
**ANTERIEURE OVEREENKOMST INZAKE
'WONINGBOUWPROJECT OP HET VOORMALIGE HELIKOPTERHAVENTERREIN
AAN DE ZANDWEG IN KRUININGEN'**

tussen

De gemeente Reimerswaal

en

Z&Z Project B.V.

Inhoudsopgave

OVERWEGENDE DAT:.....	3
KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:	4
Artikel 1. Definities, interpretaties en context	4
Artikel 2. Doel en aard van deze Overeenkomst	5
PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, PARTICIPATIE, KOSTENVERHAAL EN VERHAAL VAN NADEELCOMPENSATIE	5
Artikel 3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente.....	5
Artikel 4. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en beperking aansprakelijkheid Gemeente.	6
Artikel 5. Vergoeding kosten	7
Artikel 6. Nadeelcompensatie	8
REALISATIE PROJECT	9
Artikel 7. Realisatie Project	9
Artikel 8. (Bouw)werkzaamheden in het Exploitatiegebied	9
OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN	10
Artikel 9. Eigendom en gebruiksrechten	10
Artikel 10. Totstandkoming Overeenkomst	10
Artikel 11. Ontbinding.....	10
Artikel 12. (On)overdraagbaarheid rechten en plichten uit deze Overeenkomst	12
Artikel 13. Mededelingen	12
Artikel 14. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze.....	12
Artikel 15. Slotbepaling	12
Artikel 16. Considerans en Bijlagen	13

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE REIMERSWAAL**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 5114 3313 000 en zetelende aan het (4416 AK) Oude Plein 1 te Kruiningen, op grond van artikel 171, lid 1, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw drs. J.S. van Egmond, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal op grond van artikel 160, lid 1, onder d, van de Gemeentewet van 23 januari 2025; hierna: '**de Gemeente**'.

EN

2. de besloten vennootschap Z&Z Project B.V. ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 91678919 en statutair gevestigd aan de Zandweg 4C, 4416 NA te Kruiningen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn bestuur, bestaande uit [REDACTED]; hierna: '**Ontwikkelaar**'.

De Gemeente en Ontwikkelaar hierna tezamen nader aan te duiden als '**Partijen**' en hierna afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

OVERWEGENDE DAT¹:

- (A) Ontwikkelaar de Gemeente heeft benaderd met de wens om in het Exploitatiegebied voor eigen rekening en risico het Project te realiseren;
- (B) Ontwikkelaar eigenaar is van de gronden in het Exploitatiegebied;
- (C) de realisatie van het Project in strijd is met het Omgevingsplan;
- (D) de Gemeente bereid is om afspraken te maken over medewerking aan het – planologisch mogelijk maken van het – Project, omdat:
 - (i) ondanks dat de geldende bestemming/functie nog voldoet, de Gemeente – onverminderd de nog te verrichten afweging als onderdeel van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid als onder meer bedoeld in Artikel 4 van deze Overeenkomst – op voorhand geen bezwaar heeft tegen de door de Ontwikkelaar met het Project beoogde woonfunctie;
 - (ii) Ontwikkelaar ermee akkoord gaat dat de realisatie en exploitatie van het Project en de benodigde publiekrechtelijke medewerking geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar geschiedt/komt, en de Gemeente dus jegens Ontwikkelaar geen enkel (financieel en andersoortig) risico draagt en loopt dat ziet

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.

