

Ruimtelijke onderbouwing - aangepaste versie-

Het bouwen van een schuur (ten behoeve van het houden van paarden)
en aanleg rijbak (zandplaat).

Aanvulling 24-03-2020

 gemeente Goeree-Overflakkee
BEHOORT BIJ BESLUIT W2019-0754
datum besluit: 11-06-2020
medewerker: amolegraaf

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing E321	3
Inleiding	3
1.1 Beoogd gebruik perceel.....	3
1.2 Ligging perceel - ruimtelijke impact	3
1.3 Bebouwing naastgelegen percelen - ruimtelijke impact.....	4
1.4 Beoogde schuur (details bouwwerk).....	5
1.5 Beleidskader	5
1.5.1 Rijksbeleid.....	5
1.5.2 Provinciaal beleid	5
1.5.2 Gemeentelijk beleid	5
1.6 Omgevingsaspecten	5
1.6.1 Verkeer en geluid	5
1.6.2 Water.....	5
1.6.3 Archeologie.....	6
1.6.4 Bodem	6
1.6.5 Luchtkwaliteit	6
1.6.6 Ecologie	7
1.7 Economische uitvoerbaarheid.....	7
1.8 Conclusie	7

1. Ruimtelijke onderbouwing E321

Inleiding

Het perceel E321 is thans in gebruik als grasland. Deze aanvraag ziet op het bouwen van een nieuwe schuur (ten behoeve van het houden van paarden) en de aanleg van een rijbak op dit perceel. De schuur heeft een totale oppervlakte van 116,6m². De rijbak (zand) heeft een totale oppervlakte van 800m², deze wordt niet omheind.

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Buitengebied Oostflakkee” in combinatie met de eerste herziening van toepassing. In dit bestemmingsplan hebben de gronden een agrarische bestemming. Het beoogde gebruik (schuur met binnen verblijf voor paarden in combinatie met een rijbak en grasland) past niet binnen de agrarische bestemming. Er is tenslotte sprake van een meer hobbymatig gebruik (dagrecreatie). Ook is er geen bouwvlak aanwezig.

1.1 Beoogd gebruik perceel

Het perceel is 16.600m² groot. Momenteel is dit in gebruik als grasland. 95% (zijnde 15.683m²) Van de gronden behouden het huidige gebruik, namelijk grasland. De schuur zal 1% van het perceel bedragen. Dit betreft een zeer minimale toename van het verhard oppervlak. Daarnaast zal 4% worden gebruikt als rijbak. Deze rijbak bestaat uit een zandlaag, zonder omheining. Ook worden er geen lichtmasten geplaatst, gebruik van de rijbak vindt met name overdag plaats. De paardenschuur is niet voor bedrijfsmatig gebruik, deze wordt puur hobbymatig gebruikt voor privé stalling, voor de paarden van de initiatiefnemers.

Onderstaande foto's tonen de huidige situatie. De linkerfoto vanaf de Dorpsdijk (inrit richting de Rietveldseweg), de foto rechts toont het perceel vanuit de Rietveldseweg richting de Dorpsdijk.



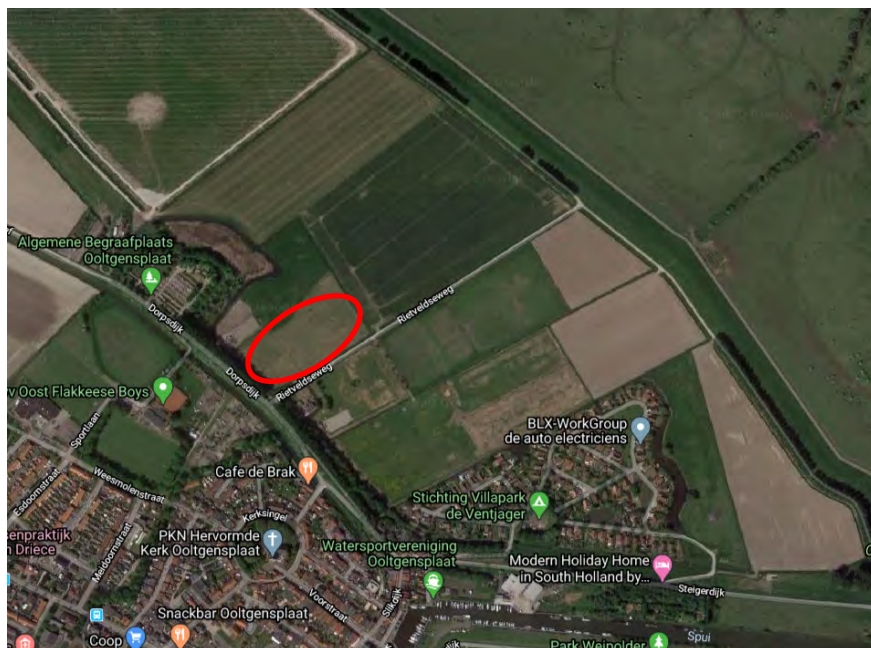
1.2 Ligging perceel - ruimtelijke impact

Het perceel ligt buiten de dorpskern Ooltgensplaat, beneden aan de Dorpsdijk. De volgende pagina toont het projectgebied ten opzichte van de dorpskern.

Op de foto rechts het projectgebied (het grasland). Door de vele dichte begroeiing op de Dorpsdijk is het perceel enkel zichtbaar vanaf de inrit naar de Rietveldseweg. De ruimtelijke impact op de omgeving blijft daardoor beperkt, het open karakter van de Rietveldsepolder blijft behouden.

Daarnaast staan de stal en de rijbak in het kader van de geur- en geluidwetgeving op voldoende afstand van de woonwijk. De beoogde opstallen zijn verder van zodanig kleine schaal dat watercompensatie en ecologie niet van toepassing zijn.





Figuur: directe omgeving en projectgebied, rode cirkel (bron: googlemaps).

1.3 Bebouwing naastgelegen percelen - ruimtelijke impact

Wat betreft de impact op de omgng van naastgelegen percelen; de omliggende percelen E320 en E597 + E598 kennen ook dezelfde agrarische bestemming maar hebben ook beiden vergelijkbare bebouwing, zoals op onderstaande foto's te zien is. Perceel E320 heeft een vergunning voor het bouwen van een nieuwe stal. Verderop in de Rietveldseweg wordt rechts Vakantiepark Groenland aangelegd en ligt links een zeer groot zonnepark met zonnecollectoren. De impact van deze bebouwing op de Rietveldsepolder is van veel grotere schaal dan de beoogde schuur.



E320



E 597 + E598

1.4 Beoogde schuur (details bouwwerk)

Zie voor een volledig overzicht de ter beschikking gestelde bouwtekeningen van Tekenburo Droger Bouw.

De schuur wordt opgebouwd op een betonvloer. De schuur wordt opgebouwd uit stalen spanten met stalen gordingen. De wanden zijn voorzien van geïsoleerde betonpanelen (20 centimeter).

Aan één lange zijde komen vier staldeuren (zie voorbeeld hiernaast). De andere zijde is volledig gesloten. Beide kopgevels zijn voorzien van een deur. De buitenzijde van de gevels is voorzien van antraciet/zwart split. Alle deuren zijn zwart afgewerkt. Het dak bestaat uit geïsoleerde antraciet (6 centimeter) sandwichpanelen. De dakhelling bedraagt 20 graden. De dakgoten zijn van grijs pvc.



Zijgevels: antraciet/zwart split

1.5 Beleidskader

1.5.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid is van een hoger schaalniveau en concentreert zich meer op de ontwikkeling van Nederland als geheel. Het voorgelegen bouwplan is kleinschalig van aard zodat dit niet in strijd zal zijn met het rijksbeleid.

1.5.2 Provinciaal beleid

Het voorgelegen bouwplan is kleinschalig van aard (dagrecreatie), zodat dit niet in strijd zal zijn met het provinciaalbeleid.

1.5.2 Gemeentelijk beleid

In december 2010 is door de toenmalige gemeenten van Goeree-Overflakkee de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee vastgesteld. Deze structuurvisie werd ontwikkeld door het toenmalige Intergemeentelijke Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO). Na de herindeling van de gemeenten van Goeree-Overflakkee maakt de Regionale Structuurvisie onderdeel uit van de beleidsomgeving van de nieuwe gemeente.

Op 12 februari 2015 is door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee de Eilandvisie Goeree-Overflakkee vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente de maatschappelijke opgaven waar het eiland voor staat, samen met partners oppakken.

De structuurvisie en de eilandvisie geven beiden een hoofdlijn weer voor de gemeente Goeree-Overflakkee en bevatten geen gedetailleerde richting voor individuele kleine initiatieven.

1.6 Omgevingsaspecten

1.6.1 Verkeer en geluid

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen kan worden opgemerkt dat met name de eigenaren van de schuur het perceel zullen bezoeken, dit leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling leidt dus niet tot een significante toename in de geluidbelasting in de omgeving. Parkeren kan op het perceel zelf.

De schuur is niet geluidgevoelig en heeft in het kader van geluid geen verdere onderbouwing.

1.6.2 Water

De ontwikkeling leidt slechts tot een beperkte toename van het verhard oppervlak. 1% Van het perceel zal verhard worden. Er is dus geen sprake van compensatie.

