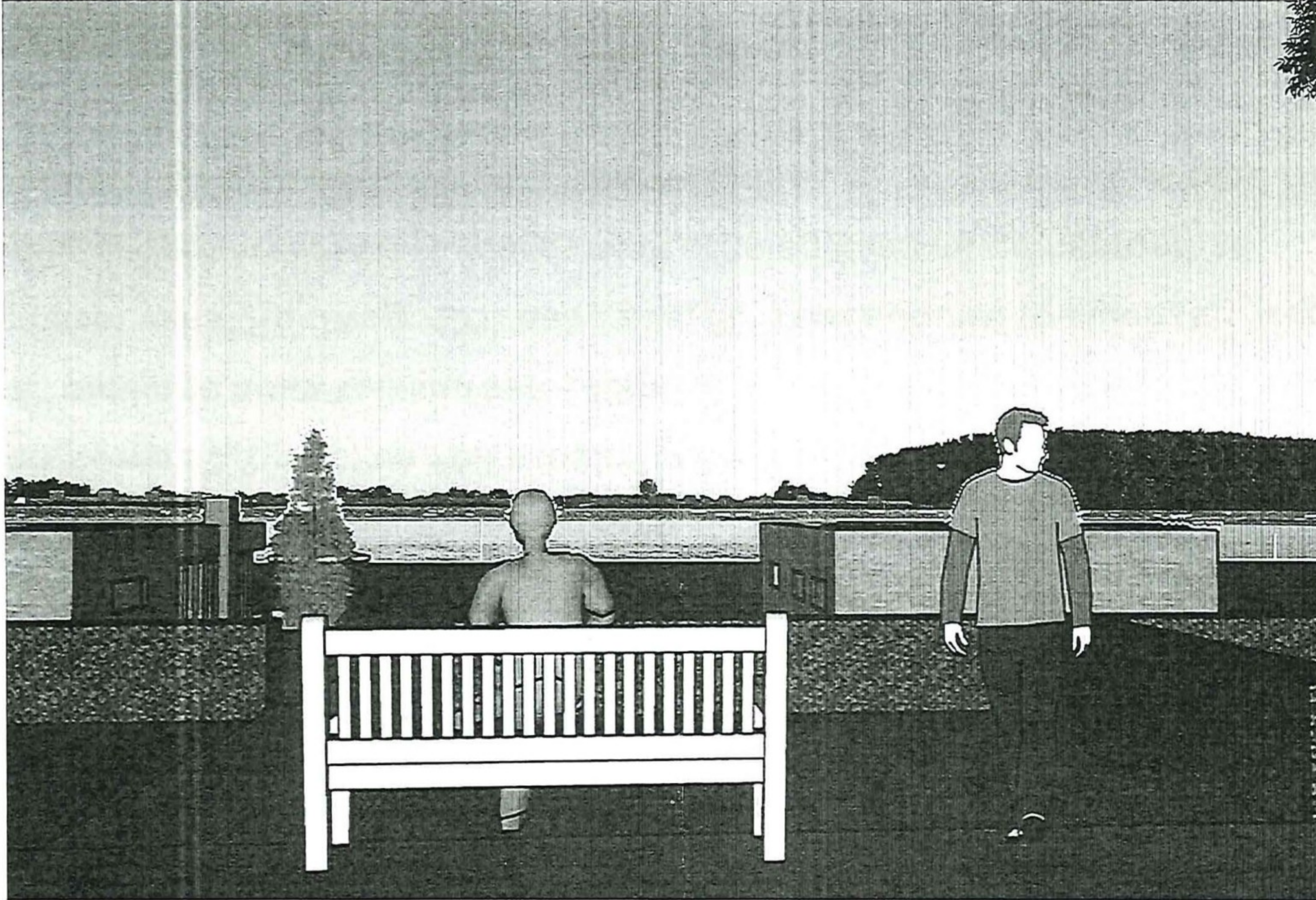
Hoogtematen en zichtlijnen



Hoogtematen in relatie tot bestaand



Uitzicht – zittend/staand



Samenvattend:

- **Overleg met buurtbewoners, gemeente en initiatiefnemer heeft meermaals plaatsgehad**
- **Bouwen op de locatie aan de Spuiweg is inpasbaar in visie/beleid Gemeente N-B.**
- **Vier woonhuizen voor permanente bewoning in één bouwlaag**
- **Kaveloppervlak van circa 800m² per woning**
- **Bouwhoogte max 3,2m boven Peil = max. NAP +4m** (referentie Spuiweg 6 = NAP +4,6m)
- **Vier strak omlijnde bouwvlakken van 140m²**
- **Frontaanzicht vanaf Spuiweg: 40% bebouwd, 60% onbebouwd (gelijkmatig verdeeld)**
- **Concept-intentievereenkomst (wordt/is) voorgelegd aan de gemeenteraad**
- **Omwonenden Spuiweg periodiek informeren tijdens vervolg formele procedure**

Bijlage 2

Participatieplan bij ruimtelijke ordening projecten en initiatieven

Bij de start van het project is het participatieplan een eerste antwoord op een aantal belangrijke vragen. Nog niet alle elementen van het volledige plan kunnen dan ingevuld worden. Tijdens het project wordt het document verder gevuld, door toevoeging van de participatie momenten en bevindingen in het logboek.

Lees de vragen aandachtig door en gebruik de vragenlijst om je initiatief verder te ontwikkelen. Met dit format weet je zeker dat je aan alle elementen hebt gedacht én een duidelijk verslag kunt bijvoegen van de participatie.

Gegevens initiatiefnemer

Naam en voorletters initiatiefnemer(s): *Delta Marina BV*

E-mail:

Telefoonnummer:

Het initiatief

1. Wat is het doel van het initiatief/ project?

Beschrijf het initiatief:

Het realiseren van vier permanent bewoonbare woningen op de locatie Spuiweg

Wat is het doel van het initiatief?

Het ontwikkelen van de nu in onbruik geraakte locatie van een voormalige opslagloods van Delta Marina. Het doel is om de locatie geschikt te maken voor kleinschalige woningbouw en recht te doen aan de belangen van de omwonenden op de Spuiweg en Spuikom, waarmee inmiddels veelvuldig overleg heeft plaatsgehad.

Is er al een voorgeschiedenis die van invloed is op het project? Of zijn er andere projecten die overlappen of raakvlakken hebben met dit project?

Op de betreffende locatie Spuiweg 8 stond vroeger een oude landbouwschuur, die door Delta Marina werd gebruikt voor opslag. In 1997 is deze afgebrand. Delta Marina heeft nooit een herbouwplan ingediend bij de gemeente. De schuur viel onder overgangsrecht, want het perceel had een agrarische bestemming zonder bouwvlak. In 2000 zijn woningen op de Spuikom gebouwd, direct ten noorden van de locatie Spuiweg 8. De Spuikom ligt ruim 2 meter boven de Spuiweg. De bewoners aan de zuidzijde van de Spuikom hebben dus een bijzonder uitzicht over de polder, doordat de schuur verdwenen is. Zij hebben daarom vanaf het begin duidelijk kenbaar gemaakt dat zij bezwaar hebben tegen nieuwbouw achter hun woning. Op 26 februari 2015 hebben we een nieuw bestemmingsplan voor Kortgene vastgesteld. Delta Marina heeft toen verzocht om een directe woonbestemming te geven aan de locatie Spuiweg 8, maar op dat moment hadden ze nog geen concreet plan. Bovendien was er nog geen enkel overleg met omwonenden geweest. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 26 februari 2015 hebben we daarom aangegeven dat we de "koninklijke weg" willen volgen voor de eventuele ontwikkeling van woningen aan de Spuiweg. Door middel van een beroepsprocedure bij de Raad van State wilde Delta Marina de woonbestemming alsnog afdwingen. Dat beroep is ongegrond verklaard, vooral omdat er geen "tijdig ingediend, concreet en zo nodig met onderzoeken onderbouwd bouwplan" bestond. Op 21 juli 2015 ontvingen we een brief met handtekeningen van de bewoners van de Spuikom. Daarop hebben we als volgt geantwoord: "Wij ontvingen op 21 juli jl. uw brief met de handtekeningen van alle bewoners