- op/samenhangt met – de realisatie en exploitatie van en de Gemeentelijke medewerking aan – het Project;
- (iii) Ontwikkelaar accepteert dat de Gemeente met deze Overeenkomst met betrekking tot haar publiekrechtelijke medewerking louter inspanningsverplichtingen aangaat, geen resultaatsverbintenissen;
- (E) Ontwikkelaar daarnaast bereid is:
- (i) De kosten als bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet te betalen die de Gemeente heeft gemaakt en nog zal maken in verband met het Project; en
- (ii) alle Nadeelcompensatie die het gevolg is/kan zijn van het Project voor zijn rekening te nemen;
- (F) het Ontwikkelaar bekend is dat de Gemeente deze Overeenkomst zonder het bepaalde in overweging (D) en (E) de daaruit voortvloeiende bepalingen niet op de thans overeengekomen condities zou zijn aangegaan, aangezien deze de strekking hebben dat de Gemeente 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 en het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd;
- (G) 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:

ARTIKEL 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 daarbij staat vermeld:
- a. Artikel: een artikel van deze Overeenkomst.
- b. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.
- c. College: het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- d. Exploitatiegebied: het gebied gelegen tussen de woningen aan de Zandweg 1A en 1E in Kruiningen en bestaande uit de kadastrale percelen gemeente Kruiningen, sectie O, nummers 2333 en 2335 en zoals aangeduid op Bijlage 1.
- e. Nadeelcompensatie: de schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet (waaronder mede begrepen de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Awb), die voortvloeit uit het Project, dan wel uit – het onherroepelijk worden van – (eventuele) (onderdelen van) besluiten ten behoeve van het Project.
- f. Omgevingsplan: het bij de totstandkoming van deze Overeenkomst (zoals nader bepaald in Artikel 10.1) ter plaatse van het Exploitatiegebied geldende tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Reimerswaal, dat ter plaatse onder andere bestaat uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'.

- g. Omgevingsvergunning: de voor – de realisatie van – het Project benodigde omgevingsvergunning.
- h. Overeenkomst: deze overeenkomst tussen de Gemeente en Ontwikkelaar.
- i. Project: het door en geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar in het Exploitatiegebied (laten) realiseren van 5 vrijstaande woningen, zoals indicatief weergegeven op Bijlage 2.
- j. Raad: de gemeenteraad van de Gemeente.
- k. Wijziging Omgevingsplan: de wijziging van het Omgevingsplan die de realisering van het Project in juridisch-planologische zin mogelijk maakt.

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.

ARTIKEL 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 (in de vorm van inspanningsverplichtingen) aan het Project, de door Ontwikkelaar te betalen kosten en het verhaal op Ontwikkelaar van de door de Gemeente uit te keren vergoedingen voor Nadeelcompensatie, en
- b. de realisatie van het Project, waarbij de Gemeente geen enkel financieel of andersoortig risico zal lopen.

2.2 Deze Overeenkomst is een (anterieure) overeenkomst als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet, waarin het verhaal van eventueel uit te keren vergoeding(en) voor Nadeelcompensatie en het verhaal van de door de Gemeente gemaakte/te maken kosten is geregeld. 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.

PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, PARTICIPATIE, KOSTENVERHAAL EN VERHAAL VAN NADEELCOMPENSATIE

ARTIKEL 3. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING GEMEENTE

3.1 Ontwikkelaar werkt op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico een conceptmotivering voor de Wijziging Omgevingsplan uit en legt deze ter goedkeuring voor aan het College.

3.2 Ontwikkelaar draagt zorg voor publieksparticipatie op de wijze als nader omschreven in Bijlage 3.

- 3.3 De Gemeente stelt in overleg met Ontwikkelaar de regels voor de Wijziging Omgevingsplan op en vervaardigt de verbeelding voor de Wijziging Omgevingsplan.
- 3.4 Na instemming met de conceptmotivering, de regelset en de verbeelding voor de Wijziging Omgevingsplan zal het College het ontwerp van de Wijziging Omgevingsplan, mits is voldaan aan het bepaalde in Artikel 3.2, 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 Ontwikkelaar duidelijk maken. De Ontwikkelaar zal deze nadere onderzoeken voor eigen rekening en risico doen uitvoeren en beschikbaar stellen aan het College.
- 3.5 De verplichtingen in Artikel 3.4 hebben nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting.
- 3.6 De Gemeente houdt de Ontwikkelaar op de hoogte van het verloop van de in artikel 3.4 bedoelde procedure.