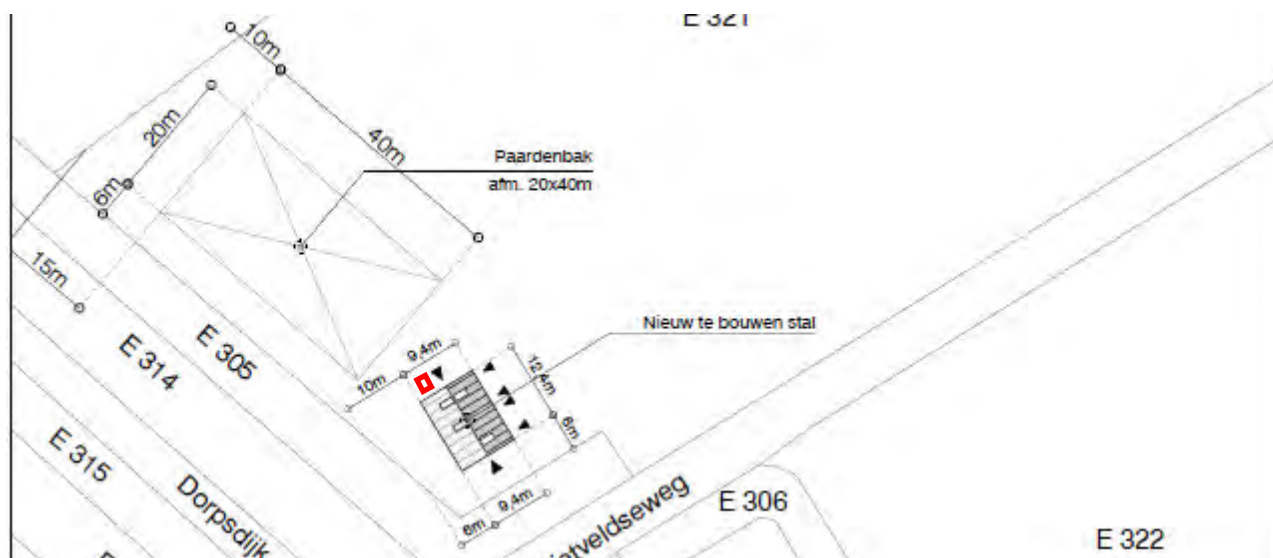
1.6.3 Archeologie

In de digitale Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland heeft het plangebied geen bijzondere status. Ook in het Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee heeft het gebied geen waarde. De naastgelegen Dorpsdijk heeft archeologische waarde. Hier worden echter geen werkzaamheden in uitgevoerd.

1.6.4 Bodem

Het gebruik van het plangebied verandert niet. Op grond van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Goeree-Overflakkee is deze locatie niet verdacht. Hierdoor is er geen noodzaak om nader onderzoek uit te voeren naar de bodemgesteldheid. Er zal geen grond worden afgevoerd van het perceel.

Voor de mestopslag zal een vloeistofkerende of vloeistofdichte voorziening worden gerealiseerd, eventueel uitlopend vocht zal worden opgevangen. In onderstaand figuur is de locatie van de mestopslag weergegeven met de rode rechthoek, deze is direct naast de schuur gelegen. De opvang is minimaal 6 meter verwijderd van de dichtstbijzijnde sloot.



Figuur: locatie mestopslag.

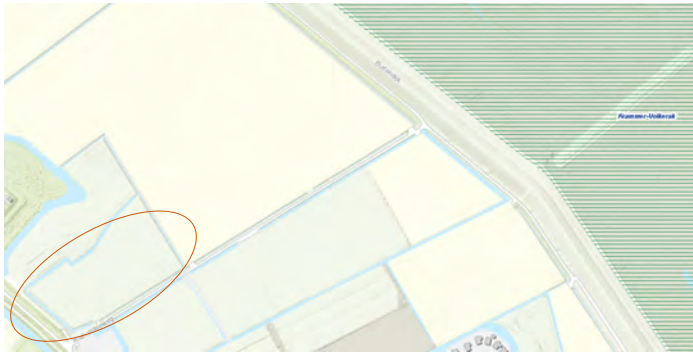
1.6.5 Luchtkwaliteit/Geur

De luchtkwaliteit zal niet verslechteren als gevolg van deze kleine ontwikkeling. De mestopslag is op meer dan 50 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Initiatiefnemers wensen daarnaast de vaste mest af te dekken met een zeil, zodat de geur verder beperkt wordt.

1.6.6 Ecologie

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Wel is het plangebied gelegen nabij een Natura 2000 gebied; Krammer-Volkerak. Zie onderstaand figuur.

Het plan is van een dusdanig kleine omvang dat dit niet leidt tot een relevante toename van stikstofdepositie. Voorheen was het perceel in gebruik door een hobbyboer, ieder jaar graasden er 3 tot 4 vleeskoeien op het perceel, afgewisseld met een kudde schapen. Het perceel zal nu ook hobbymatig gebruikt worden, zij het niet voor koeien en schapen maar voor paarden. Wel wordt er een vergunningsaanvraag gedaan in het kader van de Wet natuurbescherming.



Figuur: ligging Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak ten opzichte van het plangebied (cirkel)