van de Spuikom. Wij hebben begrip voor uw reactie, waarin u ons wijst op de gemaakte afspraken. Wij willen hierbij proberen duidelijk te maken, dat wij ons ook daadwerkelijk houden aan die afspraken. Conform de afspraken hebben wij in het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid opgenomen op het bewuste perceel aan de Spuiweg. Daarmee ligt de planologische situatie op dit moment vast. Het bestemmingsplan is overigens nog niet onherroepelijk, omdat Delta Marina beroep heeft ingesteld bij de Raad van State. Om een vastgestelde bestemming vervolgens weer te wijzigen, is een nieuwe planologische procedure nodig. In zo'n procedure worden alle belangen zorgvuldig gewogen. De afspraak dat het uitzicht vanaf de Spuikom gewaarborgd dient te blijven, blijft daarbij onverkort van kracht. Indien Delta Marina in staat is om een plan te maken dat recht doet aan de belangen van de Spuikom-bewoners, dan zijn wij bereid om een dergelijk plan een kans te geven. In de raadsvergaderingen van 12 en 26 februari is wethouder Van der Maas hier uitvoerig op ingegaan. Wij hebben de notulen van deze vergaderingen bijgevoegd, zodat u een volledig beeld krijgt van de situatie. Wij hopen dat daarmee ook duidelijk wordt dat wij ons daadwerkelijk houden aan onze afspraken. Wij kunnen ons goed voorstellen, dat u het vreemd vindt dat er direct na de vaststelling van het bestemmingsplan al een nieuw plan aan de orde wordt gesteld. Het initiatief hiervoor ligt echter volledig bij Delta Marina."

2. Wat is het (wettelijk) kader?

Is er wetgeving waar rekening mee gehouden moeten worden?

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Bebouwde kom Kortgene 2014". De locatie heeft de bestemming "Agrarisch" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1". Het plan voor woningbouw is dus in strijd met de geldende bestemming. Hieronder is een korte planologische beoordeling van het plan weergegeven.

Toetsingscriteria Beoordeling

Past het in de functioneel ruimtelijke structuur ?

Antwoord: Ja, de zone langs de Spuiweg wordt gekenmerkt door afwisselende bebouwing. De nieuwbouw past in de stedenbouwkundige structuur.

Voldoet het aan de duurzaamheidsladder (artikel 3.1.6 Bro):

a) is er actuele regionale behoefte?

Antwoord: Ja, de woningbouwplanning biedt ruimte voor 4 nieuwe woningen aan de Spuiweg.

b) ligt locatie in bestaand stedelijk gebied?

Antwoord: Ja, de locatie ligt binnen de bebouwde kom.

c) Is er onderzoek gedaan naar bodemkwaliteit en archeologische waarden ?

Antwoord: Er is nog geen onderzoek uitgevoerd.

d) Voldoet het aan de eisen van het Waterschap ?

Antwoord: Er is nog geen watertoets uitgevoerd.

Het plan kan worden gerealiseerd via een herziening van het bestemmingsplan

Zijn er nog andere kaders of randvoorwaarden uit de ambtelijke toets gekomen?

De gemeente heeft Delta Marina de ruimte gegeven om een plan te maken dat recht doet aan de belangen van de Spuikom-bewoners. De gemeente is van mening dat er nu een plan ligt dat daaraan voldoet.

Is er met deze kaders nog voldoende (beleids-)ruimte voor participatie?

Ja.

Plan van aanpak

3. Wat is het doel van de participatie?

De omwonenden van de Spuiweg en Spuikom informeren over de voortgang van het initiatief en het voeren van overleg in het kader van de procedure om te komen tot de herziening van het bestemmingsplan "Bebouwde Kom Kortgene 2014".