ARTIKEL 4. PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID EN BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID GEMEENTE

- 4.1 Ontwikkelaar 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 de Wijziging Omgevingsplan.
- 4.2 Gezien het bepaalde in Artikel 4.1 en het feit dat de Wijziging Omgevingsplan voor het Project geheel voor rekening en risico van Ontwikkelaar in procedure wordt gebracht en de realisatie van het Project voor rekening en risico van Ontwikkelaar geschiedt (Artikel 2.1), is de Gemeente niet aansprakelijk, handelt de Gemeente niet onrechtmatig c.q. kan Ontwikkelaar 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 de Wijziging Omgevingsplan en een eventueel te verlenen Omgevingsvergunning voor het Project:
- a. niet, althans niet binnen de (wettelijk) gestelde termijn wordt genomen;
 - b. al dan niet gedeeltelijk – wordt geschorst, of
 - c. 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 Ontwikkelaar kan aantonen dat sprake is van opzet of grove schuld van de zijde van de Gemeente.
- 4.4 De Gemeente is jegens Ontwikkelaar nimmer aansprakelijk voor het positief contractsbelang.

ARTIKEL 5. VERGOEDING KOSTEN

Hoogte en samenstelling van bijdrage in exploitatiekosten

- 5.1 Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een vaste eenmalige bijdrage van € 42.029,00 (zegge: tweeënveertigduizendnegenentwintig euro) voor de door de Gemeente reeds gemaakte en nog te maken kosten voor het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied. Eventueel verschuldigde belasting(en) over voornoemd bedrag komt/komen voor rekening van Ontwikkelaar.
- 5.2 De opbouw van de bijdrage als bedoeld in Artikel 5.1 is neergelegd in Bijlage 4.
- 5.3 In de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage zijn nadrukkelijk niet begrepen:
- a. alle verschuldigde leges in het kader van het Project; en
 - b. de verschuldigdheid van alle overige publiekrechtelijke heffingen in het kader van het Project.

Betaling bijdrage in exploitatiekosten

- 5.4 Betaling van de in Artikel 5.1 bedoelde bijdrage door Ontwikkelaar geschiedt in twee (2) termijnen, namelijk:
- a. 50% uiterlijk binnen de aangegeven betalingstermijn van 30 dagen als vermeld in de factuur die wordt verstuurd aan Ontwikkelaar na totstandkoming van deze Overeenkomst (Artikel 10.1); en
 - b. 50% uiterlijk binnen de aangegeven betalingstermijn van 30 dagen als vermeld in de factuur die wordt verstuurd aan Ontwikkelaar vóór de tervisielegging van het ontwerp van de Wijziging Omgevingsplan.
- 5.5 Betaling als bedoeld in Artikel 5.4 vindt plaats door overmaking van de bijdrage op het in de factuur genoemde rekeningnummer onder vermelding van 'Woningbouwproject op voormalig helihaventerrein aan de Zandweg in Kruiningen', termijn 1 of 2.
- 5.6 Bij te late betaling van de bedragen als bedoeld in Artikel 5.4 is Ontwikkelaar 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.

Kosten aansluiting riolering en ontsluiting woonpercelen

- 5.7 Alle kosten gemoeid met aansluiting van de te realiseren woningen op het openbaar riool komen ten laste van Ontwikkelaar evenals alle kosten gemoeid met het ontsluiten van de gronden in het Exploitatiegebied op de openbare weg.