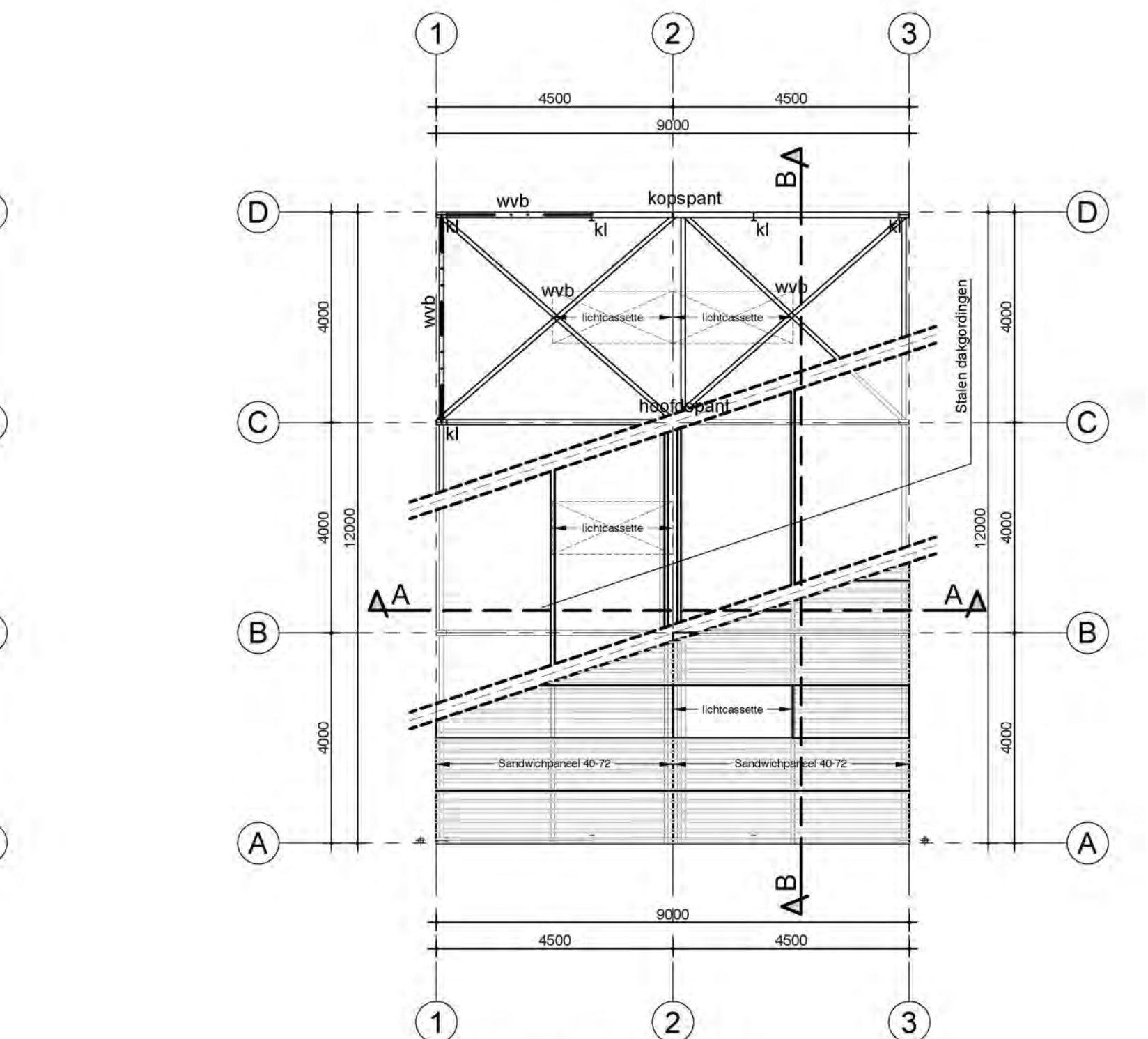
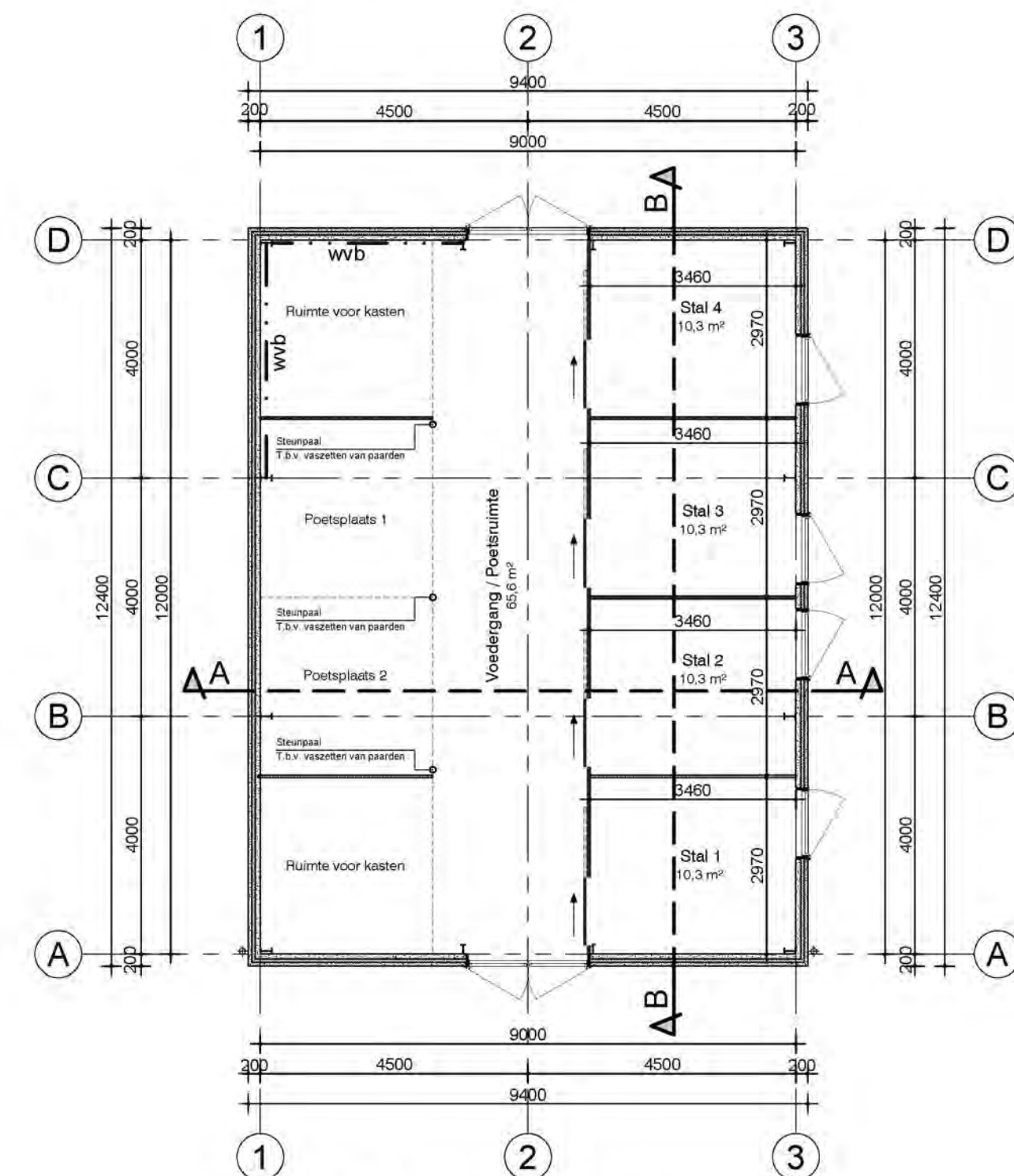
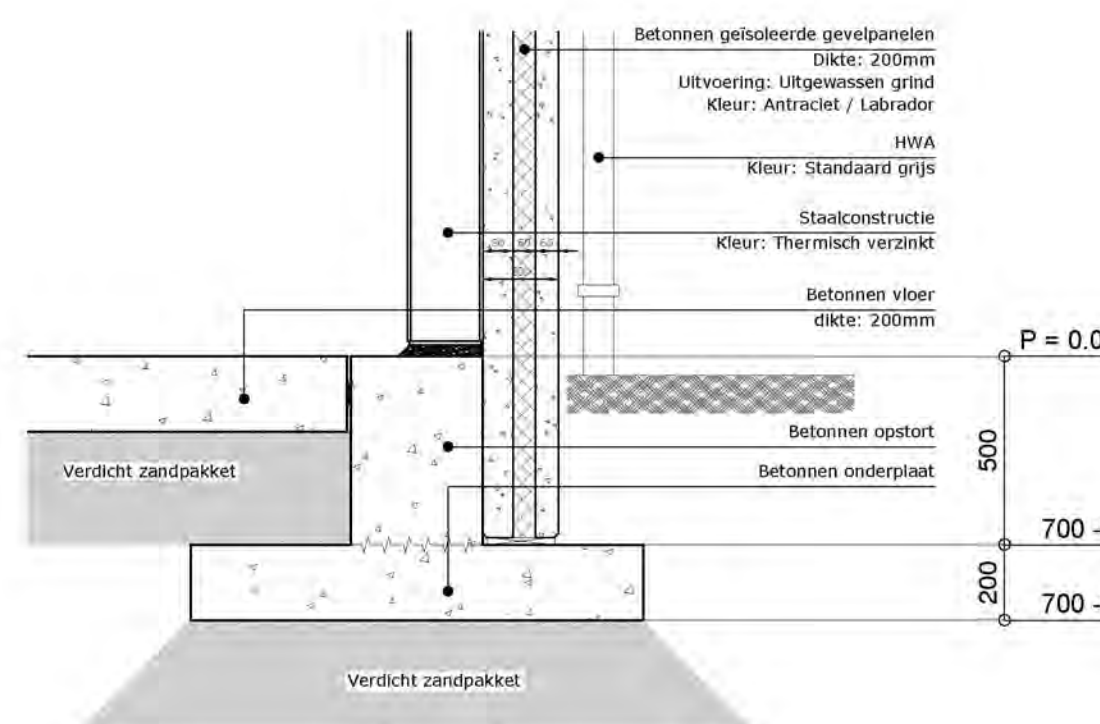
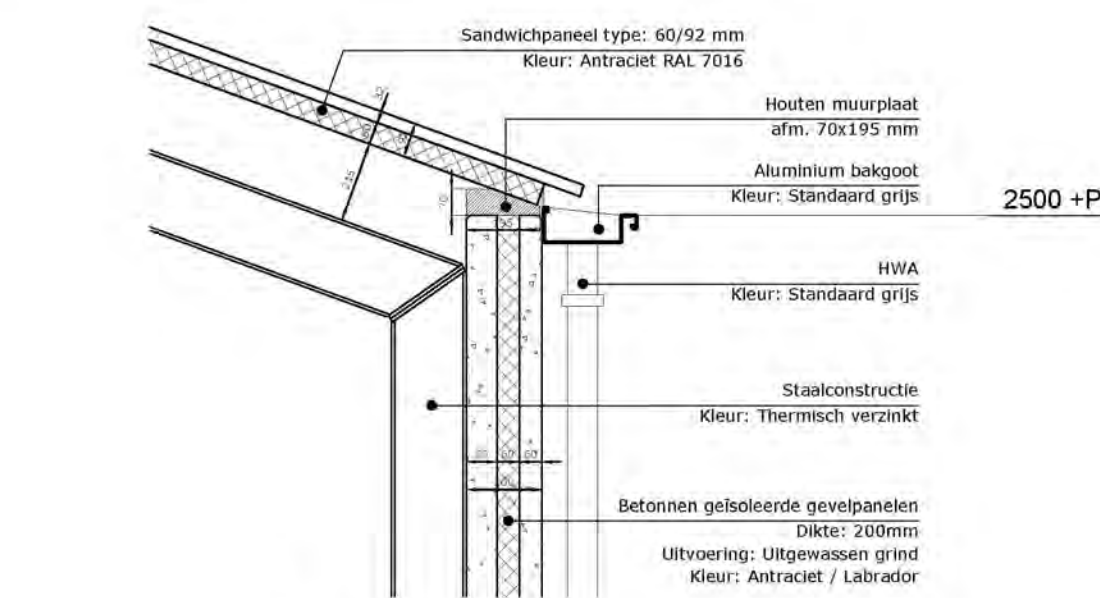
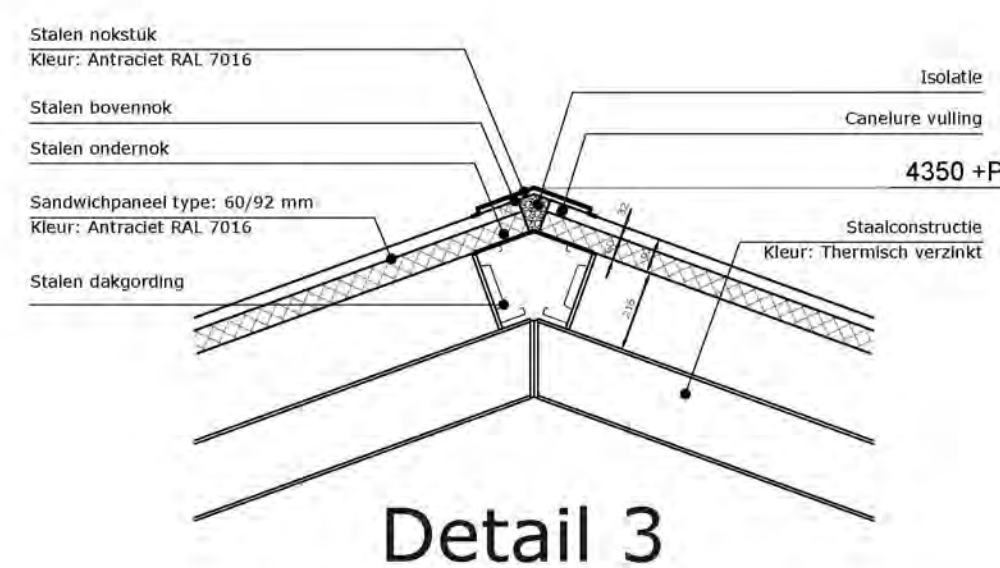