4. Wie zijn de belanghebbenden? Wie merken er iets van dit initiatief?

De bewoners aan de Spuikom die met hun achtertuin uitkijken over de locatie en de bewoners van de naastgelegen percelen aan de Spuiweg.

5. Welke mate van invloed hebben de belanghebbenden?

De mate van invloed (Informeren/ Raadplegen/ Adviseren/Coproduceren/ Meebeslissen) kan en mag verschillen per doelgroep en per fase van het plan!

De inbreng van de belanghebbenden is in diverse overlegmomenten geïnventariseerd en heeft geleid tot het Schetsplan waaraan het College van B&W haar medewerking tot realisatie heeft toegezegd, de Raad is middels een presentatie door [REDACTED] (Bladgroen) hierover geïnformeerd.

6. Werkvormen

Welke middelen zet je in om met de belanghebbenden te participeren?

Informerende bijeenkomst(en)

De planning

7. Organisatie en communicatie

Wie heeft welke rol in de organisatie?

[REDACTED] namens de opdrachtgever, [REDACTED] (Bladgroen) als architect, [REDACTED] (planoloog, adviseur RO) en ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de gemeente Noord-Beveland.

Wie is er verantwoordelijk voor de participatie?

Het initiatief tot het doen van uitnodigingen en het faciliteren van ruimte ligt vooralsnog bij de gemeente, mocht Delta Marina hierin kunnen ondersteunen of het initiatief overnemen dan is dat mogelijk.

Zijn de verschillende betrokken personen en organisaties op de hoogte gebracht van de aanpak en hun rol en mate van betrokkenheid?

Ja.

Welke benodigdheden heb je nodig om te participeren?

Een fysieke bijeenkomst waarin informatie kan worden uitgewisseld, bij voorkeur op het gemeentehuis in Wissekerke.

Welke communicatiemiddelen en kanalen ga je inzetten?

Fysieke presentatie en digitale communicatie via de mail.

8. Procesplanning

Voeg hier de planning in van het project of voeg een Excel bestand bij met de planning. Denk bijvoorbeeld aan de verwachte startdatum en einddatum van het project, overleg met de gemeente en communicatie-, participatie en besluitvormingsmomenten.

In procedure brengen van de herziening van het bestemmingsplan vóór het eind van 2023. In het kader van deze procedure organiseren van de benodigde informatiemomenten in het eerste kwartaal van 2024.

De bevindingen

9. Logboek

Houd een logboek bij van alle participatiemomenten. Bewaar brieven, enquêtes en resultaten bij elkaar in een (digitale) map. Maak van bijeenkomsten en gesprekken een kort verslag en voeg deze in je participatieplan. Lever andere stukken uit je logboek mee bij dit plan.

Het onderstaande format kan meerdere keren gebruikt worden:

Datum:	De datum van het participatiemoment
Wie:	Wie waren er bij? Of naar wie is de brief gestuurd?/ Welke belanghebbenden?
Werkvorm:	Welk middel heb je ingezet? Bv. Inloopavond, gesprek of brief?
Omschrijving:	Een korte omschrijving van de werkwijze of het verloop van het participatiemoment.
Bevindingen:	Welke informatie heb je opgehaald? Waren er reacties of verbeterpunten? Heb je deze overgenomen? En waarom wel of niet? Welke invloed heeft dit op het proces of het initiatief? Zijn de aanwezigen op de hoogte gebracht wat er met de bevindingen is gedaan?

Na het invullen van deze vragen en met het vullen van het logboek van de participatiemomenten is er een participatieverslag ontstaan.

Hulp nodig met uw participatie plan?

Bel naar de participatie adviseur op dinsdag en donderdag tussen 08:30u en 16:30u of stuur een e-mail naar ████████@noord-beveland.nl

Bijlage 3: Zichtlijnen



 zichtlijn