Externe Gemeentelijke kosten m.b.t. procedure(s) Wijziging Omgevingsplan

- 5.8 Ontwikkelaar vergoedt naast de bijdrage als bedoeld in Artikel 5.1 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 de Wijziging Omgevingsplan (beroep, voorlopige voorzieningen etc.).
- 5.9 Ontwikkelaar voldoet de kosten als bedoeld in Artikel 5.8 aan de Gemeente aan de hand van per kwartaal door de Gemeente per e-mail of gewone post te versturen facturen, welke facturen vergezeld zullen gaan van een specificatie. Ontwikkelaar zal het bedrag als genoemd in deze facturen uiterlijk binnen twee (2) weken na dagtekening van de betreffende factuur betalen door middel van overmaking van dat bedrag op het in de factuur genoemde rekeningnummer onder vermelding van 'Vergoeding kosten ivm wijziging omgevingsplan woningbouwproject voormalig helihaventerrein Zandweg in Kruiningen' en het nummer van de betreffende factuur.
- 5.10 De administratie van de Gemeente geldt voor wat betreft – de hoogte van – de kosten als bedoeld in Artikel 5.8 als enig en volledig bewijs, tenzij Ontwikkelaar kan bewijzen dat deze administratie niet juist is.

ARTIKEL 6. NADEELCOMPENSATIE

Vergoeding Nadeelcompensatie

- 6.1 Ontwikkelaar zal aan de Gemeente het totale bedrag aan vergoeding van Nadeelcompensatie compenseren dat de Gemeente bij daartoe strekkende besluiten toekent.

Procedure

- 6.2 De Gemeente zal Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Nadeelcompensatie. De Gemeente zal Ontwikkelaar bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van Nadeelcompensatie betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Verordening Nadeelcompensatie gemeente Reimerswaal 2024', of een daarvoor in de plaats getreden regeling.
- 6.3 De Gemeente zal na iedere aparte toekenning van een vergoeding van Nadeelcompensatie, het bedrag aan verschuldigde vergoeding(en) en samenhangende kosten schriftelijk aan Ontwikkelaar mededelen.

Betaling

- 6.4 Nadat de Gemeente de mededeling als bedoeld in Artikel 6.3 heeft gedaan, zal de Gemeente een factuur aan Ontwikkelaar toezenden voor het in die mededeling opgenomen bedrag. Ontwikkelaar zal het in de factuur genoemde bedrag binnen twee (2) weken na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op het in de factuur genoemde rekeningnummer onder vermelding van "Nadeelcompensatie woningbouwproject op voormalig helihaventerrein aan de Zandweg in Kruiningen".

- 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 restituerisico van betaalde voorschotten berust bij Ontwikkelaar.
- 6.6 Bij te late betaling van de facturen als bedoeld in de Artikelen 6.4 en 6.5, is Ontwikkelaar 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.
- 6.7 Indien en voor zover (cumulatief):
- a. de Gemeente te veel vergoeding voor Nadeelcompensatie heeft betaald aan een derde; én
 - b. dit blijkt uit een onherroepelijk besluit, onherroepelijk besluit op bezwaar of een onherroepelijke rechterlijke uitspraak; én
 - c. Ontwikkelaar dit bedrag op grond van deze Overeenkomst heeft betaald aan de Gemeente;

dan zal de Gemeente dit bedrag aan Ontwikkelaar terugbetalen, doch enkel voor zover de Gemeente het bedrag heeft terugontvangen van de derde aan wie het betaald was. Het restituerisico ligt derhalve bij Ontwikkelaar. Indien ter zake echter sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de Gemeente, dan betaalt de Gemeente het teveel betaalde terug aan Ontwikkelaar, ongeacht of de Gemeente het teveel betaalde heeft terug ontvangen van de derde. De Gemeente is bij een terugbetaling als bedoeld in dit Artikel 6.7 geen vergoeding van schade, kosten of interesten verschuldigd aan de Ontwikkelaar.

REALISATIE PROJECT

ARTIKEL 7. REALISATIE PROJECT

Algemeen

- 7.1 Ontwikkelaar zal het Exploitatiegebied geheel voor eigen rekening en risico aanwenden voor de realisatie van het Project.

ARTIKEL 8. (BOUW)WERKZAAMHEDEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED

Aansprakelijkheid voor schade aan Gemeente-eigendommen

- 8.1 Eventuele schade aan en vervuiling van eigendom(men) van de Gemeente, veroorzaakt door de Ontwikkelaar en/of door haar ingeschakelde derden bij/als gevolg van (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Project, worden door de Ontwikkelaar ongedaan gemaakt c.q. aan de Gemeente vergoed (de keuze hiertussen zullen Partijen in overleg maken).

OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

ARTIKEL 9. EIGENDOM EN GEBRUIKSRECHTEN

- 9.1 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden dan wel anderszins eindigt, na vaststelling van het de Wijziging Omgevingsplan, maar vóórdat het Project gerealiseerd, heeft de Gemeente het recht de door of in opdracht van de Ontwikkelaar op grond van deze Overeenkomst voor het Project opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde plannen, uitgevoerde onderzoeken etc. die nodig zijn voor realisatie van het Project, te gebruiken. De Ontwikkelaar draagt er zoveel als mogelijk zorg voor dat zij eigenaar is van de documenten en de op de documenten berustende intellectuele rechten. Het voornoemde recht omvat het recht om de gehele of gedeeltelijke inhoud van al de hiervoor bedoelde documenten ten behoeve van de realisatie van het Project openbaar te maken en/of te verveelvoudigen, daaronder in ieder geval begrepen het – op welke wijze dan ook – aanwenden ten behoeve van het Project.
- 9.2 Artikel 9.1 blijft tussen Partijen van toepassing als de Overeenkomst om wat voor reden dan ook is ontbonden, vernietigd of anderszins is geëindigd.

ARTIKEL 10. TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

- 10.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:
- a. Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de tekst van deze Overeenkomst, en
 - b. het College heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst, en
 - c. deze Overeenkomst namens beide Partijen door daartoe bevoegde personen is ondertekend.
- 10.2 Tot het moment dat is voldaan aan alle in Artikel 10.1 genoemde voorwaarden kan Ontwikkelaar geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 10.1 genoemde voorwaarden is de Gemeente daarnaast nooit aansprakelijk, handelt de Gemeente niet onrechtmatig c.q. kan Ontwikkelaar jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten (bijvoorbeeld als de Gemeente de onderhandelingen afbreekt).

ARTIKEL 11. ONTBINDING

Aanvullende ontbindingsmogelijkheden

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

- d. sprake is van een zodanige (directe of indirecte) wijziging in de zeggenschap bij Ontwikkelaar, dat een ander dan Ontwikkelaar de feitelijke of juridische zeggenschap verkrijgt.
- 11.2 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. De Wijziging Omgevingsplan niet uiterlijk op 1 januari 2027 is vastgesteld.
 - b. Het besluit tot vaststelling van de Wijziging Omgevingsplan is vernietigd.
- 11.3 Alvorens de Overeenkomst op grond van Artikel 11.2 kan worden ontbonden treden Partijen in overleg om te bezien of overeenstemming bereikt kan worden over een aanpassing of herstel van de Wijziging Omgevingsplan.
- 11.4 De Gemeente kan deze Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- a. er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat (enig deel van) het Project zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; en/of
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met (enig deel van) Project mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; en/of
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten; en/of
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze Overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd.

De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', 'in relatie staan tot' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Gevolgen van ontbinding (of andersoortige beëindiging)

- 11.5 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:
- a. duren de verplichtingen voor Ontwikkelaar met betrekking tot de vergoeding van Nadeelcompensatie (Artikel 6) voort, en
 - b. ontstaan er voor de Gemeente geen verbintenissen tot ongedaanmaking van de reeds door haar ontvangen prestaties (zodat onder meer geen verplichting ontstaat voor de Gemeente om de reeds door Ontwikkelaar aan haar betaalde bedragen als genoemd in Artikel 5, en 6 te restitueren), terwijl reeds verschuldigde/opeisbare bedragen als genoemd in Artikel 5 en 5.10 na ontbinding

of andersoortige beëindiging voorts alsnog door Ontwikkelaar dienen te worden voldaan.

Wijze van ontbinding

- 11.6 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 13 beschreven.