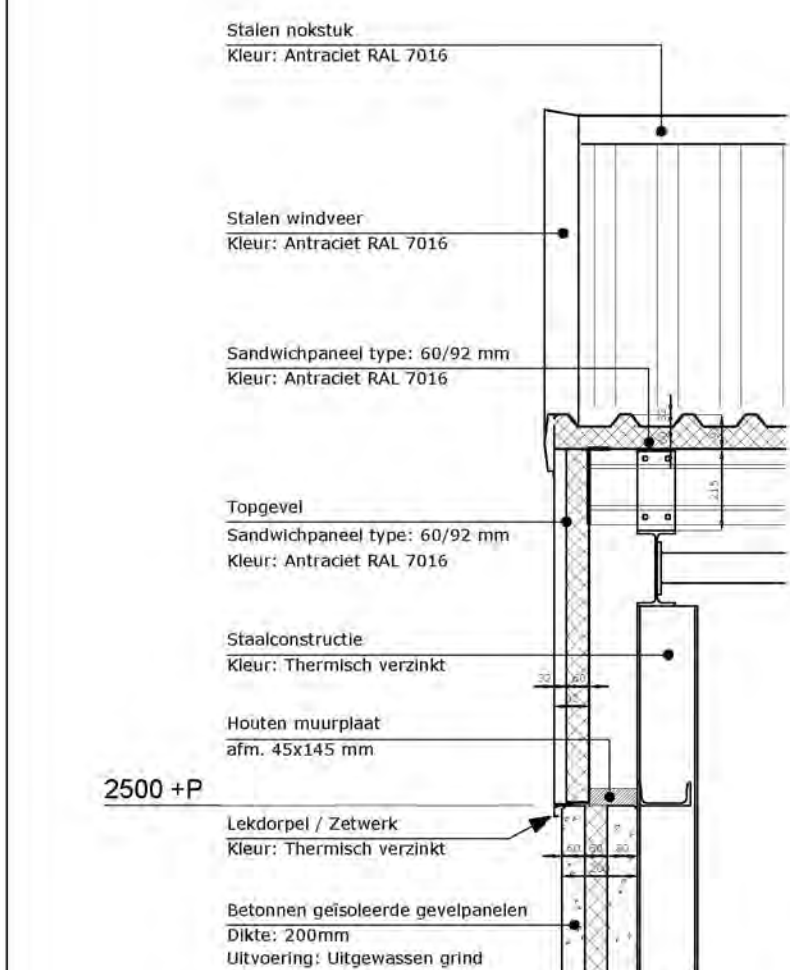
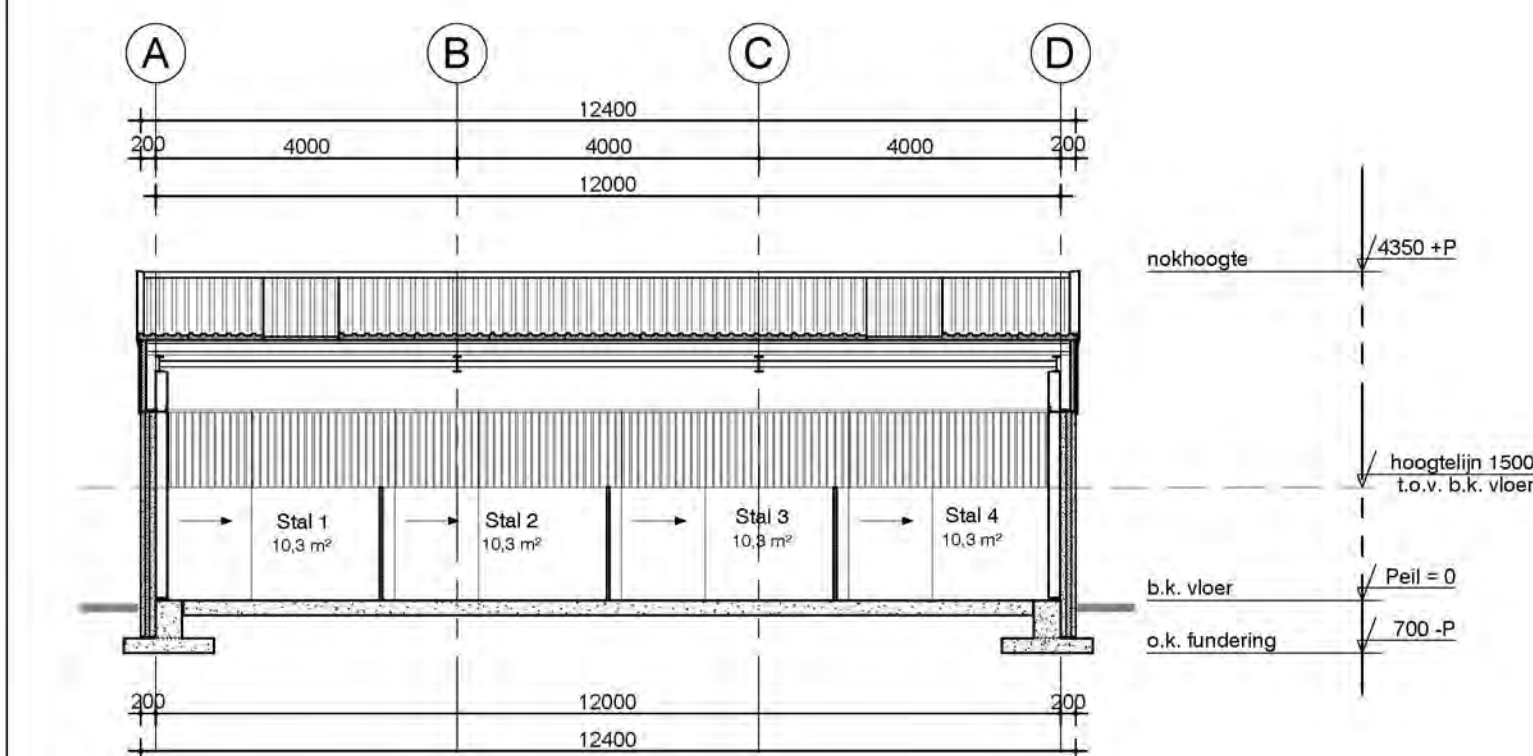
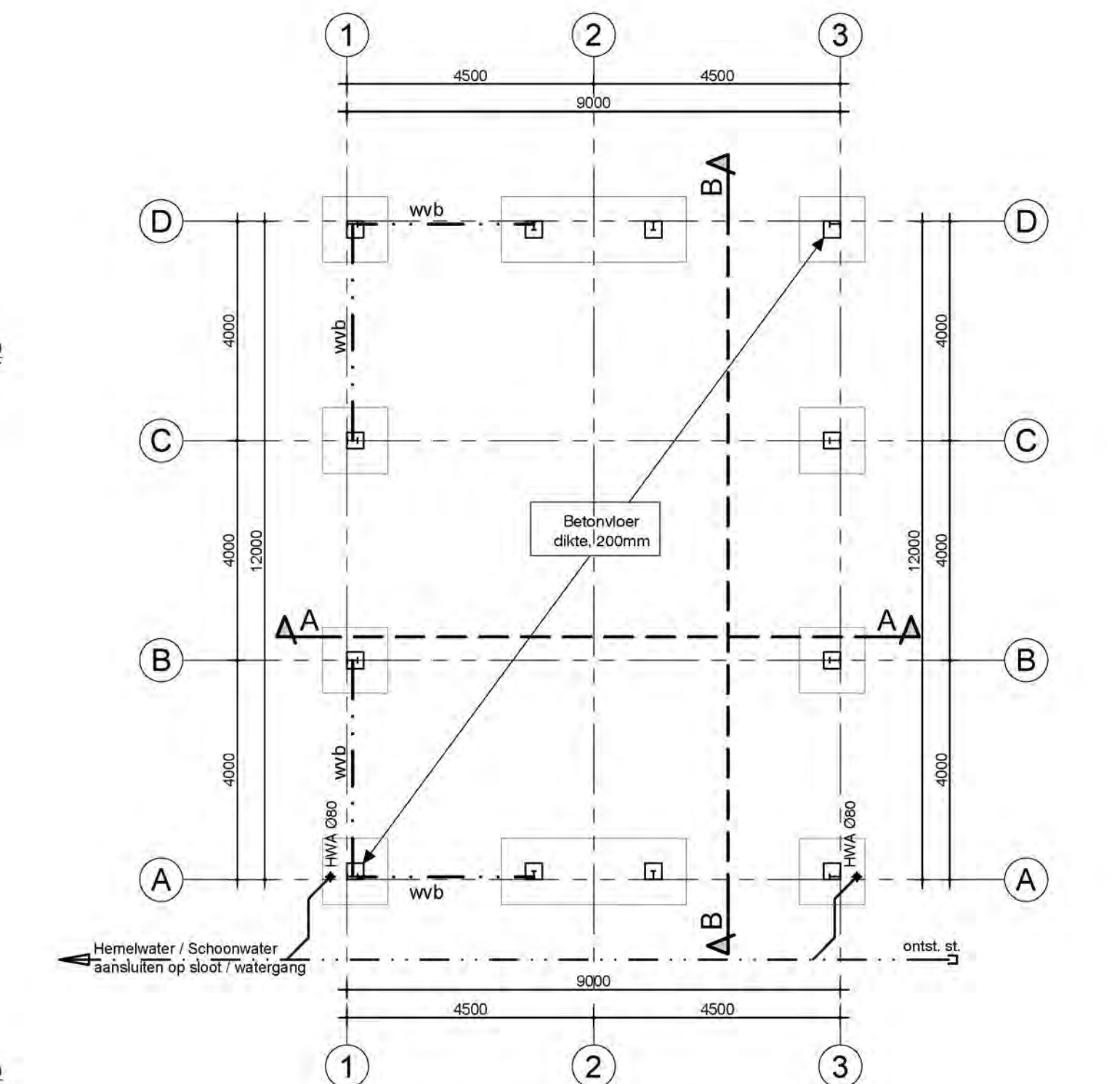
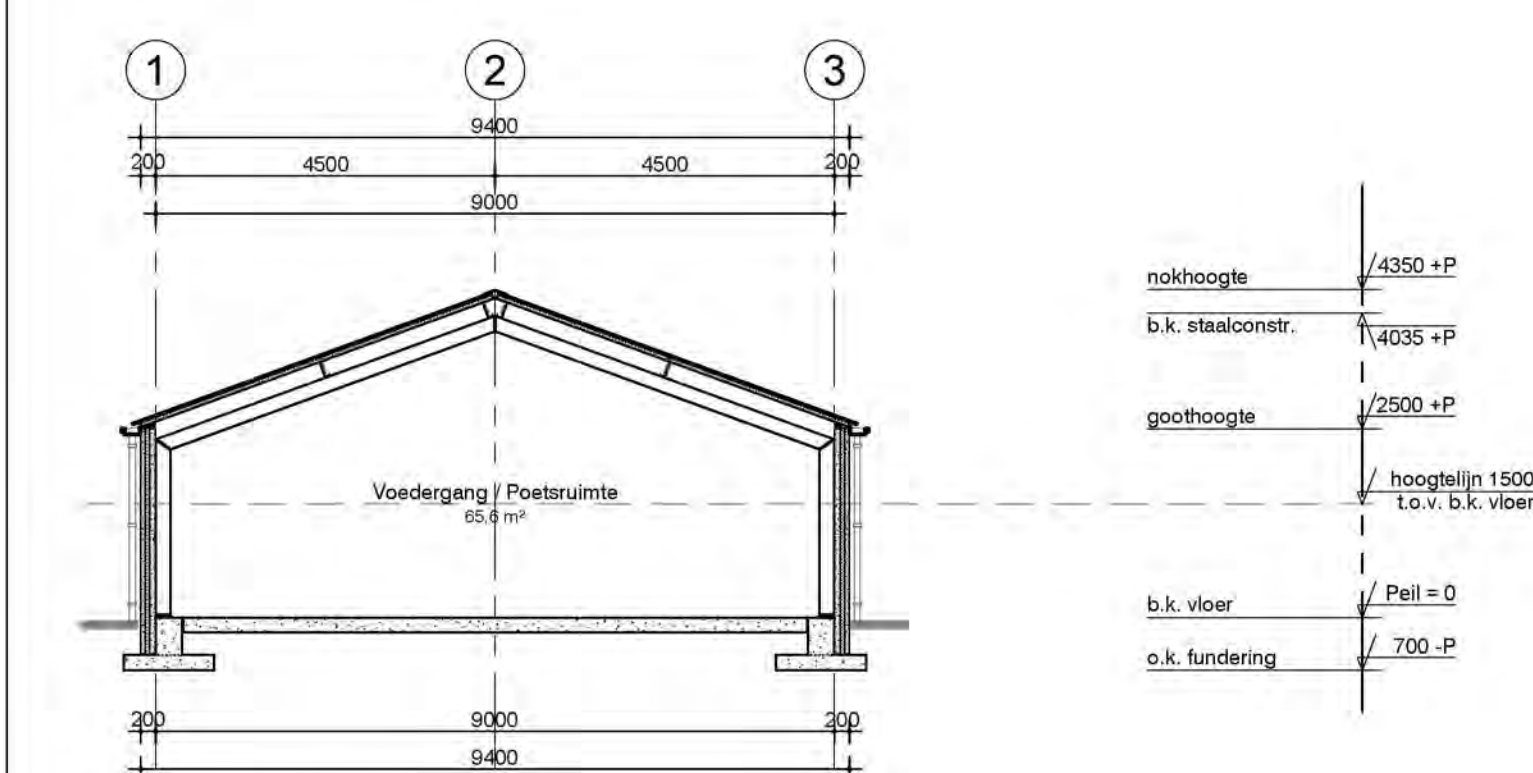
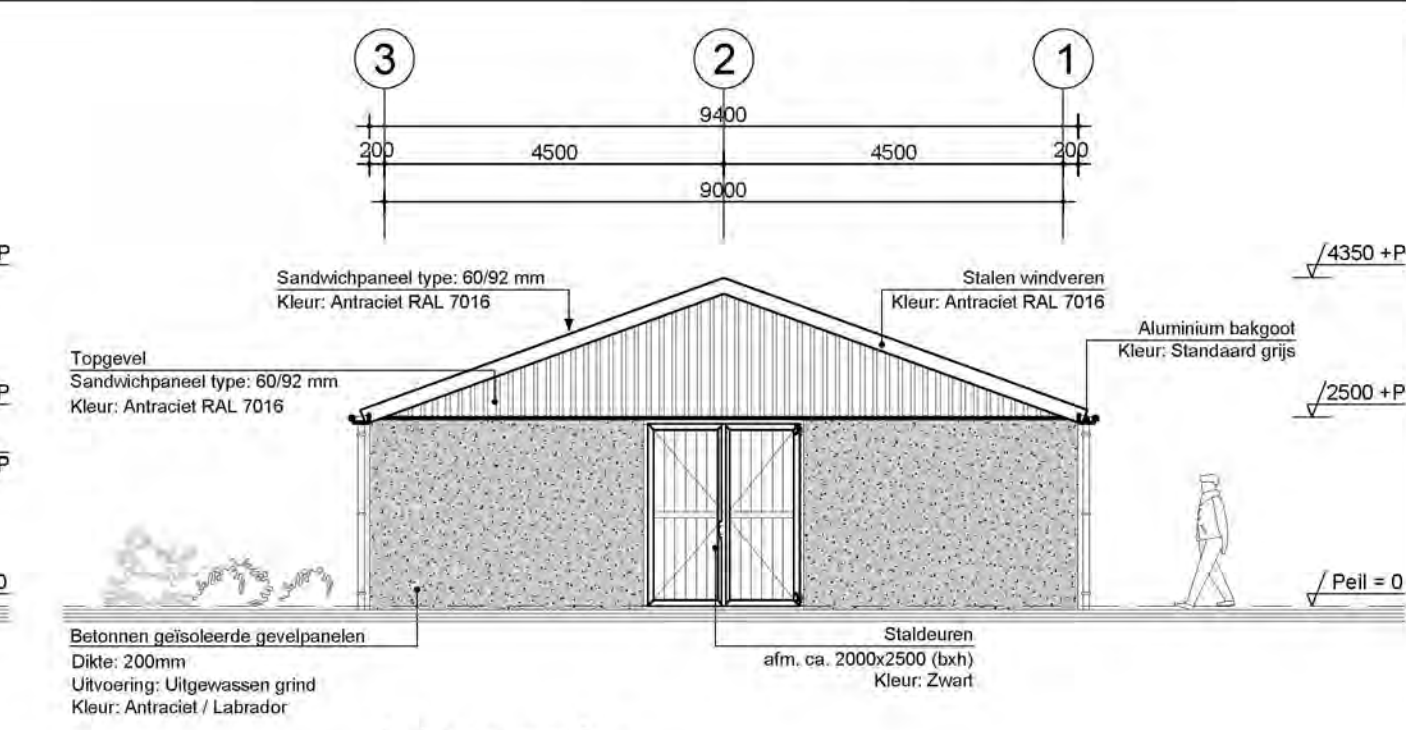
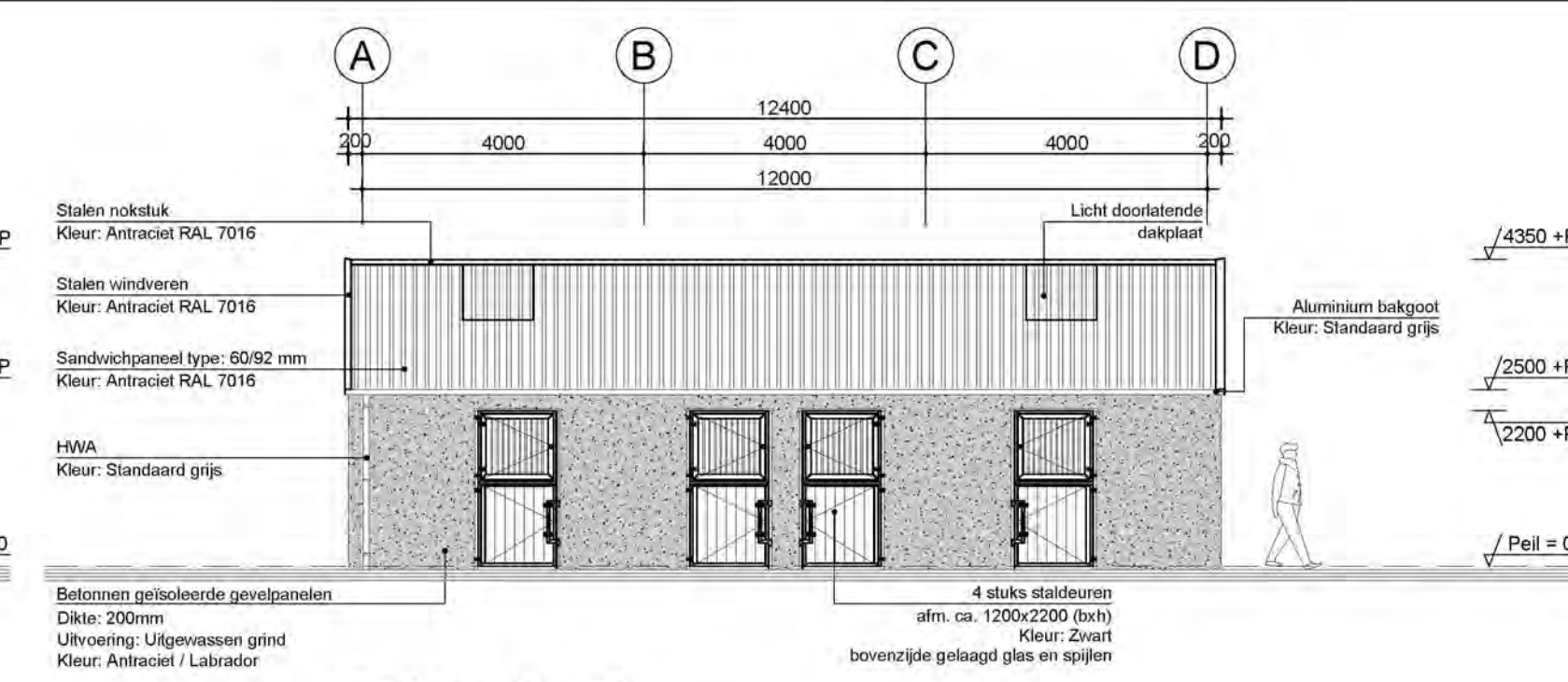
