

Verevenings-/anterieure overeenkomst
St. Janstraat 6 - Zuiddorpe

1. T.A.M. Leeraert, senior beleidsmedewerker van de afdeling Omgeving & Economie van de gemeente Terneuzen, door de burgemeester van de gemeente Terneuzen bij besluit d.d. 23 september 2014 als gemachtigde aangewezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet en als zodanig de gemeente Terneuzen rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende ter uitvoering van het collegebesluit d.d. 5 april 2016 nr. 2016_BW_00434. (hierna te noemen 'Gemeente')

en

2.

(hierna te noemen: Initiatiefnemer)

hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'

- a. Provinciale Staten van Zeeland op 28 september 2012 het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 hebben vastgesteld;
- b. dat in het Omgevingsplan Zeeland en de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' zoals vastgelegd in de 'Handreiking Verevening 2012-2018' (hierna: de Regeling) is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied van de provincie Zeeland het principe van verevening van toepassing is;
- c. dat de uitvoering van de Regeling en het principe van verevening in Zeeland is neergelegd bij de gemeenten;
- d. Initiatiefnemer aan het adres plaatselijk bekend St. Janstraat 6 te Zuiddorpe – kadastraal bekend gemeente Axel sectie P nrs. 327 (ged.) en 328 - glasopstanden heeft gesloopt met een oppervlakte van ca. 1,5 hectare;
- e. dat ingevolge de Regeling de sloop van 0,5 hectare glasopstanden ruimte biedt voor de ontwikkeling van één woning (of bouwkaavel voor een woning), met een maximum van drie woningen bij sloop van 1,5 (of meer) hectare glasopstanden;
- d. dat de Gemeente bereid is om planologische medewerking aan Initiatiefnemer te verlenen om - met toepassing van de Regeling - drie woningen in het landelijk gebied te mogen realiseren(hierna: Compensatielocaties);
- e. dat de Gemeente afspraken wenst te maken met de Initiatiefnemer over de hieraan verbonden noodzakelijke investeringen in de omgevingskwaliteit en over de locaties waar en de wijze waarop de Compensatielocaties kunnen worden ingevuld;
- f. dat deze overeenkomst is bedoeld om de afspraken schriftelijk vast te leggen;

Gemeente

Initiatiefnemer

Komen overeen:

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

<i>Bro</i>	Besluit ruimtelijke ordening
<i>Compensatielocatie(s)</i>	het perceel of de percelen (met een maximum van drie) waarvoor - in het kader van de Regeling - de Gemeente bereid is een planologische procedure te starten voor de realisering van een woning of bouwkvavel voor een woning
<i>Regeling</i>	Ruimte voor Ruimte-regeling zoals vastgelegd in de Handreiking Verevening 2012-2018 provincie Zeeland
<i>Saneringslocatie</i>	Het gebied zoals op tekening aangeduid in bijlage 1, omvattende de percelen kadastraal bekend gemeente Axel sectie P nummers 249, 250, 251, 327 (ged.) en 328, waarvoor overeenkomstig de Regeling een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.
<i>Wro</i>	Wet ruimtelijke ordening

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is uitvoering te geven aan de in het Omgevingsplan Zeeland opgenomen voorwaarde van verevening voor ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor meer planologische ontwikkelingsruimte benodigd is dan in de vigerende bestemmingsregeling is vastgelegd.
2. In deze overeenkomst worden afspraken tussen Initiatiefnemer en Gemeente vastgelegd ten aanzien van gewenste planologische ontwikkelingsruimte en de hiervoor noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit.
3. Deze afspraken en het feit dat Initiatiefnemer bereid is om de noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit te verrichten is voor de Gemeente van belang in het kader van de planologische besluitvorming.

Artikel 3 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

1. Initiatiefnemer heeft de binnen de Saneringslocatie - gelegen aan/nabij het adres St. Janstraat 6 te Zuiddorpe glasopstanden gesloopt ter grootte van circa 1,5 hectare.
2. Initiatiefnemer verplicht zich - met betrekking tot de Saneringslocatie - tot het in procedure brengen van een bestemmingsplan, waarbij:
 - a. het agrarisch bouwvlak - voor het gebied zoals nader aangeduid op tekening in bijlage 2 van deze overeenkomst - wordt wegbestemd.
 - b. voor een perceel - zoals nader aangeduid op tekening in bijlage 3 van deze overeenkomst - de agrarische bestemming zal worden gewijzigd in een bestemming 'Wonen'.
2. De planologische wijziging, welke nodig is voor het (duurzaam) realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de Saneringslocatie is voor rekening en risico van Initiatiefnemer.