ARTIKEL 12. (ON)OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN PLICHTEN UIT DEZE OVEREENKOMST

- 12.1 Het is voor Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar 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.
- 12.2 Indien Ontwikkelaar om toestemming als bedoeld in Artikel 12.1 vraagt, zal het College die toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Aan een eventueel te verlenen toestemming kan het College voorwaarden verbinden.

ARTIKEL 13. MEDEDELINGEN

- 13.1 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 11.6 (ontbinding), en een mededeling als bedoeld in Artikel 14.2 (geschil) dient tevens per aangetekende post te geschieden.

ARTIKEL 14. RECHTSKEUZE, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE

- 14.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Een geschil bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
- 14.3 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.

ARTIKEL 15. SLOTBEPALING

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

- 15.2 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 10.1) 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.
- 15.3 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 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.
- 15.4 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 14.3.
- 15.5 Na totstandkoming van deze Overeenkomst (zoals bepaald in Artikel 110.1) zal de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in art. 16.138 Omgevingswet kennisgeven van deze Overeenkomst op de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze.
- 15.6 Betaling van al hetgeen Ontwikkelaar 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 Ontwikkelaar 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 het in een door de Gemeente verstrekte factuur genoemde rekeningnummer onder vermelding van “Woningbouwproject op voormalig helihaventerrein aan de Zandweg in Kruiningen”.

ARTIKEL 16. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 16.1 De considerans (“OVERWEGENDE DAT”) en de in Artikel 16.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- a. (de tekst van) de Artikelen.
 - b. (de tekst van) de considerans.
 - c. (de tekst van) de Bijlagen.

16.2 De volgende, door Partijen gearafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1. Luchtfoto met blauw omlijnd aanduiding van het Exploitatiegebied.

Bijlage 2. Indicatieve weergave Project.

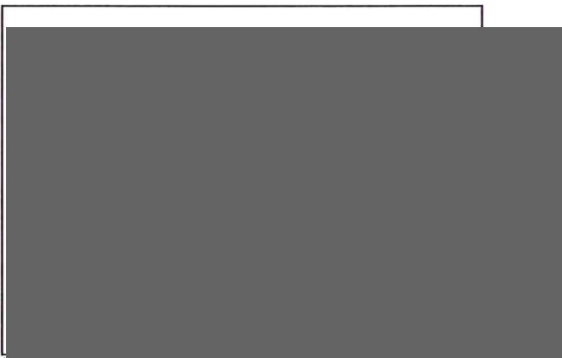
Bijlage 3. Wijze waarop Ontwikkelaar de publieksparticipatie dient uit te voeren.

Bijlage 4. Opbouw bijdrage in exploitatiekosten.

16.3 Indien enige – in Artikel 16.2 genoemde – Bijlage in de procedure Wijziging Omgevingsplan 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:



de gemeente Reimerswaal

Voor deze:

Mevrouw drs J.S van Egmond,

burgemeester

Op: 17 maart 2025

Te: Kruiningen



Z&Z Project B.V.

Voor deze:



bestuurder



bestuurder



bestuurder

Op: 26 feb 2025

Te: Kruiningen

Bijlage 1. Luchtfoto met blauw omljnd aanduiding van het Exploitatiegebied



Bijlage 2. Indicatieve weergave Project



Bijlage 3. Wijze waarop Ontwikkelaar de publieksparticipatie dient uit te voeren

Inleiding

Bij het voorbereiden van de wijziging van een omgevingsplan is participatie wettelijk verplicht. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat hij de participatie uitvoert. De gemeente Reimerswaal heeft in een participatieverordening en in participatiebeleid vastgelegd hoe zij met deze wettelijk verplichte participatie om wil gaan. Het gaat daarbij om de hoofdlijnen. Per project wordt bepaald welke vorm van participatie passend is. Voor het bepalen van een aanpak die in verhouding staat tot de gevolgen van een plan wordt de Reimerswaalse participatieleidraad gebruikt.

In dit document is beschreven op welke manier de initiatiefnemer de participatie voor dit concrete project moet uitvoeren. Hierbij wordt eerst allereerst ingegaan op het toe te passen participatieniveau. Daarna wordt aangegeven wie de initiatiefnemer moet betrekken en hoe. Tenslotte wordt ingegaan op de eisen waaraan de verslaglegging moet voldoen.

Uitvoering participatie

Participatieniveau

In Reimerswaal wordt gewerkt met vijf participatieniveaus namelijk:

1. informeren
2. raadplegen
3. advies vragen
4. samenwerken (dat heet ook wel 'co-creëren')
5. meebeslissen

Voor dit project zijn de niveaus 1 en 2 van toepassing, dus informeren en raadplegen.

Informeren

De initiatiefnemer dient de betrokken personen en omwonenden te informeren over het project, zodat zij weten wat er in hun buurt staat te gebeuren en bij wie zij terecht kunnen met vragen.

Raadplegen

De initiatiefnemer vraagt om meningen, ervaringen en ideeën. De initiatiefnemer bepaalt de agenda en gebruikt waar mogelijk reacties van betrokkenen bij het vervolgproces. De reacties zijn niet bindend.

Wie betrekken en hoe?

Participatie is maatwerk. Er is bekeken wie er gelet op de aard en schaal van het initiatief en de ligging van projectlocatie directe wezenlijke invloed kan ondervinden van de voorgenomen woningbouw. Op basis van die analyse dient de initiatiefnemer *in ieder geval* de hoofdbewoner(s)/hoofdgebruiker(s) van de op onderstaande kaart aangegeven percelen kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie N, nummers 803, 1046, 824, 1330, 1051 en sectie O, nummers 1088 en 2336 (zie gele markering) in te lichten over het initiatief. Als er inmiddels al een toekomstige eigenaar/hoofdbewoner bekend is voor het perceel kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie N, nummer 1329 (zie aquablauwe markering op onderstaande kaart) dan dient deze ook te worden geïnformeerd over het initiatief.

Het is aan initiatiefnemer om te bepalen of hij dit mondeling doet, door middel van een persoonlijk gesprek of door het organiseren van een informatiebijeenkomst of dat hij dat per brief of e-mail doet. Daarbij dient de initiatiefnemer in ieder geval kort aan te geven wat zijn plannen zijn en door middel van een schets de voorgenomen invulling aan te geven. Ook moet hij de benaderde personen

vragen wat zij van het plan vinden en hen de mogelijkheid geven opmerkingen te maken. Initiatiefnemer moet hen hiervoor een redelijke termijn van minimaal 4 weken geven.

Als de hoofdbewoner(s)/hoofdgebruiker(s) geen eigenaar is/zijn van het perceel (dat is in ieder geval zo voor wat betreft de percelen N 824 en N 1051) dient de initiatiefnemer de eigenaar per brief of per e-mail te informeren over het initiatief en te vragen om binnen een redelijke termijn van minimaal 4 weken aan te geven wat hij/zij hiervan vindt en hem/haar de mogelijkheid te geven opmerkingen te maken.

Voor wat betreft perceel kadastraal bekend gemeente Kruiningen, sectie O, nummer 663 (zie groene markering op onderstaande kaart) dient de initiatiefnemer alleen de eigenaar (provincie Zeeland) per brief of per e-mail te informeren en te raadplegen, waarbij eveneens een reactietermijn van minimaal 4 weken wordt gegeven.



Verslaglegging

De initiatiefnemer moet vervolgens een schriftelijk verslag van de participatie maken. Hiervoor kan het formulier "Participatieverslag" worden gebruikt dat is opgenomen op de website van de gemeente. Het gebruik van het formulier is echter geen verplichting.

In ieder geval dienen in het verslag de volgende punten te worden beschreven:

- Wie zijn benaderd;
- Wanneer dat is gedaan (datum);
- Hoe dat is gedaan (persoonlijk gesprek, informatiebijeenkomst, per e-mail of per brief);
- Wat de reactie(s) was/waren;
- Welke opmerkingen zijn gemaakt;
- Wat er met de opmerkingen is gedaan (hebben ze geleid tot aanpassing van het plan, en zo ja, welke? En zo nee, waarom niet?);
- Welke afspraken er zijn gemaakt op basis van de participatie.