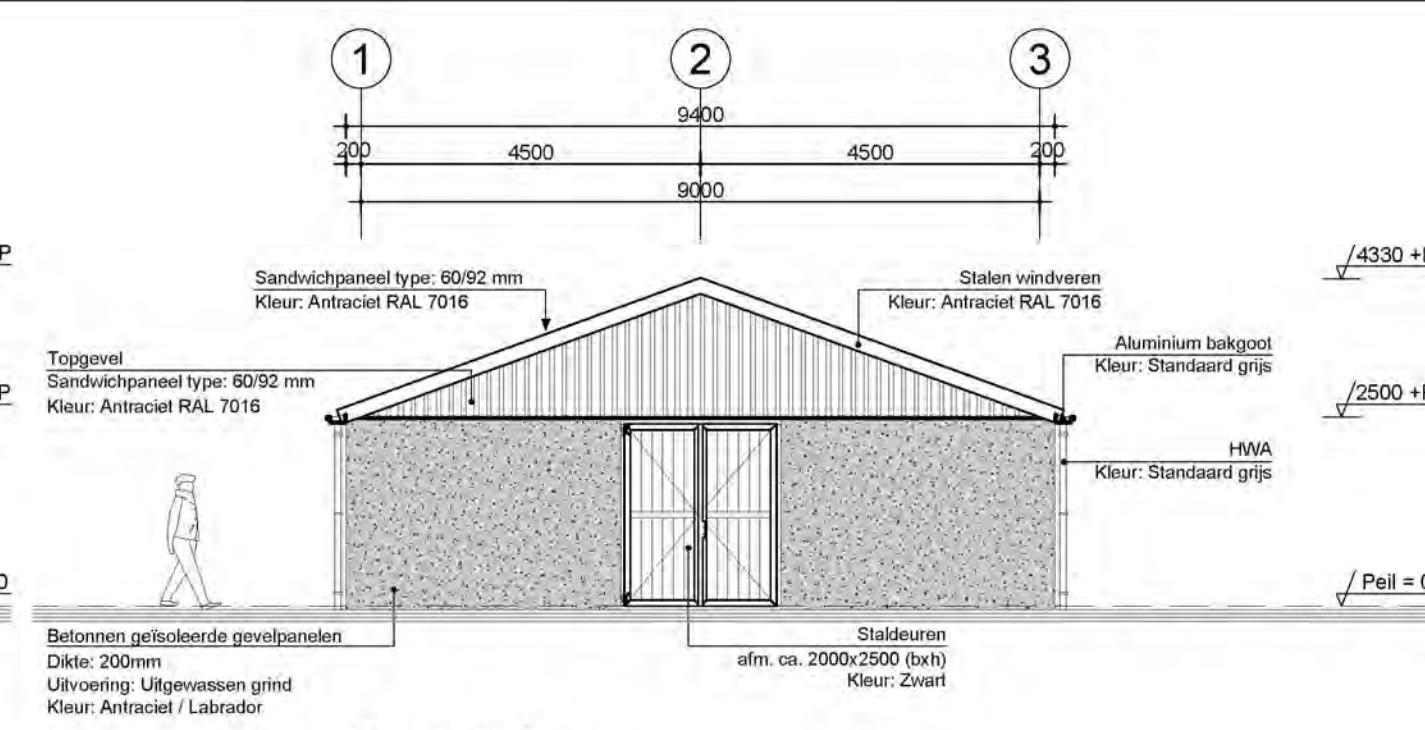
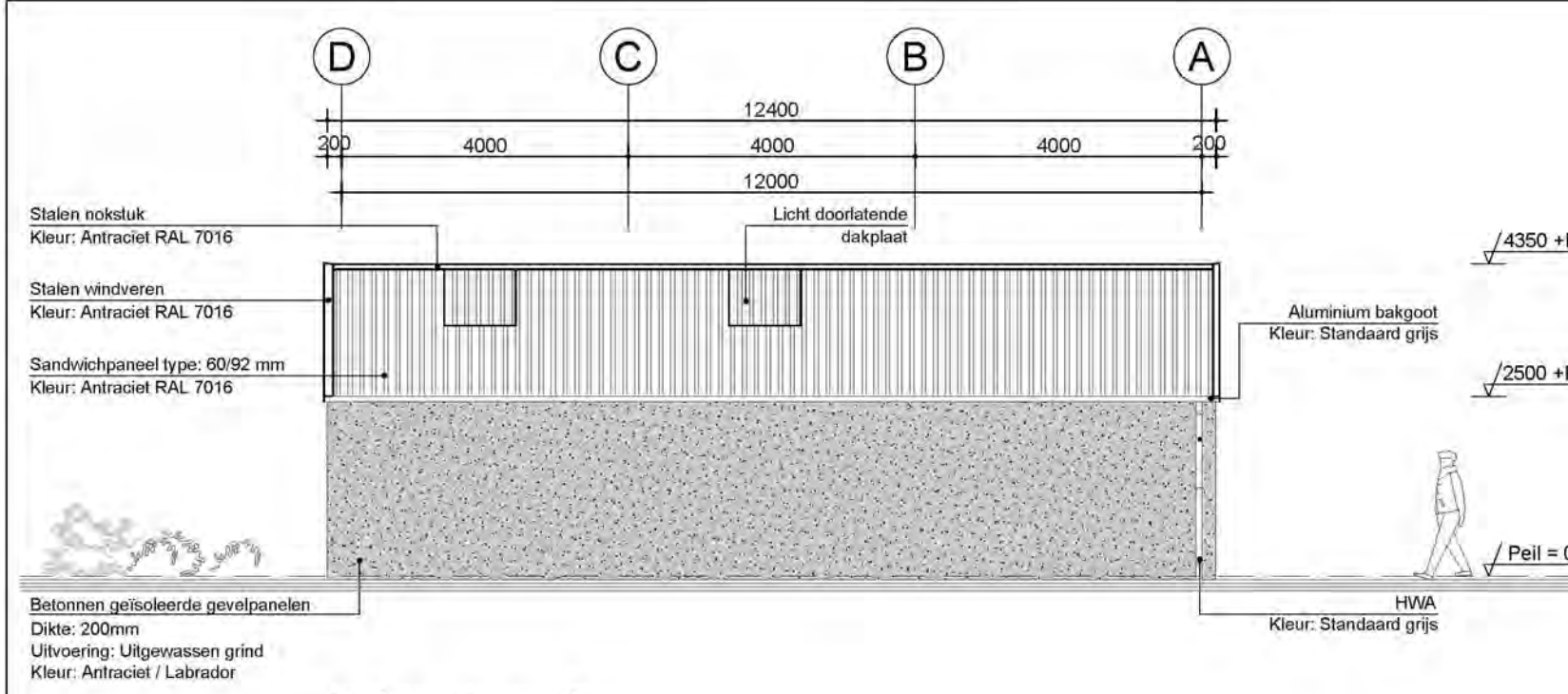
Gezien de kleine ontwikkeling is er geen sprake van verandering van de waterhuishouding of verstoring door de bouwwerkzaamheden.