Artikel 4 Compensatielocatie(s)

1. Op basis van de Regeling verkrijgt Initiatiefnemer - in ruil voor de investering in de omgevingskwaliteit als bedoeld in artikel 3 - drie bouwtitels voor de bouw woningen (of realisering

Gemeente

Initiatiefnemer

- van bouwkavels voor woningen) binnen het landelijk gebied voor zover het locaties betreft die zijn gelegen in of aansluitend aan reeds bestaande bebouwingsconcentraties.
2. Realisatie en invulling van de Compensatielocaties is volledig voor rekening en risico van Initiatiefnemer dan wel diens rechtsopvolger.
 3. De Compensatielocaties zijn ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst nog niet ingevuld. De Gemeente en Initiatiefnemer (dan wel diens rechtsopvolgers) zullen nadere afspraken maken over de invulling van deze locaties en het in procedure brengen van een bestemmingsplan.
 4. De Gemeente zal de door Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger aangedragen Compensatielocaties toetsen aan het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid en aan de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de Regeling. Daarbij staat voorop dat invulling van een Compensatielocatie niet mag leiden tot een ongewenste aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.
 5. Voor de invulling van elke Compensatielocatie zullen Gemeente en Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger(s) een anterieure exploitatieovereenkomst aangaan. De planologische kosten zijn voor rekening van Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 5 Verplichtingen Initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3 realiseren.
2. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen of te bevorderen, die noodzakelijk zijn ter realisering van de van de in artikel 3 genoemde kwaliteitsverbetering.
3. Initiatiefnemer moet met de realisatie en ontwikkeling van de in artikel 4 bedoelde Compensatielocaties wachten tot het moment dat:
 - a. de noodzakelijke planologische procedures - om de in artikel 3 genoemde kwaliteitsverbetering te realiseren - rechtskracht bezitten en
 - b. de realisatie van de Saneringslocatie (sloop en afvoer van sloopmateriaal) daadwerkelijk heeft plaatsgevonden
4. In geval van (het voornemen tot) vervreemding van een recht op nieuwbouw van een woning of realisering van een bouwkaavel, als bedoeld in artikel 4 lid 1, zal Initiatiefnemer de Gemeente hiervan in kennis stellen.
5. Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger zal voor eigen rekening en risico volledige en onvoorwaardelijke aanvragen voor vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen etc. indienen bij het bevoegde gezag. De met deze aanvragen verschuldigde (leges)kosten zijn voor rekening van Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger(s).
6. Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger zal voor eigen rekening en risico maatregelen treffen voor de landschappelijke inpassing van een Compensatielocatie overeenkomstig een door de Gemeente goedgekeurd landschappelijk inrichtingsplan. De gerealiseerde (rand)beplanting zal door Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand worden gehouden. Deze instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd en in ieder geval zolang het planologische regime in materiële zin ongewijzigd blijft.

Artikel 6 Verplichtingen Gemeente

1. De Gemeente zal zich inspannen de realisatie van een woning of bouwkaavel voor een woning op een Compensatielocatie - binnen de grenzen van deze overeenkomst en de Regeling - mogelijk te maken. De Gemeente neemt - met uitdrukkelijke inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden - de inspanningsverplichting op zich om planologisch mogelijk te maken door:

Gemeente

Initiatiefnemer

- a. het in procedure brengen van het Bestemmingsplan.
 - b. het in procedure brengen van overige vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen etc. voor zover deze voor realisering van het Bouwplan zijn vereist.
 - c. te bevorderen dat eventuele te verlenen vergunningen, essentiële goedkeuring of toestemming van hogere overheden tijdig zullen worden verleend.
2. Ten aanzien van de publieke taak van de Gemeente zijn Partijen zich ervan bewust dat de Gemeente - en dan met name de organen van de Gemeente in het kader van de uitoefening van de krachtens de artikelen 3 en 4 benodigde besluiten en plannen - gebonden is/zijn aan haar/hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, wet, regelgeving etcetera. Het bepaalde in de artikelen 3 en 4 kan aan deze verantwoordelijkheid niet afdoen en kan er nimmer toe leiden dat - de bevoegde organen van - de Gemeente niet meer de vrijheid hebben/heeft om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen en daar consequenties aan te verbinden. Het vorenstaande heeft tot gevolg dat de Gemeente, althans haar organen, mogelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht(en) die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst en dan met name het bepaalde in de artikelen 3 en 4. Partijen zijn zich hiervan bewust en aanvaarden dit risico.
 3. De Gemeente is niet aansprakelijk voor vertragingen indien die voortvloeien uit een handelen of nalaten waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is of die een gevolg zijn van schorsing of vernietiging van besluiten. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen, ingrijpen e.d. van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Ook is de Gemeente niet aansprakelijk indien zij uit hoofde van een redelijke uitoefening van de publieke taak tegemoet dient te komen aan bezwaren van derden. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor gemiste winst respectievelijk het positief contractsbelang.