Een bijzonder aandachtspunt bij de verslaglegging is de privacy van betrokkenen. Het is aan de initiatiefnemer om maatregelen te treffen om te voldoen aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet AVG (UAVG). Het is belangrijk dat voor de verwerking van persoonsgegevens een concreet doel is omschreven en er een grondslag (een reden) is. In de AVG zijn zes grondslagen vermeld. De gegevensverwerking moet op minimaal één van deze zes grondslagen zijn gebaseerd. Een grondslag is bijvoorbeeld een wettelijke verplichting die op de initiatiefnemer rust of de gegeven toestemming door betrokkene(n)/deelnemer(s). Ook moet de verwerking van persoonsgegevens noodzakelijk zijn voor het doel dat daarmee wordt beoogd. Hierbij geldt dat niet meer persoonsgegevens mogen worden verwerkt dan strikt noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor ze worden verwerkt. De initiatiefnemer zal hiermee dus in de verslaglegging rekening moeten houden. De initiatiefnemer kan voor advies hierover terecht bij het juridisch cluster van de gemeente. Het juridisch cluster is bereikbaar via het centrale telefoonnummer van de gemeente (0113 395 000).

Initiatiefnemer moet het participatieverslag met inachtneming van de privacywetgeving aan iedereen die bij de participatie betrokken was (dus ook aan degenen die niet hebben gereageerd of geen opmerkingen hebben gemaakt) sturen.

Ook dient de initiatiefnemer in paragraaf 4.2.1 van de bij de gemeente aan te leveren motivering voor de wijziging van het omgevingsplan een samenvatting te geven van de participatie en moet hij het gemaakte verslag als bijlage bij de motivering voegen.

Bijlage 4. Opbouw bijdrage in exploitatiekosten (samenvatting)

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

De plankostenbijdrage per eigenaar.

Wanneer de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd heeft de aanvrager van de beschikking recht op (maximale) aftrek van kosten, mits de gemeente akkoord heeft gegeven op het geleverde product (artikel 13.8 Or)



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum: 7-1-2025
 Gemeente: Reimerswaal
 Projectnaam: Z&Z Project BV
 Kostenverhaalsgebied: Zandweg (5 woningen)

Totale opbrengstpotentie in het kostenverhaalsgebied: 1,00

Totaal resultaat plankosten

	euro's	naam grondeigenaar opbrengstpotentie beschikking		te vergoeden voor werkzaamheden gemeente
		...	1,00	
aandeel in de plankosten is:	100%	eigenaar voert onderstaande activiteiten uit: cf art 13.8 Or	vergoeding voor deze activiteiten	
	euro's	zelf vergoedingspercentage invoeren	vermindering bedraagt ten hoogste volgens art 13.8 Or:	euro's
1.1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	€ 59.840			€ 25.309
Opstellen en procedure gedetailleerd omgevingsplan	€ 44.700	40%	maximaal 60%	€ 17.880
opstellen en vaststellen omgevingsplan	€ 3.803	40%	maximaal 60%	€ 1.521
Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	€ 4.470	40%	maximaal 60%	€ 1.788
Projectmanagement	€ 447	60%	maximaal 60%	€ 268
Stedenbouw	€ 4.470	60%	maximaal 60%	€ 2.682
Planeconomie	€ 1.950	60%	maximaal 60%	€ 1.170
Beleidsafdelingen	€ 18.747			€ 11.248
Communicatie	€ 16.837	60%	maximaal 60%	€ 10.102
	€ 1.910	60%	maximaal 60%	€ 1.146
opstellen regels kostenverhaal	€ 78.586			€ 36.557
Grondzaken en planeconomie				€ 7.499
Projectmanagement				€ 6.735
TOTAAL PLANKOSTEN	€ 78.586			€ 42.029