1.7 Economische uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschalige ontwikkeling is er geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Het project wordt volledig gefinancierd uit eigen middelen. De ontwikkeling wordt daarmee financieel uitvoerbaar geacht.

1.8 Conclusie

Het plan voorziet in het bouwen van een schuur (ten behoeve van het houden van paarden) en de aanleg van een rijbak. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

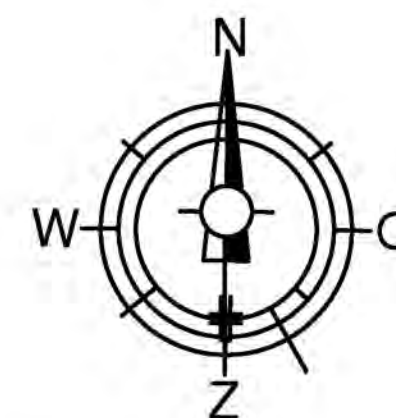


Materialen en kleuren

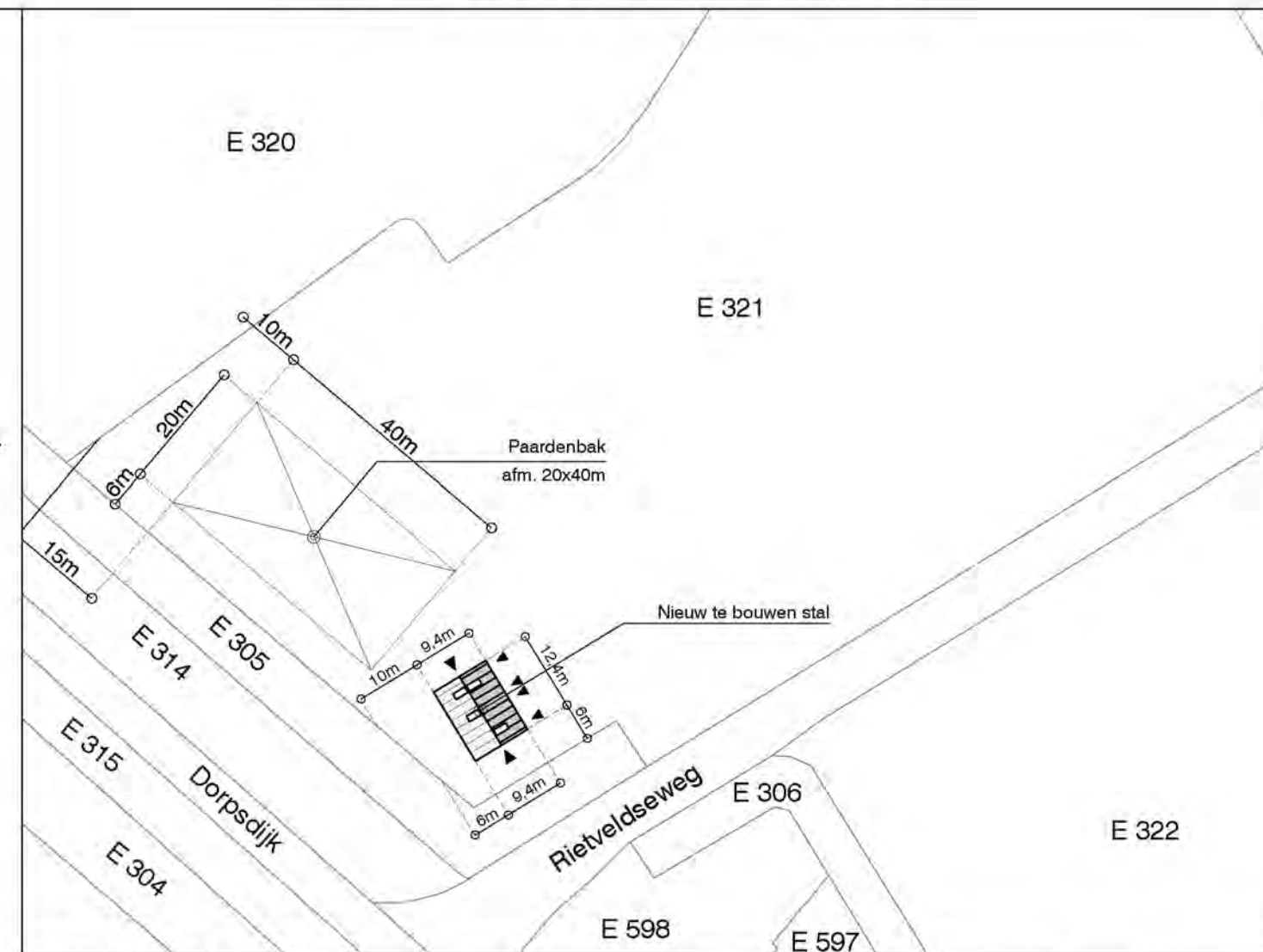
Gevelbekleding	- Beton Uitgewassen grind	- Antraciet / Labrador
Dakbedekking	- Sandwichpaneel 60/92	- Antraciet Ral 7016
Topgevel	- Sandwichpaneel 60/92	- Antraciet Ral 7016
Staldeuren	- Staal / Kunststof	- Zwart
Goten/ hwa	- Aluminium/ PVC	- Standaard grijs