Artikel 7 Financiële bepalingen

1. Initiatiefnemer is in verband met de medewerking van de Gemeente, voor het in procedure brengen van het Bestemmingsplan - ter realisering van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen de Saneringslocatie, een exploitatiebijdrage verschuldigd.
2. De in lid 1 bedoelde exploitatiebijdrage bedraagt € 5.840,00 (zegge: vijfduizend achthonderdenveertig euro).
3. De door Initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage wordt in zijn geheel voldaan, uiterlijk binnen 30 dagen na facturering door Gemeente als bedoeld in lid 4. Ingeval betaling plaatsvindt na de in de vorige volzin genoemde betalingsdatum, is Initiatiefnemer over het alsdan niet betaalde bedrag tot de dag van betaling een rentevergoeding verschuldigd, op basis van de wettelijke rente.
4. Betaling van bijdragen en kosten - als bedoeld in dit artikel - geschiedt na facturering door de Gemeente.
5. De voor Initiatiefnemer voortvloeiende betalingen uit deze overeenkomst aan de Gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op IBAN-nummer NL50BNGH0285101854 bij de NV Bank voor Nederlandse Gemeenten te Den Haag ten name van de gemeente Terneuzen.

Artikel 8 Planschade

1. De Gemeente is verantwoordelijk voor de behandeling van en het beslissen over eventuele verzoeken om tegemoetkomingen in schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wro. Onder Planschade is tevens te verstaan de kosten voor afhandeling van claims.w

Gemeente

Initiatiefnemer

2. Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van Planschade die voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit een bestemmingsplan als bedoeld in de artikelen 3 en 4 van deze overeenkomst.
3. De Gemeente zal de Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om Planschade. De Gemeente zal de Exploitant bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wro, het Bro, alsmede de vigerende gemeentelijke procedureverordening.
4. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na ieder apart besluit tot vaststelling van een bedrag van planschade het bedrag en genoemde kosten schriftelijk aan de Initiatiefnemer meedelen. De Initiatiefnemer verplicht zich binnen 30 dagen na vorenbedoelde mededeling het bedrag van de Planschade aan de Gemeente te voldoen door storting op het in artikel 7 genoemde IBAN-nummer.

ARTIKEL 9 Overdracht contractpositie

1. Initiatiefnemer is niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen op grond van deze overeenkomst over te dragen aan derden, tenzij de Gemeente hieraan vooraf haar schriftelijke goedkeuring heeft gegeven.
2. Aan deze goedkeuring kan de Gemeente voorwaarden verbinden (waaronder financiële voorwaarden), die erop zijn gericht de nakoming van deze overeenkomst door de derde waaraan Initiatiefnemer wenst over te dragen, jegens de Gemeente te verzekeren.

ARTIKEL 10 DUUR VAN DE OVEREENKOMST, AANPASSING EN BEEÏNDIGING

1. Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort tot dat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst hebben voldaan.
2. Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing en/of tussentijdse (gedeeltelijke) beëindiging van deze overeenkomst mogelijk moet zijn in de volgende gevallen:
 - a. Indien Partijen daarmee instemmen;
 - b. indien bezwaar of beroep in de publiekrechtelijke procedures c.q. andere rechtsmaatregelen van derden of andere publiekrechtelijke belemmeringen tot gevolg hebben dat een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor Partijen of een van hen naar objectieve maatstaven in redelijkheid niet meer verantwoord of mogelijk is.
3. Indien de situatie in lid 2 sub b zich voordoet, zal de meest gerede partij, zulks berichten via aangetekend schrijven aan de wederpartij en zullen Partijen gedurende maximaal twee maanden trachten om in minnelijk overleg tot een aanpassing van deze overeenkomst te komen, welke termijn met wederzijds goedvinden kan worden verlengd. Partijen zullen een tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst vastleggen in een aanvullende overeenkomst. Indien partijen niet tot aanpassing kunnen komen, dan zal zulks door de meest gerede partij schriftelijk via aangetekend schrijven worden bericht aan de wederpartij.
4. Indien het in lid 3 bedoelde overleg niet tot overeenstemming leidt, dan kan de meest gerede partij deze overeenkomst (gedeeltelijk) buitengerechtelijk ontbinden. Aan zodanige beëindiging kunnen Partijen over en weer geen rechten ontfangen op vergoeding van gederfde winst, schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd. Partijen dragen ieder hun eigen kosten.
5. Partijen kunnen ingevolge artikel 11 lid 2 de bevoegde rechter verzoeken deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte geheel of gedeeltelijk ontbinden en de gevolgen daarvan vast te stellen, in geval van een zodanige toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst, dat de voortzetting van deze overeenkomst van een par-