Algemeen:

- Perceelsgrens volgens kadastrale inmeting kadaster
- Constructie gegevens volgens tekening en berekening constructeur en staalleverancier
- constructieve opgave zijn aannames en kan afwijken zijn voor maatvoering
- Alle maatvoeringen door aannemer te controleren
- Functie: Stal
- Alle werkzaamheden uitvoeren volgens de bouwbesluitnormen 2012.
- (NEN-normen en overige bouwbesluitnormen)



SITUATIE
KADAstraal BEKEND GEMEENTE G-0
STRAAT: Rietveldseweg Ooltgensplaat
KADAstrale AANDUIDING: E 321
SCHAL SITUATIE: 1:1000



REVISIE	DATUM	Verzoek om aanvulling, kenmerk: Z/19/163497/D - 220828 d.d.: 31-12-19
A	12-02-20	
B		
C		
GEMEENTE	GOEREE OVERFLAKKEE	www.tekenburo-droger.nl
DEZE OVERZICHTSTEKENINGEN ALLEEN TE GEBRUIKEN VOOR INDIENING BOUWMAATSTAF, VERDER KUNNEN ER GEEN RECHTEN AAN ONTLEEND WORDEN.	M.C. DROGER 06-24144948 KvK: 58062173	SCHAL : 1 : 100 / 20
PROJECT :	NIJEWOUW PAARDENSTAL AAN DE RIETVELDSEWEG TE OOLTGENSPLAAT. I.O.V.: C.A. SOETEMAN	DEFINITIEF!
OPDRACHTGEVER :	MEVR. C.A. SOETEMAN (contactpersoon) PASTORIETUIN 12 3257CA OOLTGENSPLAAT	MOB.: 06-22943722 MAIL: corinasoeteman@hotmail.com
ONDERDEEL :	STUKKEN T.B.V. DE OMGEVINGSVERGUNNING.	BLADNR.: BA-01

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST Rietveldseweg 1, Ooltgensplaat



gemeente
Goeree-Overflakkee



Inhoud

ONDERGETEKENDEN	3
OVERWEGINGEN.....	3
Artikel 1. Definities	4
Artikel 2. Doel van de Overeenkomst.....	4
Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten	5
Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties.	5
Artikel 5. Publiekrechtelijke medewerking	6
Artikel 6. Planschade en nadeelcompensatie.....	7
Artikel 7. Realisatie Project.....	7
Artikel 8. Communicatie	8
Artikel 9. Duur van de Overeenkomst	8
Artikel 10. Geschillen	8
Artikel 11. Slotbepalingen	8
Artikel 12. Bijlagen	9
Bijlage 1 Projectgebied.....	10
Bijlage 2 Uitspraak vooroverleg 17-10-2019.....	11
Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing.....	12

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Goeree-Overflakkee, gevestigd aan de Koningin Julianaweg 45 te Middelharnis (3241 XB), ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw mr. A. Grootenboer-Dubbelman, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van,
- hierna te noemen 'de Gemeente'
en
2. Mevrouw C.A. Soeteman, geboren op: 18-12-1982 te Dirksland, woonachtig aan de Pastorietuin 12, 3257 CA in Ooltgensplaat,
- hierna te noemen: "de Ontwikkelaar"

OVERWEGINGEN

- A. Het perceel Rietveldseweg 1, kadastraal bekend als gemeente Ooltgensplaat, sectie E, nummer 321, hierna te noemen 'het Projectgebied'. Het Projectgebied, inclusief de voorziene fasen daarbinnen, is weergegeven op de kaart die als bijlage 1 bij deze Overeenkomst is gevoegd.
- B. De Ontwikkelaar is voornemens om het Projectgebied te herontwikkelen tot een gebied met één schuur ten behoeve van het houden van paarden en de aanleg van een rijbak op dit perceel, alsmede de bijbehorende openbare voorzieningen (waaronder openbare infrastructuur en parkeervoorzieningen). Deze herontwikkeling zal hierna ook worden aangeduid als 'het Project'.
- C. Het Project past niet (geheel) binnen het vigerende bestemmingsplan.
- D. De Ontwikkelaar heeft de Gemeente gelet op het positieve vooroverleg omgevingsvergunning verzocht om publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project. De Gemeente heeft zich onder voorwaarden bereid verklaard om deze medewerking te verlenen (waaronder positieve medewerking aan de ruimtelijke onderbouwing), welke documenten mede de basis hebben gevormd voor de totstandkoming van de onderhavige overeenkomst.
- E. Eén van de voorwaarden is dat de Ontwikkelaar alle daarmee voor de Gemeente gemoeide kosten vergoedt aan de Gemeente, waarmee deze Overeenkomst kan worden gekwalificeerd als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 jo. 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro').
- F. Partijen wensen hun samenwerking en de daaraan verbonden voorwaarden verder uit te werken en schriftelijk vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd, welke definities met een hoofdletter worden geschreven. Deze definities worden zowel in enkelvoud als meervoud gebruikt:

Artikel:	Een artikel behorend tot deze Overeenkomst.
Bruikbare Vergunning:	Een Vergunning, waartegen niet tijdig conform de door de wet gestelde termijnen bezwaar c.q. beroep is ingesteld, dan wel, indien zulks wel het geval is, Partijen gezamenlijk van oordeel zijn dat dit naar redelijke verwachting niet zal leiden tot schorsing en/of vernietiging van de vergunning.
Partijen:	De Gemeente en de Ontwikkelaar.
Planning:	De planning en fasering van Artikel 20.
Projectgebied:	Het perceel Rietveldseweg 1, kadastraal bekend als gemeente Ooltgensplaat, sectie E, nummer 321. Dit gebied is als zodanig weergegeven op de kaart van bijlage 1.
Project:	De door de tijd begrensde gebiedsontwikkeling om de plannen voor het ontwikkelen van een schuur ten behoeve van het houden van paarden en een rijbak en de bijbehorende Openbare Ruimte in het Projectgebied zoals beschreven in de onderhavige Overeenkomst te ontwikkelen en realiseren, alsmede de daarvoor benodigde grondtransacties te effectueren.
Overeenkomst:	Deze anterieure exploitatieovereenkomst Rietveldseweg 1, Ooltgensplaat.
Vergunning:	Elke voor het Project benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, toestemming, ontheffing, licentie, concessie, etc.
Wro:	Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Projectgebied in exploitatie kan worden gebracht – waaronder in ieder geval:

- a. de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- b. de verdere ontwikkeling van de plannen voor het Projectgebied, daartoe in ieder geval gerekend, maar niet uitsluitend een (ontwerp)bestemmingsplan, inclusief benodigde planologische onderzoeken en inrichtingsplan openbare ruimte;
- c. de voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransacties;

- d. het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval het tot stand brengen van een planologisch besluit en het daaraan verbonden kostenverhaal conform de Wro, alsmede de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente bevoegd gezag is;
- e. de realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed en de realisatie en oplevering van de Openbare ruimte door en voor eigen rekening en risico van de Ontwikkelaar (of: en de realisatie van de Openbare ruimte door de Gemeente voor rekening en risico van de Ontwikkelaar);
- f. het (toekomstig) beheer en onderhoud van het gerealiseerde;
- g. de planning en fasering van het Project;

een en ander conform hetgeen zoals overeengekomen in de onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3. Algemene en planinhoudelijke uitgangspunten

3.1 Partijen gaan bij de uitvoering van de Overeenkomst uit van de volgende rol-, taak- en risicoverdeling:

- de Ontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van alle plannen voor het Projectgebied;
- De Gemeente beperkt zich tot het binnen haar publiekrechtelijke kader toetsen van de plannen voor het Projectgebied, het verlenen van planologische en publiekrechtelijke medewerking.

3.2 Bij de uitvoering van deze Overeenkomst geldt als uitgangspunt de inhoud van de volgende documenten:

1. Ruimtelijke onderbouwing Rietveldseweg 1 d.d. 24-03-2020 (bijlage 3)
2. Uitspraak vooroverleg d.d. 17-10-2019 (bijlage 2)

In geval van strijdigheden tussen de genoemde documenten, nemen de documenten de rangorde in zoals hierboven aangegeven, waarbij eerdergenoemde documenten prevaleren boven later genoemde documenten, te beginnen bij 1.

3.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst – en eventuele vervolgovereenkomsten – is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de Gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartij is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst – en/of eventuele vervolgovereenkomsten.

3.7 Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen Partijen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen Partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze Overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4. Financiële uitgangspunten, inclusief gemeentelijk kostenverhaal en garanties

4.1 De door Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten zijn voor rekening van de Ontwikkelaar, tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.