Gemeente

Initiatiefnemer

tij in redelijkheid niet meer kan worden geleverd. Een partij is in verzuim doordat nakoming van haar desbetreffende verplichting na een schriftelijke aanmaning, waarbij haar een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, binnen de bedoelde termijn toerekenbaar is uitgebleven. Het verzuim als hiervoor bedoeld treedt zonder ingebrekestelling in als:

- a. een voor de voldoening bepaalde termijn verstrijkt zonder dat de verbintenis is nagekomen, tenzij blijkt dat de termijn een andere strekking heeft;
 - b. de verbintenis voortvloeit uit een onrechtmatige daad of strekt tot schadevergoeding wegens een tekortkoming in de nakoming van een verbintenis en de verbintenis niet terstond wordt nagekomen;
 - c. de schuldeiser uit de mededeling van de schuldenaar moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis zal tekortschieten.
6. Indien Initiatiefnemer niet voldoet aan een verplichting in deze overeenkomst verbeurt hij, zodra hij in verzuim is, een direct opeisbare boete van € 250.00 (zegge: tweehonderd en vijftig euro) per dag dat het niet voldoet aan de verplichting voortduurt, zulks onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te eisen.
7. Deze overeenkomst kan terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente worden ontbonden, indien Initiatiefnemer surseance van betaling wordt verleend, zijn faillissement is aangevraagd, door zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, of hij anderszins wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten of in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser. Aan zodanige beëindiging kan Initiatiefnemer geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd.
8. In het geval deze overeenkomst ingevolge het in dit artikel bepaalde wordt beëindigd, heeft de Initiatiefnemer geen recht op terugbetaling door de Gemeente van de op dat moment door Initiatiefnemer reeds betaalde (leges)kosten als bedoeld in artikel 4.

Artikel 11 Geschillenregeling

1. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan over de uitleg van de considerans of de bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering hiervan, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
2. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst tussen partijen ontstaan en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de te Middelburg bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van een geschil arbitrage overeenkomen.

Artikel 12 Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst, de uitvoering daarvan en alle overeenkomsten welke daaruit voortvloeien dan wel daarmee samenhangen, worden beheerst door het Nederlands recht.
2. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing.
3. Indien ter uitvoering van deze overeenkomst een besluit of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe bevoegde orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, behoudens andersluidende wettelijke bepalingen of afwijkende regelingen in of krachtens deze overeenkomst zelf.
4. Initiatiefnemer verplicht zich op hem rustende verplichtingen jegens de Gemeente uit hoofde van deze overeenkomst, deze bepaling daaronder begrepen, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van een bouwtitel als bedoeld in artikel 4, bij wijze van kettingbeding aan zijn

Gemeente

Initiatiefnemer

rechtsopvolger(s) te zullen opleggen en te zullen bedingen ten behoeve van de Gemeente, zulks in geval van achterwege laten van dit kettingbeding op straffe van verbeurte door de Initiatiefnemer, respectievelijk iedere rechtsopvolger die deze verplichting niet of niet volledig nakomt van en door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge: vijftienduizend euro) zulks onverminderd de overige aan de Gemeente toekomende rechten. Voormeld bedrag wordt geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (CBS).

5. De bij deze overeenkomst gevoegde, door parafen van Partijen gewaarmerkte bijlagen die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onverbrekkelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
- *bijlage 1:* tekening met aanduiding van de Saneringslocatie.
 - *bijlage 2:* tekening met aanduiding gebied waarvoor agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd
 - *bijlage 3:* tekening met aanduiding gebied dat voor Wonen wordt bestemd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Terneuzen op 26 juli 2018

Gemeente

Initiatiefnemer

De heer T.A.M. Leeraert

Gemeente

Initiatiefnemer