4.2 De Ontwikkelaar is in verband met het in exploitatie brengen van het Projectgebied aan de Gemeente de navolgende exploitatiebijdragen verschuldigd:

- a. Een bijdrage in de direct aan het Projectgebied toe te rekenen reeds gemaakte en nog te maken kosten:

- i. ten behoeve van voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, de planvoorbereiding, -toetsing en -begeleiding, alsmede het tot stand brengen van een bestemmingsplan (inclusief bijbehorende procedure conform de Wro) en het uitvoeren van alle daarvoor benodigde planologische onderzoeken, een bijdrage ter hoogte van in totaal **€3200**
- 4.3 In de exploitatiebijdragen als benoemd in de voorgaande twee leden van dit Artikel zijn in ieder geval niet inbegrepen:
 - a. De kosten van de ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan als en de benodigde planologische onderzoeken, welke rechtstreeks door de Ontwikkelaar zullen worden gedragen;
 - b. Leges, precario en andersoortige vergoedingen die verschuldigd zijn voor het verkrijgen van Vergunningen ten behoeve van de uitvoering van het Project. Deze zal de Ontwikkelaar rechtstreeks betalen bij de aanvraag/verlening van de betreffende Vergunning;
 - c. Planschade, zoals uitgewerkt in Artikel 6;
- 4.4 Alle op grond van dit Artikel door de Ontwikkelaar verschuldigde exploitatiebijdragen, vermeerderd met de eventueel ter zake wettelijk verschuldigde omzetbelasting, worden door de Ontwikkelaar aan de Gemeente betaald binnen twee weken na de ondertekening van de onderhavige Overeenkomst. Behoudens eventuele vergoedingen als bedoeld in lid 3, welke door de Ontwikkelaar zullen worden betaald binnen dertig dagen na verzoek daartoe van de Gemeente.
- 4.5 Partijen zullen het Project zodanig uitvoeren dat met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving een fiscaal en juridisch zo gunstig mogelijke positie voor Partijen ontstaat. Partijen gaan er vanuit dat er over de in dit Artikel genoemde exploitatiebijdragen geen omzetbelasting verschuldigd is door de Ontwikkelaar. Indien desondanks omzetbelasting verschuldigd zou zijn, komt deze belasting voor rekening van de Ontwikkelaar.
- 4.6 Geen van de door de Ontwikkelaar aan de Gemeente te betalen bijdragen voortvloeiend uit deze Overeenkomst is voor matiging en/of verrekening vatbaar.
- 4.7 Alle in deze Overeenkomst opgenomen betaalmomenten hebben te gelden als fatale termijnen. In geval van overschrijding van deze momenten/termijnen is derhalve geen ingebrekestelling vereist.

Artikel 5. Publiekrechtelijke medewerking

- 5.1 De Gemeente zal zich – binnen de kaders van haar publiekrechtelijke positie en verantwoordelijkheden, de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – maximaal inspannen en bevorderen dat:
 - a. de overige voor het Project benodigde Vergunningen worden verleend; en zal daarbij trachten te voorkomen dat vertraging optreedt bij de behandeling of afhandeling van aanvragen en daarmee verband houdende procedures. De Gemeente is geenszins aansprakelijk jegens de Ontwikkelaar voor (de nadelige gevolgen van) het niet c.q. niet tijdig kunnen beschikken over het voornoemde bestemmingsplan en de aangevraagde Vergunningen.
- 5.2 De Ontwikkelaar zal tijdig volledige en ontvankelijke aanvragen indienen voor de benodigde Vergunningen ten behoeve van de uitvoering van de (bouw)plannen in het Projectgebied.
- 5.3 Partijen zijn zich er van bewust dat er tijdens de looptijd van de Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals:
 - a. de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de plannen voor het Projectgebied;

- b. de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter;
- c. de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving.

Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen overleg over de alsdan ontstane situatie en zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing. De Ontwikkelaar zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.

- 5.4 Met het aangaan van deze Overeenkomst – in het bijzonder met de exploitatiebijdragen van Artikel 4 heeft de Gemeente haar kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 jo. artikel 6.24 Wro. Hiermee is deze Overeenkomst aan te merken als een zogenaamde anterieure overeenkomst in de zin van de Wro, zodat de Gemeente kan besluiten om geen exploitatieplan in de zin van de Wro vast te stellen voor het Projectgebied.

Artikel 6. Planschade en nadeelcompensatie

- 6.1 Alle eventuele kosten welke samenhangen met een door Gemeente aan een belanghebbende toe te kennen vergoeding van planschade (als bedoeld in titel 6.1 Wro) die verband houdt met het Project, komen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4a van de Wro volledig voor rekening van de Ontwikkelaar. Ditzelfde geldt voor eventuele schadevergoedingen ten titel van nadeelcompensatie verband houdende met het Project die de Gemeente dient uit te keren.
- 6.2 De Gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in lid 1 die samenhangt met de herziening van het bestemmingsplan zoals deze ten behoeve van het door de Ontwikkelaar voorziene Project wordt vastgesteld door de Gemeente en in werking treedt. De Gemeente zal de Ontwikkelaar bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de vigerende Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming planschade Goeree-Overflakkee.
- 6.3 De Ontwikkelaar verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in lid 1 en lid 2 die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt.
- 6.4 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van tegemoetkoming in voornoemde schade het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar meedelen. Ter uitvoering van het in lid 3 bepaalde verplicht de Ontwikkelaar zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling.

Artikel 7. Realisatie Project

- 7.1 De Ontwikkelaar zal de realisatie van het Project volledig voor eigen rekening en risico uitvoeren. De Ontwikkelaar zal zich daarbij in ieder geval houden aan verkregen omgevingsvergunning(en) en de daaraan gekoppelde voorschriften en voorwaarden.
- 7.2 Binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is de Ontwikkelaar voornemens te starten met de realisatie van de plannen voor het vastgoed in het Projectgebied. De Ontwikkelaar spant zich tot het uiterste in om het Project zo voorspoedig mogelijk uit te voeren.
- 7.3 Indien de Ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van zijn plannen gebruik wenst te maken van gronden die op dat moment (nog) in eigendom van de Gemeente zijn, dient de Ontwikkelaar daarvoor tijdig toestemming c.q. een (werkterrein)Vergunning (aan) te vragen aan de Gemeente. De Gemeente kan hiervoor leges en/of een (precario)vergoeding vragen.

Artikel 8. Communicatie

- 8.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
- 8.2 Het is de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met het Project die in (de nabijheid van) het Projectgebied plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.
- 8.3 Het in dit Artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures.

Artikel 9. Duur van de Overeenkomst

- 9.1 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment dat deze rechtsgeldig is ondertekend door alle Partijen en duurt in beginsel tot het moment dat het Projectgebied volledig is opgeleverd, alsmede de overige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen volledig zijn nagekomen. Een en ander behoudens het gestelde in het vervolg van dit Artikel.

Artikel 10. Geschillen

Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen – van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Rotterdam, onverminderd het recht op hoger beroep of cassatie en onverminderd het recht van Partijen om hun geschil op basis van een gezamenlijk besluit te laten beslechten op basis van arbitrage of mediation.

Artikel 11. Slotbepalingen

- 11.1 De overwegingen maken integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.
- 11.2 Op de Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 11.3 Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van de Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
- 11.4 Op alle in deze Overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 11.5 Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen beslissingsbevoegde orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij schriftelijk of bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 11.6 Het niet of niet geheel uitoefenen (of een vertraging in het uitoefenen) van aan een Partij onder deze Overeenkomst toekomende rechten of bevoegdheden zal niet kunnen worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een zodanig recht of bevoegdheid.
- 11.7 Partijen verplichten zich wederzijds geen handelingen te zullen verrichten of nalaten die de uitvoering van deze Overeenkomst in de weg kunnen staan, tenzij deze uit de wet of een uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie voortvloeien.

- 11.8 In geval van meerdere wederpartijen: Ieder der Ontwikkelaars is hoofdelijk aansprakelijk jegens de Gemeente voor alle voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
Ontwikkelaars kunnen slechts gezamenlijk de voor hen als Ontwikkelaar uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen. Een en ander met dien verstande dat zij elkaar bij deze een onherroepelijke, onvoorwaardelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 11.9 Alle bedragen die de Ontwikkelaar aan de Gemeente dient te voldoen dienen te worden gestort op bankrekening NL08BNGH0285157221 ten name van de gemeente Goeree-Overflakkee onder vermelding van de omschrijving van de betreffende betalingsverplichting en de titel van de Overeenkomst.
- 11.10 De Ontwikkelaar verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst kennis heeft genomen van de bepalingen van deze Overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze Overeenkomst hem voldoende bekend is.

Artikel 12. Bijlagen

De volgende onverbrekkelijk bij deze Overeenkomst gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlagen maken integraal onderdeel van uit van deze Overeenkomst:

1. Projectgebied
2. Uitslag vooroverleg 17-10-2019
3. Ruimtelijke onderbouwing Rietveldseweg 1

In geval van strijdigheden tussen de bijlagen en de Overeenkomst prevaleert het in de Overeenkomst bepaalde.

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Middelharnis d.d. 9 juni 2020.

Gemeente

A. Grootenboer-Dubbelman

Ontwikkelaar

C.A. Soeteman

Bijlage 1 Projectgebied



Ondertekening
Ontwikkelaar:

Ondertekening
Gemeente:

Bijlage 2 Uitspraak vooroverleg 17-10-2019

Van: Luitwieler, Jordy <j.luitwieler@goeree-overflakkee.nl>

Verzonden: donderdag 17 oktober 2019 10:55

Aan: 'corinasoeteman@hotmail.com' <corinasoeteman@hotmail.com>

Onderwerp: Aanvraag paardenbak en stal Rietveldseweg Ooltgensplaat

Beste mevrouw Soeterman,

U heeft eerder een vooroverleg ingediend voor het realiseren van een paardenbak en stal aan de Rietveldseweg in Ooltgensplaat. Dit is toen afgewezen. Gisteren heb ik telefonisch contact gehad met de eigenaar van het perceel dat u zou willen kopen. Uiteindelijk is toen besloten dat de gemeente wel mee wilt werken aan uw verzoek omdat er reeds sprake is van aantasting van het landschap door o.a. zonnevelden en recreatieparken. De voorwaarde is wel dat de bak en schuilstal langs de dijk aan de rand van het perceel komen zodat het perceel verder vrij blijft. Om uw plan te mogen realiseren moet u eerst een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij het Omgevingsloket. De omgevingsvergunning is nodig vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan en het bouwen van de bak en schuur.

Als u nog vragen hierover heeft kunt u mij altijd bereiken.

Met vriendelijke groet,

Jordy Luitwieler

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling



Gemeente
Goeree-Overflakkee

Gemeente Goeree-Overflakkee

T 14 0187 (Akwameen)

Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing

Ondertekening
Ontwikkelaar:

Ondertekening
Gemeente: